



**Résultats
semestriels
2017**

**PREMIER
DEVELOPPEUR IMMOBILIER
DES METROPOLES**



Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea Cogedim, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea Cogedim.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea Cogedim décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

SOMMAIRE

**INTRODUCTION
ALTAREA, CONSTRUIRE LES METROPOLES
COMMERCE
LOGEMENT
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
PERFORMANCE FINANCIERE
PERSPECTIVES
ANNEXES**



INTRODUCTION



LOGEMENT
Hausse des ventes
Montée en puissance des résultats

COMMERCE
Inflexion positive sur tous les
indicateurs opérationnels



BUREAU
Accélération du modèle
(placements, locations, livraisons)

FINANCE
Renforcement des ressources financières
(dette et fonds propres)

CROISSANCE(S)

Loyers nets Commerce

88,8 M€

+3,7%

Placements Promotion
(logement et bureau)

1 869 M€ TTC

+55%

Logements vendus

4 822 lots

+21%

vs 30/06/16

FFO / action ⁽¹⁾

7,58 €

+9,0%

vs 30/06/16

ANR de continuation / action ⁽²⁾

160,0€

+20,6%

vs 30/06/16

LTV

37,4%

vs 37,2%

au 31/12/16

(1) Après dilution.

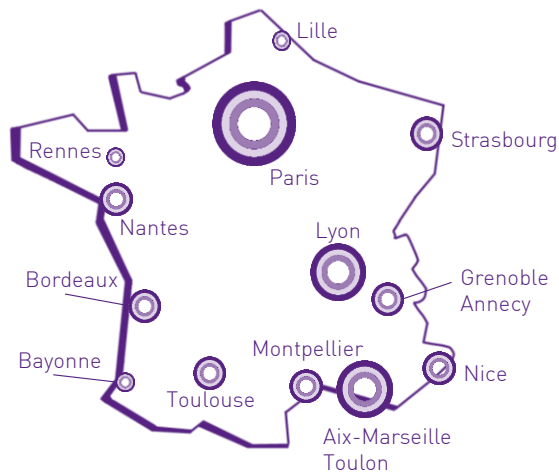
(2) Après dilution et impact du dividende de 11,50 € par action détaché le 16/05/2017.



**CONSTRUIRE LES
MÉTROPOLES**



Les métropoles ciblées



**3,5 millions de m²
en développement,
tous produits confondus**

**16,3 Mds€
de valeur potentielle**

données à 100%

Un accompagnement sur mesure

1. Zones urbaines : renforcement du tissu urbain existant



Montparnasse



Austerlitz



Issy cœur de Ville

2. Zones du Grand Paris : création de quartiers de ville en connexion avec les axes de transport



Massy



Bobigny



Bezons

3. Métropoles régionales : accompagnement du développement



Gare Montparnasse

1

18 200 m² de surface commerciale

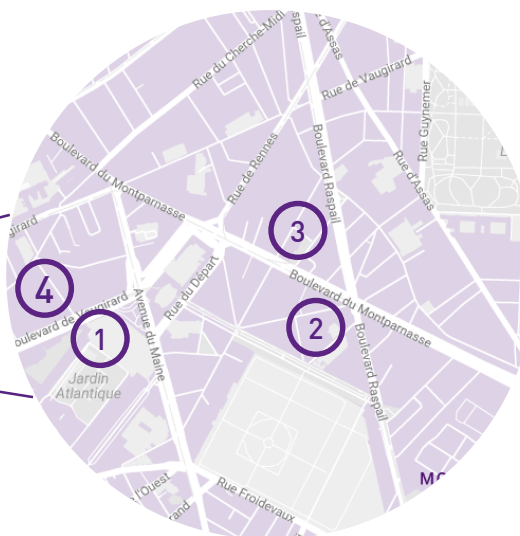
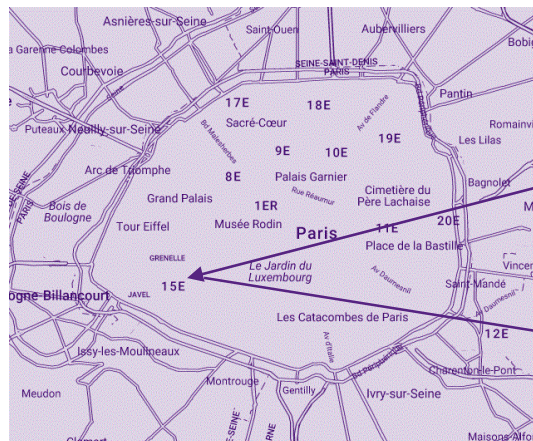


90 boutiques

1 900 places de stationnement

30 restaurants

Livraison : 2018 - 2020



Campagne Première

2

133 logements



1 crèche

1 commerce

Livraison : 2019



Raspail

3

10 000 m² de surface utile



7 étages / 5 niveaux de sous-sol

Livré : fin 2015



Vaugirard

4

29 000 m² de surface utile



Livraison :
2018

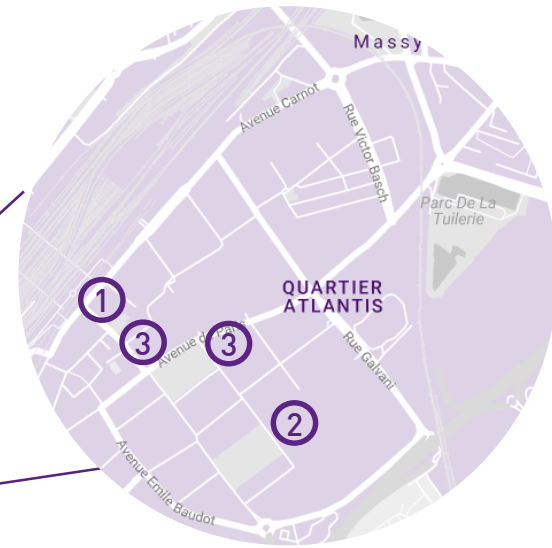
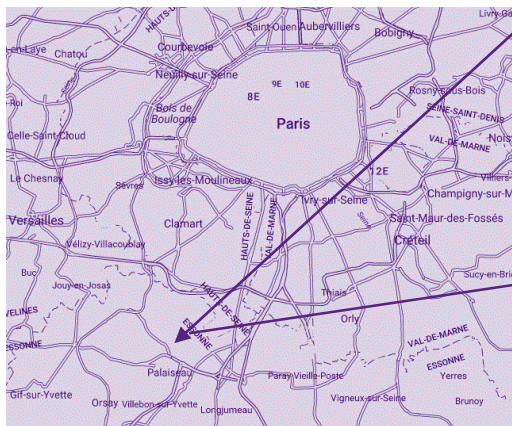
Place du Grand Ouest 1

100 000 m² de surface mixte



- 850 logements
- 1 centre de congrès
- 1 hôtel
- 1 cinéma multiplexe
- 1 ensemble de commerces, services, restaurants
- 1 école maternelle
- 1 parking public de 550 places

Livraison : 2017



Illuminance 2

13 000 m² de surface utile



- 280 logements
- 195 stationnements
- 27 commerces de proximité
- Livraison : 2017

Domaine de Coulanges / OZ 3

633 logements



Programmes livrés en 2012



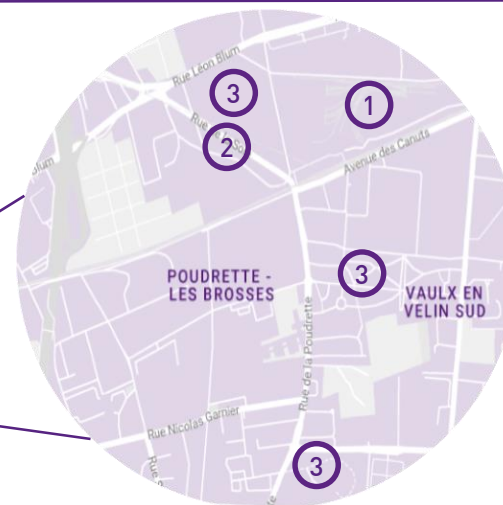
Carré de soie

1

Centre de commerce et loisirs



51 000m² surface commerciale



View One

2

15 500 m² de surface utile



12 500 m² de bureaux
1 300 m² de commerces
Livraison : 2017



3



Existen'ciel

152 logements + 6 commerces



Evidence

123 logements



Jardins de la soie

78 logements



Reflets de soie

72 logements



Respire

60 logements

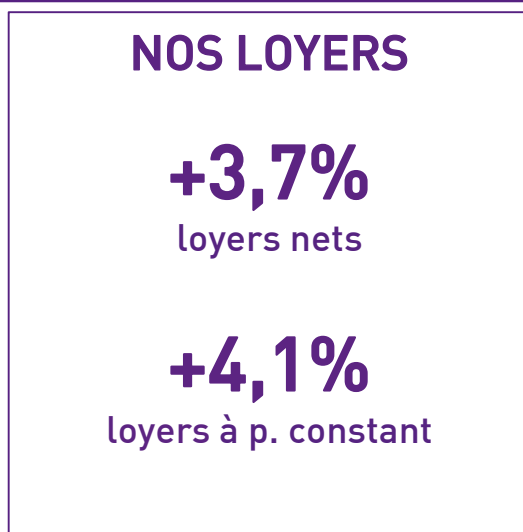
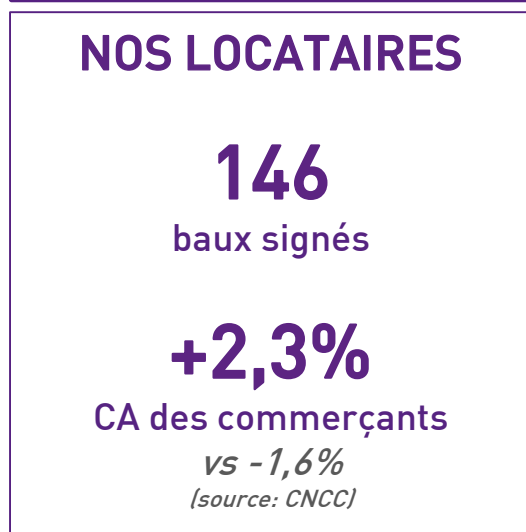


COMMERCE

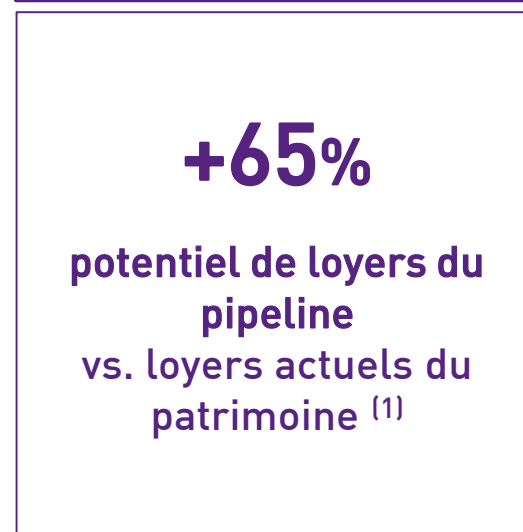
GALERIES LAFAYETTE



Patrimoine : des actifs performants



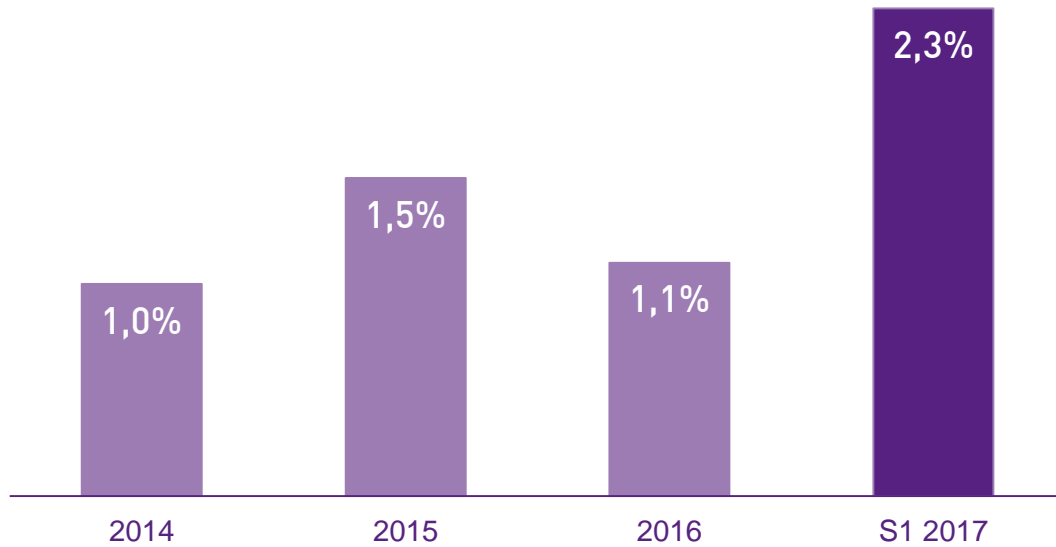
Pipeline : forte création de valeur embarquée



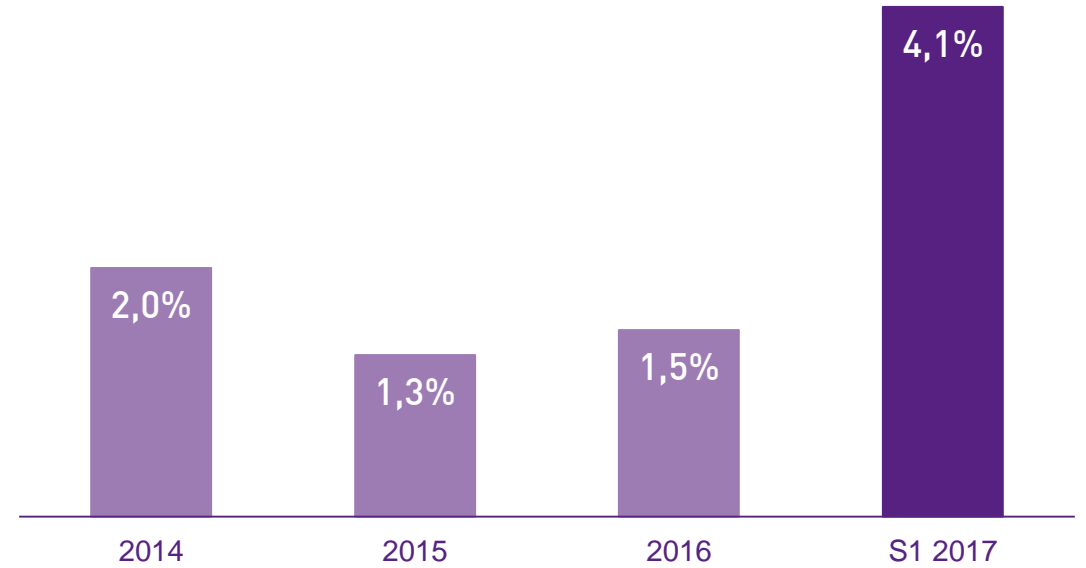
données à 100%

(1) Respectivement 142,5 M€ de loyers bruts potentiels et 220,8 M€ de loyers bruts actuels pour les actifs en patrimoine, à 100%.

Chiffre d'affaires des locataires



Loyers à périmètre constant



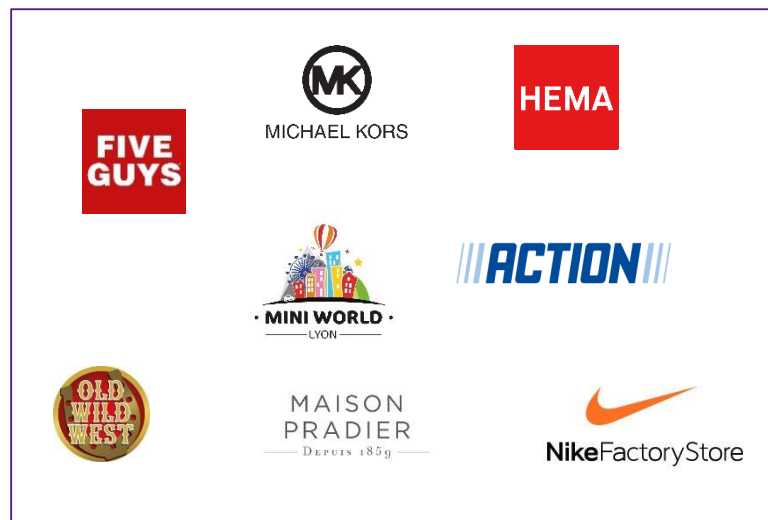
RENFORCER L'EXPERIENCE CLIENT

Loisirs



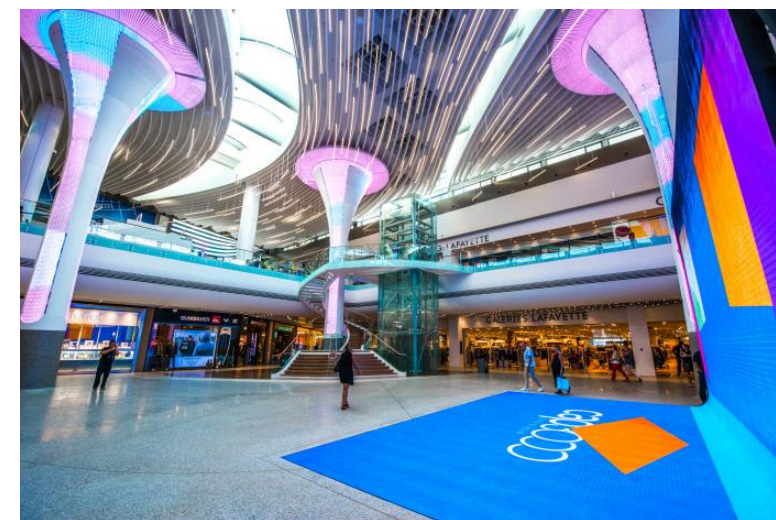
Cinémas, espaces fitness, parc d'attractions, bowling...

Nouvelles enseignes & nouveaux concepts



Mode, maison, restaurant, loisirs...

Digital



Digital Wave Cap 3000
Prix de l'excellence marketing de l'ADETEM
(Expérience Client Argent)

Avril 2017

Ouverture de 9 enseignes sur 2 100 m² :
fin de la restructuration et début de l'extension



2018

Nouvelle entrée iconique
avec un mail haut de gamme



2019

Livraison de la partie principale de
l'extension (+ 150 enseignes au total)



90 millions d'usagers en 2020

18 200 m² de surface commerciale



90 boutiques



1 900 places de stationnement



30 restaurants

**D'ici fin 2018, ouverture de 50%
des surfaces commerciales**

Véritable hub urbain pour les voyageurs grandes lignes, les pendulaires,
les actifs et riverains de ce quartier stratégique

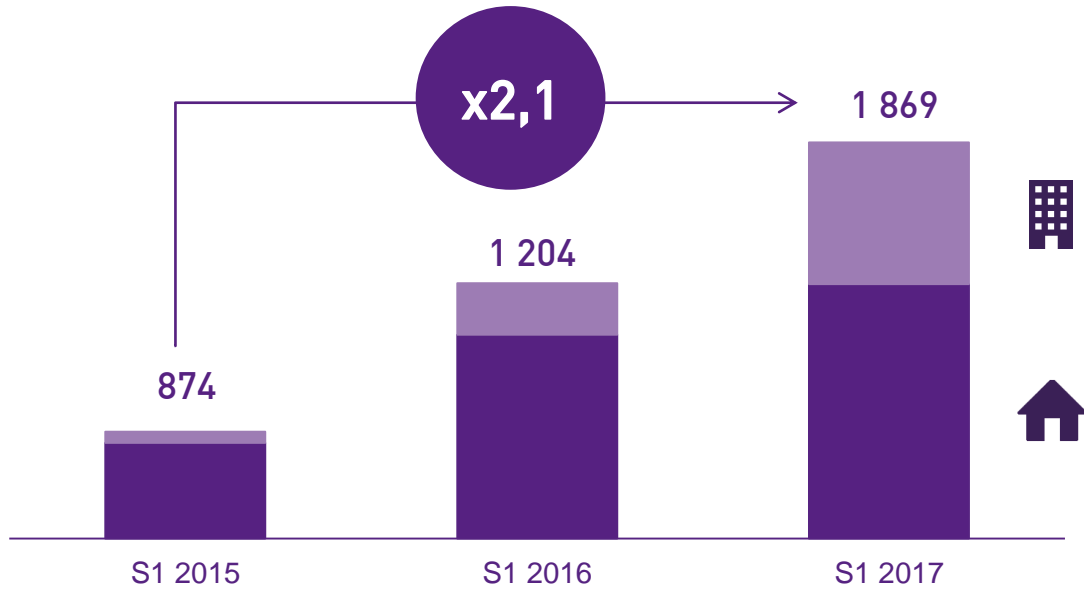




PROMOTION

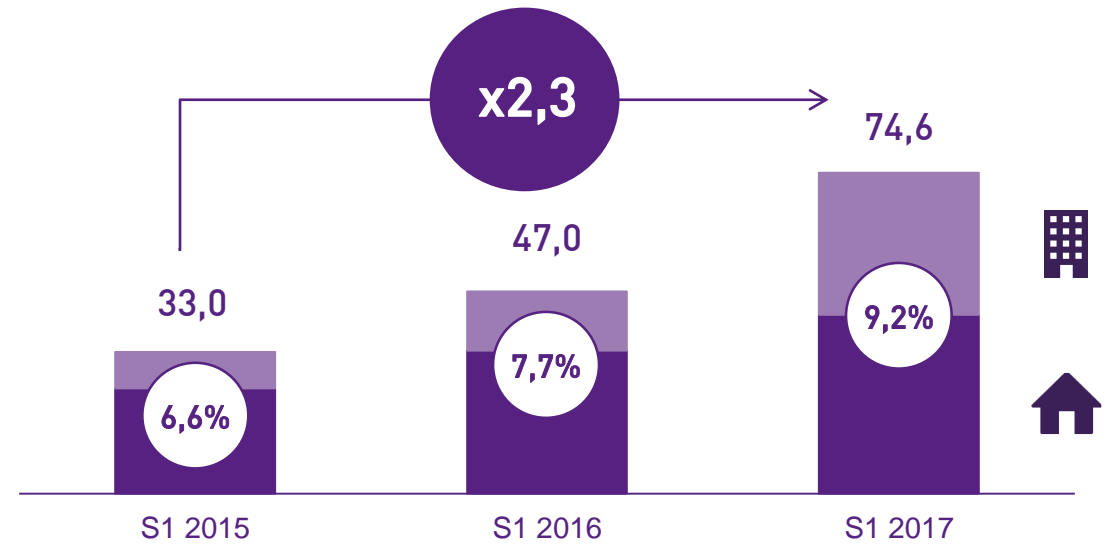


Placements



(en M€)

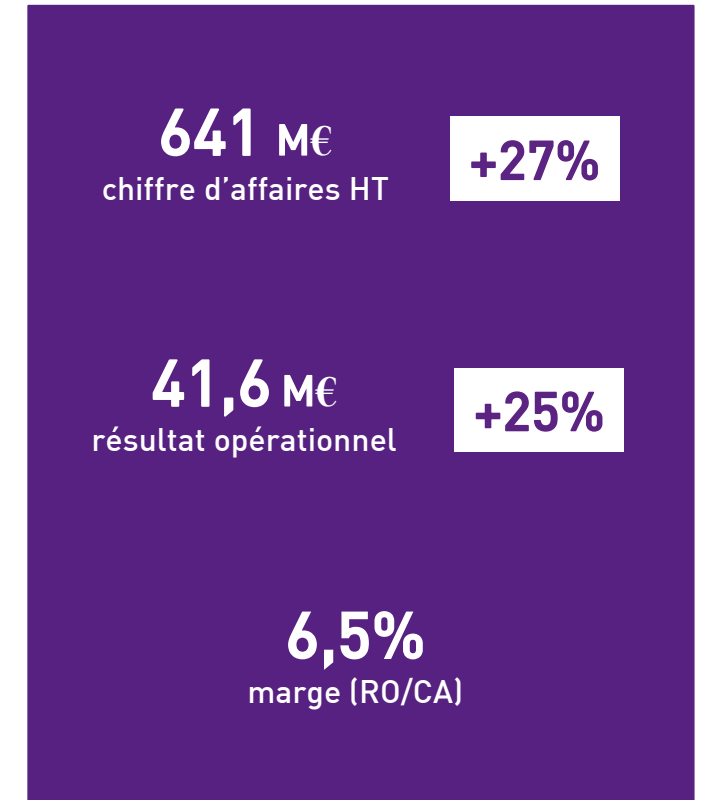
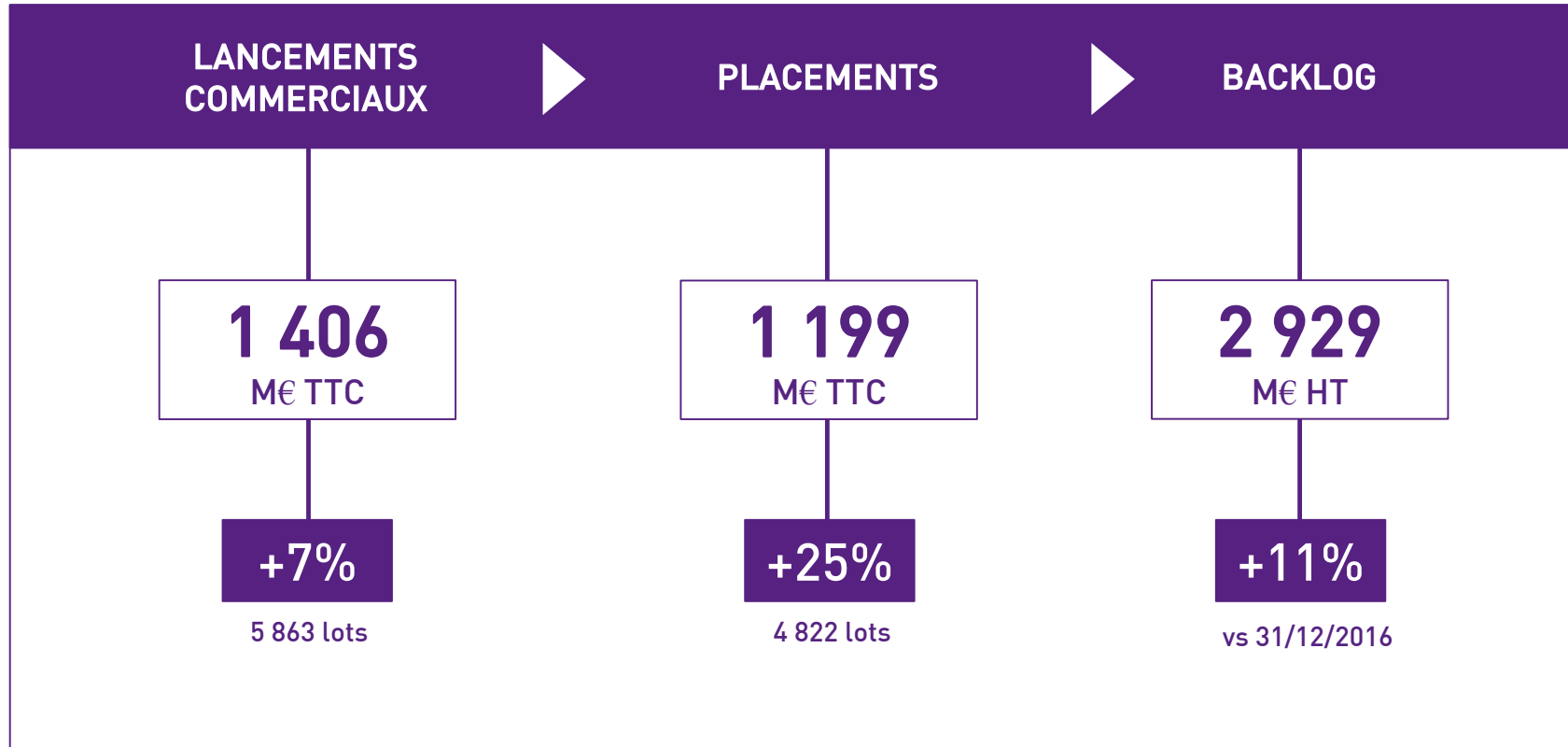
Résultat opérationnel et taux de marge



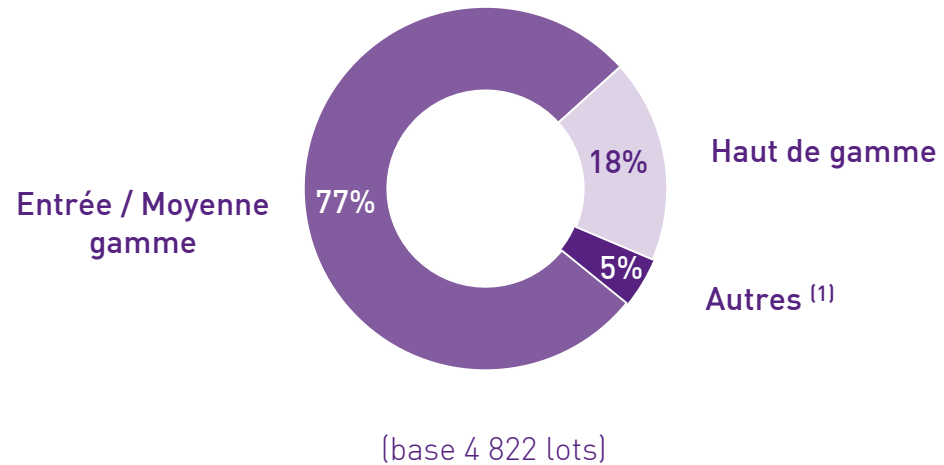


LOGEMENT



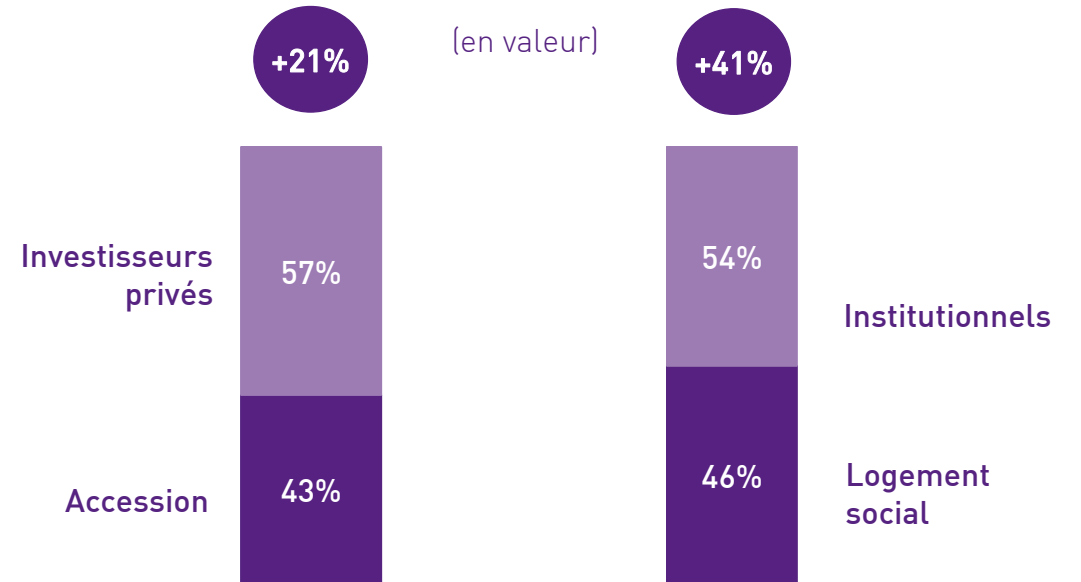


Tous les logements



249 K€ TTC
prix moyen

Tous les clients ⁽²⁾



76%
détail

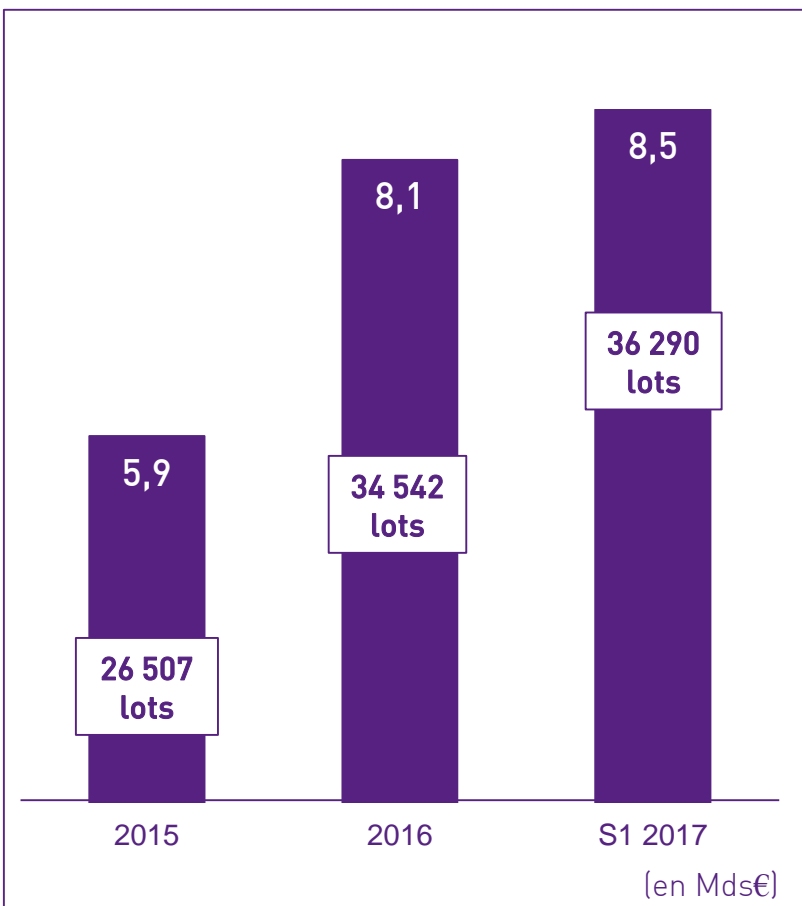
24%
bloc

(1) Dont 2% de Résidences services et 3% de Rénovation.
(2) Cogedim.

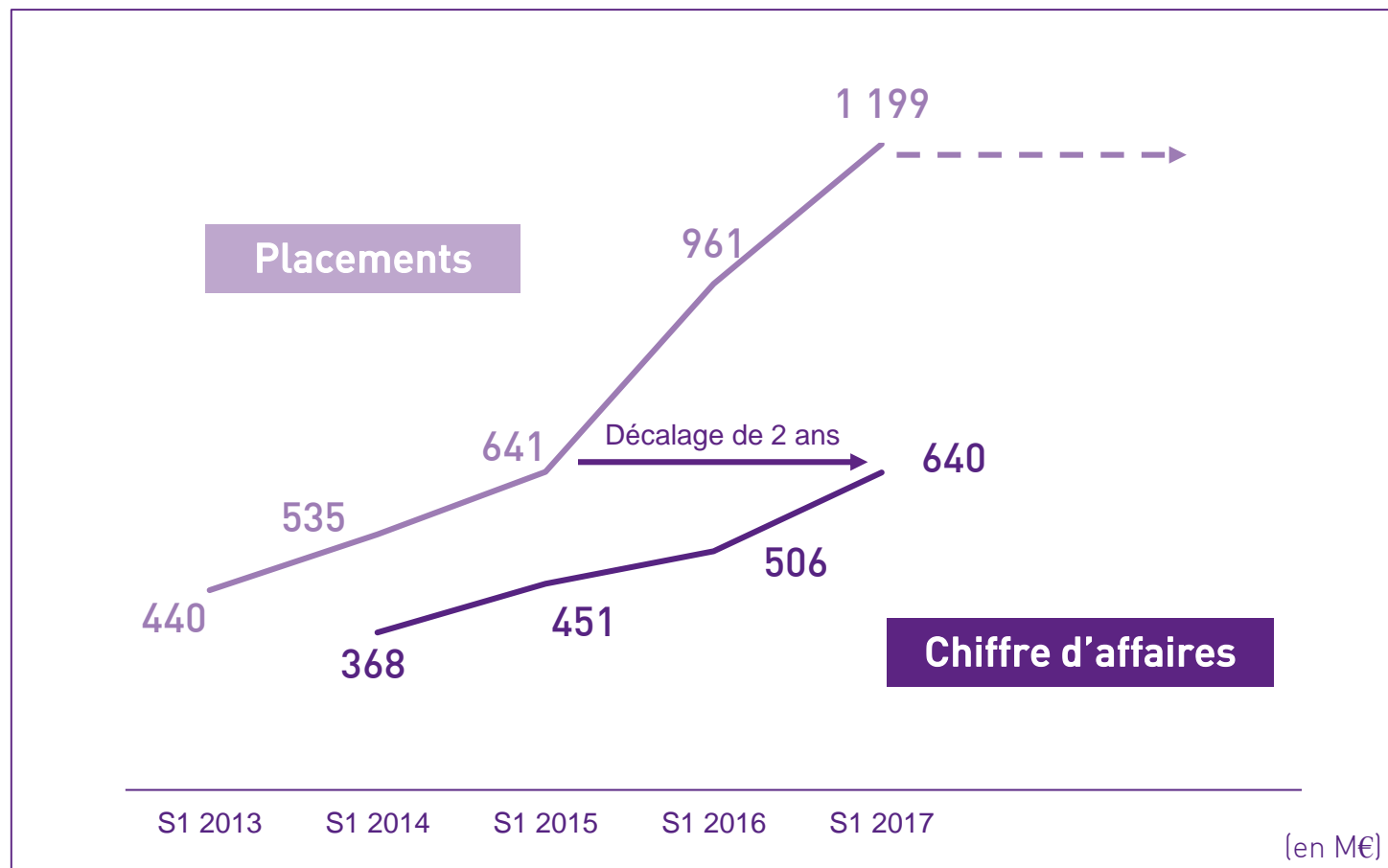
FORTE CROISSANCE EMBARQUÉE

Le portefeuille d'aujourd'hui fait les placements de demain et le chiffre d'affaires d'après-demain

Portefeuille



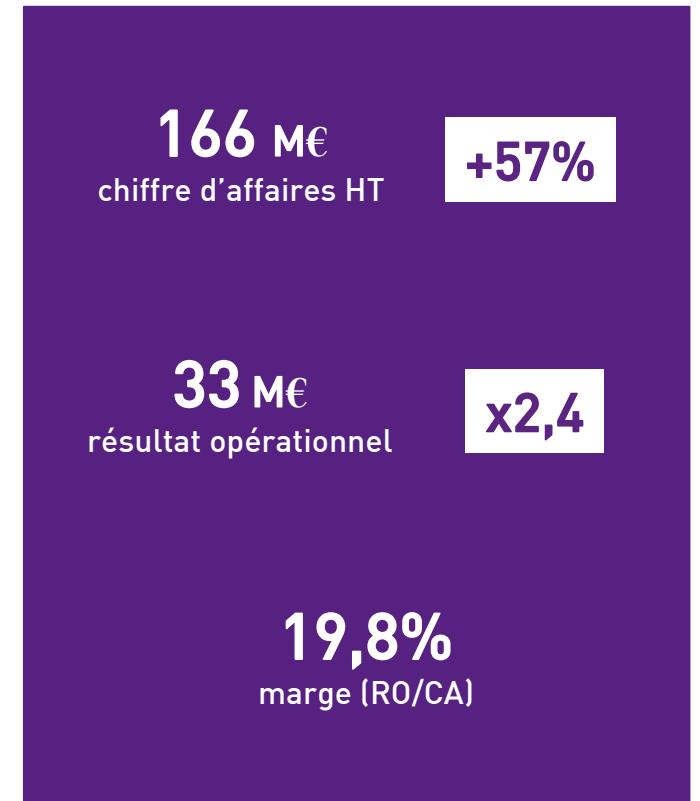
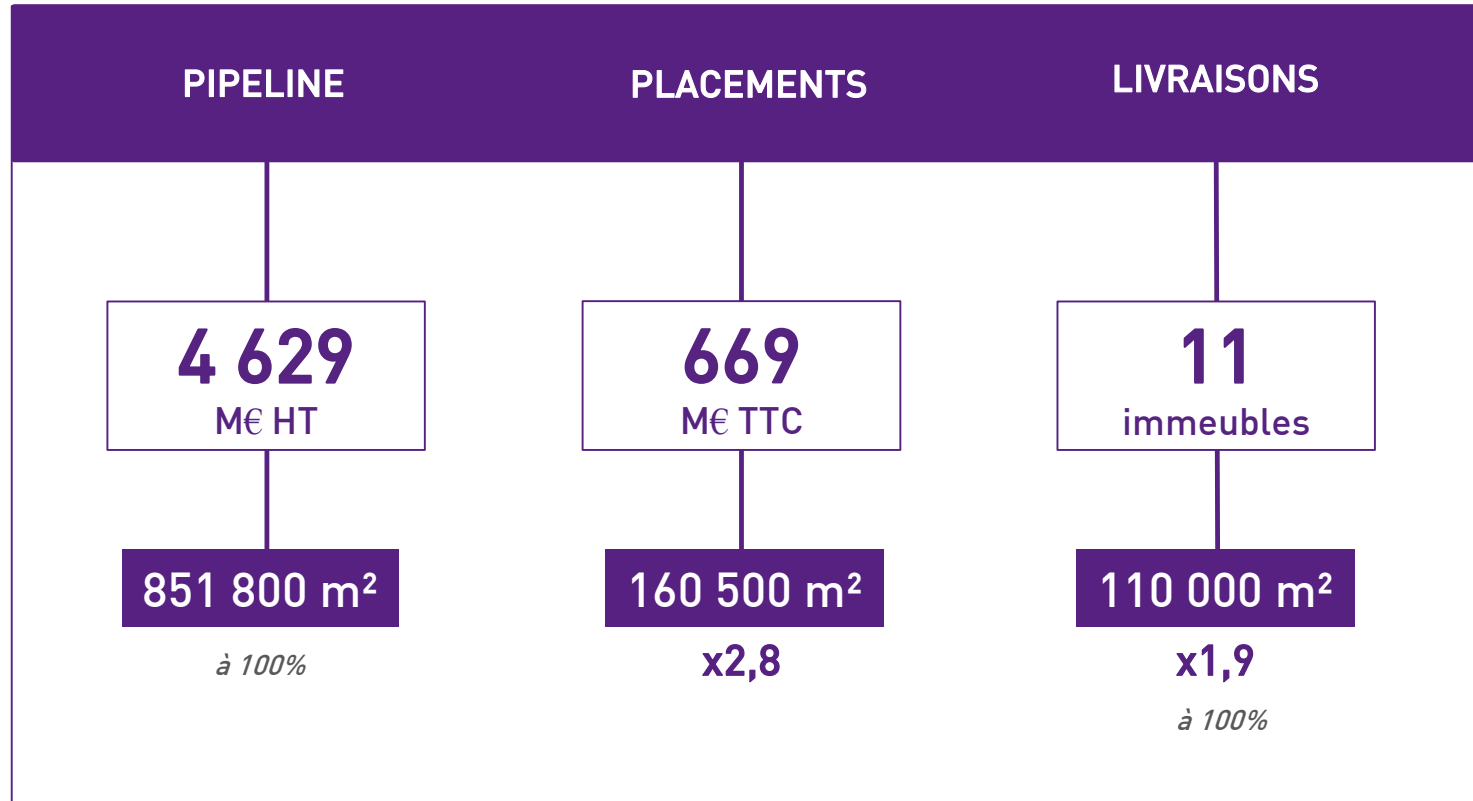
Un décalage de 2 ans entre placements chiffre d'affaires





IMMOBILIER D'ENTREPRISE





TRANSACTIONS LOCATIVES MAJEURES

≥ 60 m€ de loyers au total pour 115 300 m²

Pont d'Issy - Issy-les-Moulineaux

56 500 m²



Signature du CPI
Lancement des travaux
Bail en cours de finalisation
Livraison été 2020

Kosmo – Neuilly-sur-Seine

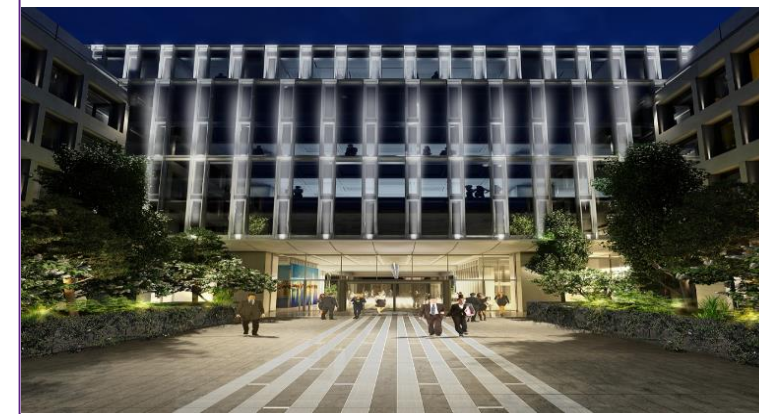
27 000 m²



Travaux de gros œuvre
depuis septembre 2016
Bail en cours de finalisation
Livraison 1^{er} trimestre 2019

Richelieu - Paris 2^{ème}

31 800 m²



Signature du CPI
Permis définitif obtenu
Signature du bail avec Altarea Cogedim
Livraison 2^{ème} semestre 2019

54 projets maîtrisés

851 800 m²

4,6 Mds€
de valeur potentielle à 100%

Investisseur moyen terme



LANDSCAPE ⁽¹⁾ – La Défense

**Redéveloppement en vue de la
cession à moyen terme
En direct ou via Altafund**

Promoteur



FHIVE – rue des archives

**Pour des investisseurs / utilisateurs 100% externes
Pour les projets où le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur**

Prestataire



52 Champs-Élysées

(1) Ex Tours Pascal.

INVESTISSEUR MOYEN TERME : TRES FORTE CREATION DE VALEUR EMBARQUEE

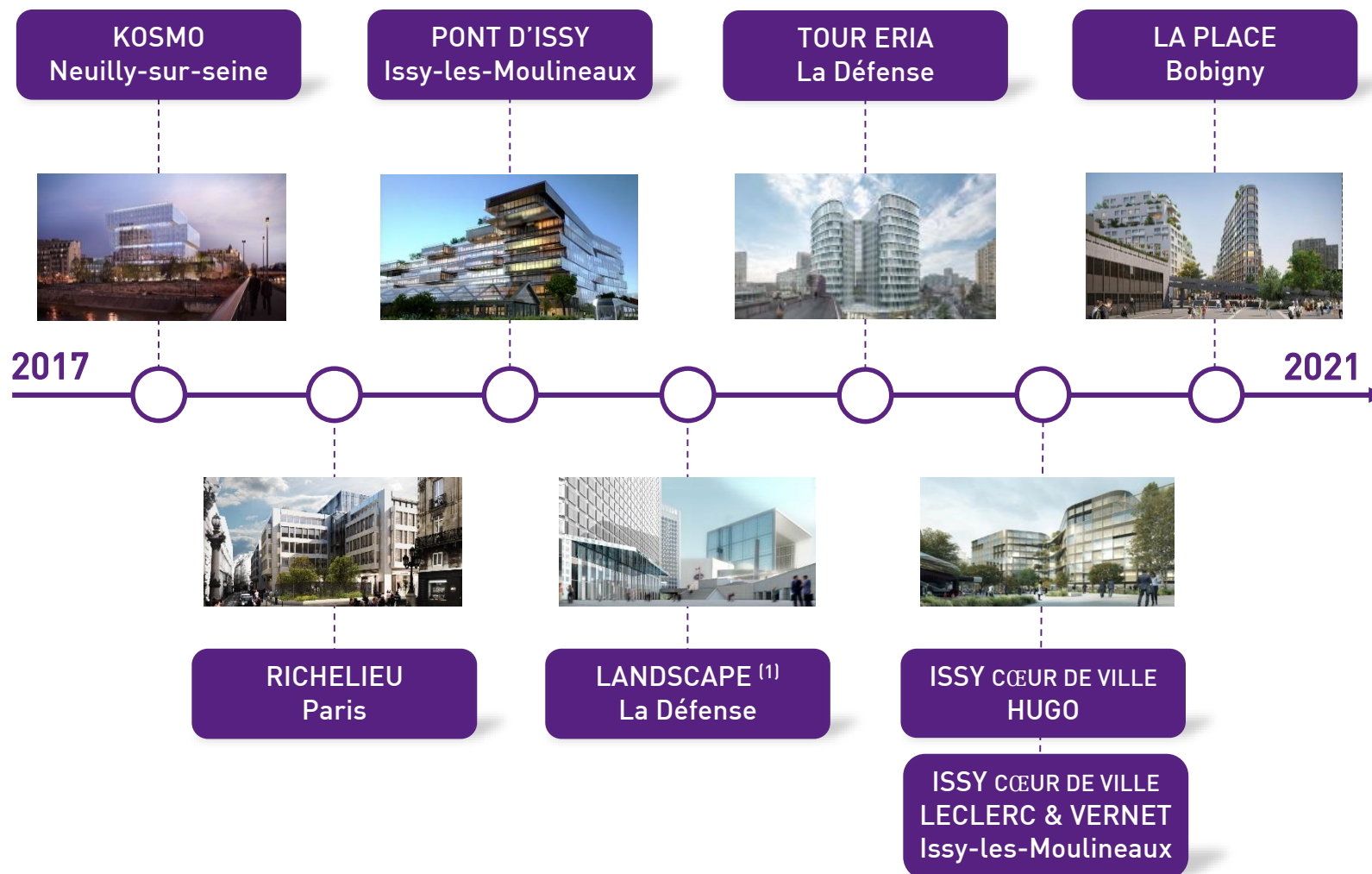
8 opérations

262 600 m²

1,9 Md€
prix de revient
à 100%

6,6%
de rendement

30%
Q/P moyenne d'intérêts du Groupe



(1) Ex Tours Pascal.

PROMOTEUR : UN VOLANT D'ACTIVITE RECURRENT

51 opérations
(VEFA / CPI)

802 300 m²

2 264 M€
de CA HT

Pour des investisseurs / utilisateurs 100% externes



Bordeaux Belvédère

43 opérations

539 700 m²

1 346 M€ de CA HT estimé

Pour les projets où le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme



Pont d'Issy

8 opérations

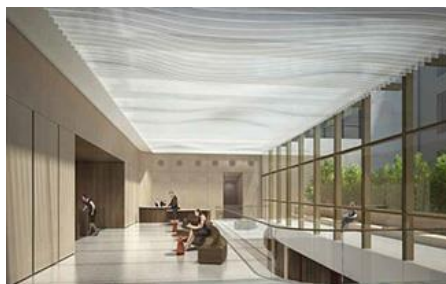
262 600 m²

918 M€ de CA HT estimé

3 opérations de MOD

49 500 m²

Pour des investisseurs / utilisateurs 100% externes



16 Matignon



52 Champs-Élysées

Pour les projets où le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme



Le Groupe perçoit des honoraires:

- de MOD
- de CPI
- de commercialisation
- de cession
- d'asset management
- de fund management

LE BUREAU DU FUTUR S'INSCRIT...

... au coeur d'un quartier



Ouvrir les bâtiments sur la ville
(halls, jardins, terrasses)

Mixer les espaces
(commerces, showroom, cafétaria)

... au service des utilisateurs



Concevoir des immeubles qui
s'adaptent aux usages

Optimiser le confort des salariés

Créer des lieux d'échanges et de
rencontres

... à l'image des parties prenantes



Incarner la marque de l'entreprise

Concevoir des bâtiments durables



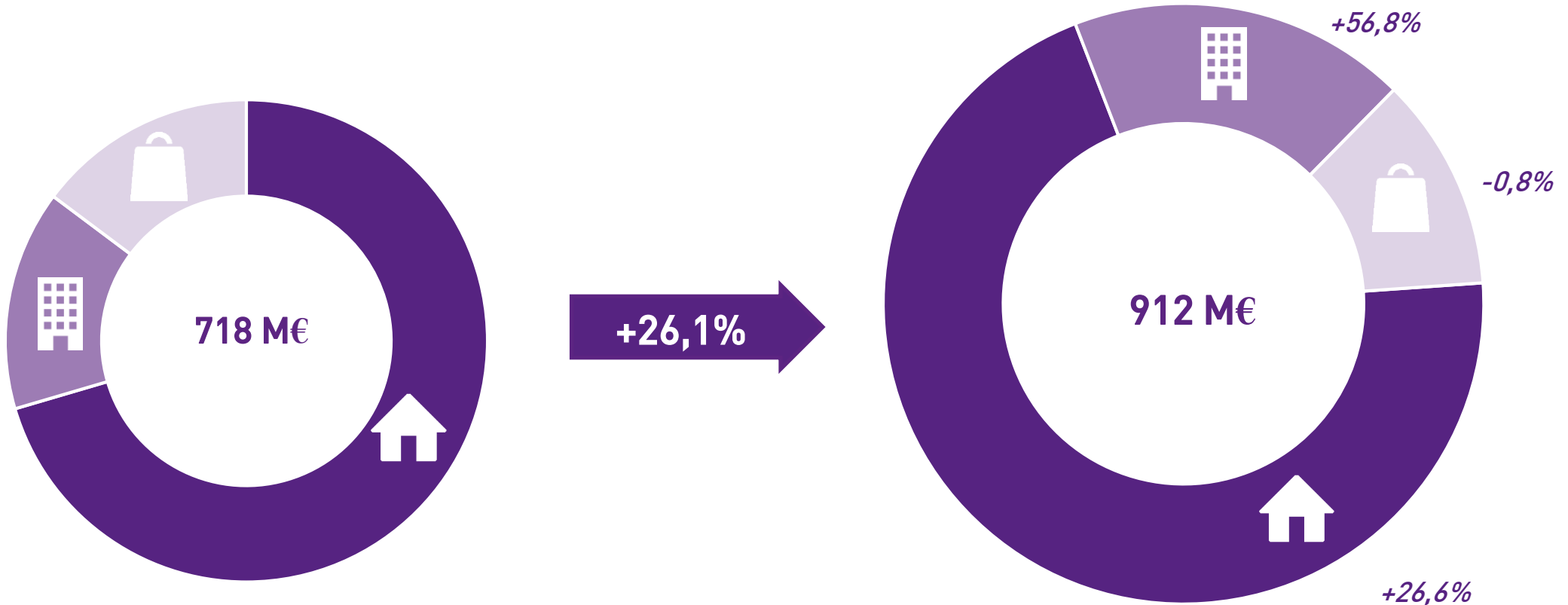
**PERFORMANCE
FINANCIERE**



TRES FORTE PROGRESSION DES RESULTATS

<p>▶ Chiffre d'affaires <i>Forte croissance du CA promotion</i></p>	<p>912,3 M€</p>	<p>+26,1%</p>	
<p>▶ Résultat net récurrent (FFO) <i>Impact de la dilution sur le FFO/action</i></p>	<p>115,4 M€</p>	<p>+25,5%</p>	<p>7,58 €/action +9,0%</p>
<p>▶ ANR de continuation <i>Création de valeur Commerce</i></p>	<p>2 567,8 M€</p>	<p>+28,8%</p>	<p>160,0 €/action +20,6% sur 1 an</p>
<p>▶ Loan To Value</p>	<p>37,4%</p>	<p>+20 bps</p>	

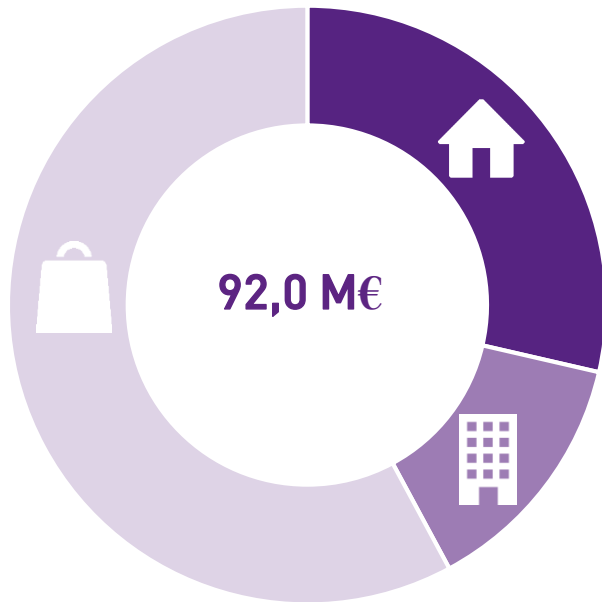
CHIFFRE D'AFFAIRES : 912,3 M€, +26,1%



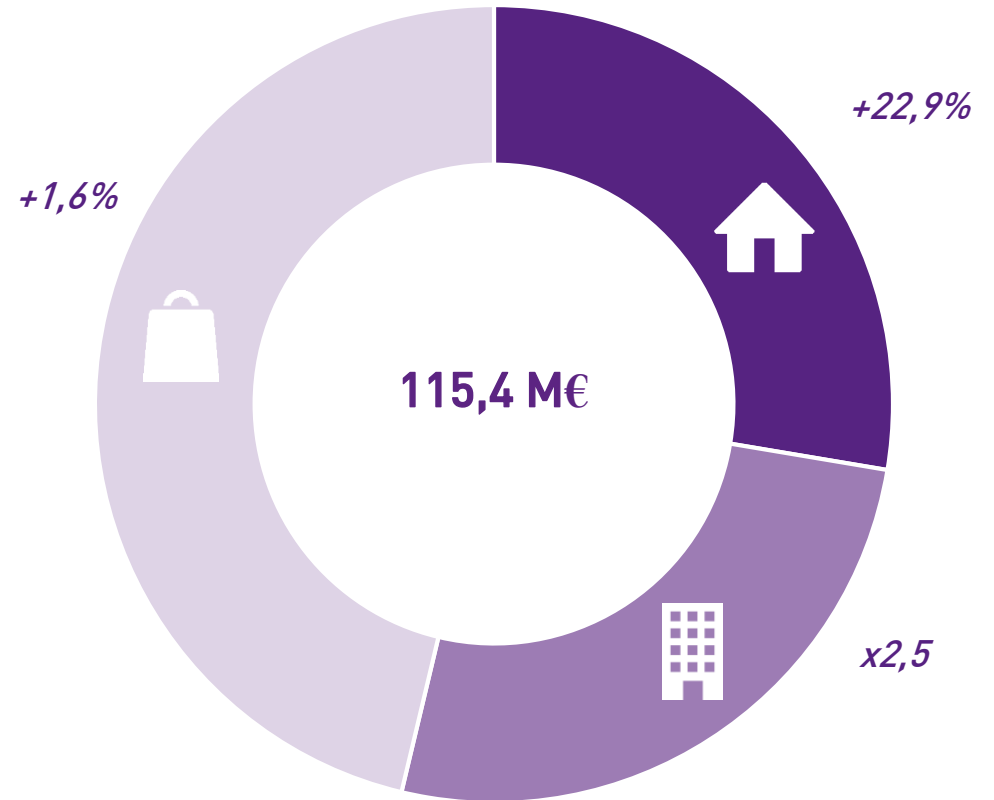
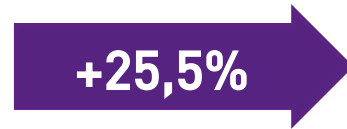
S1 2016

S1 2017

RESULTAT NET RECURRENT (FFO) : 115,4 M€, +25,5%

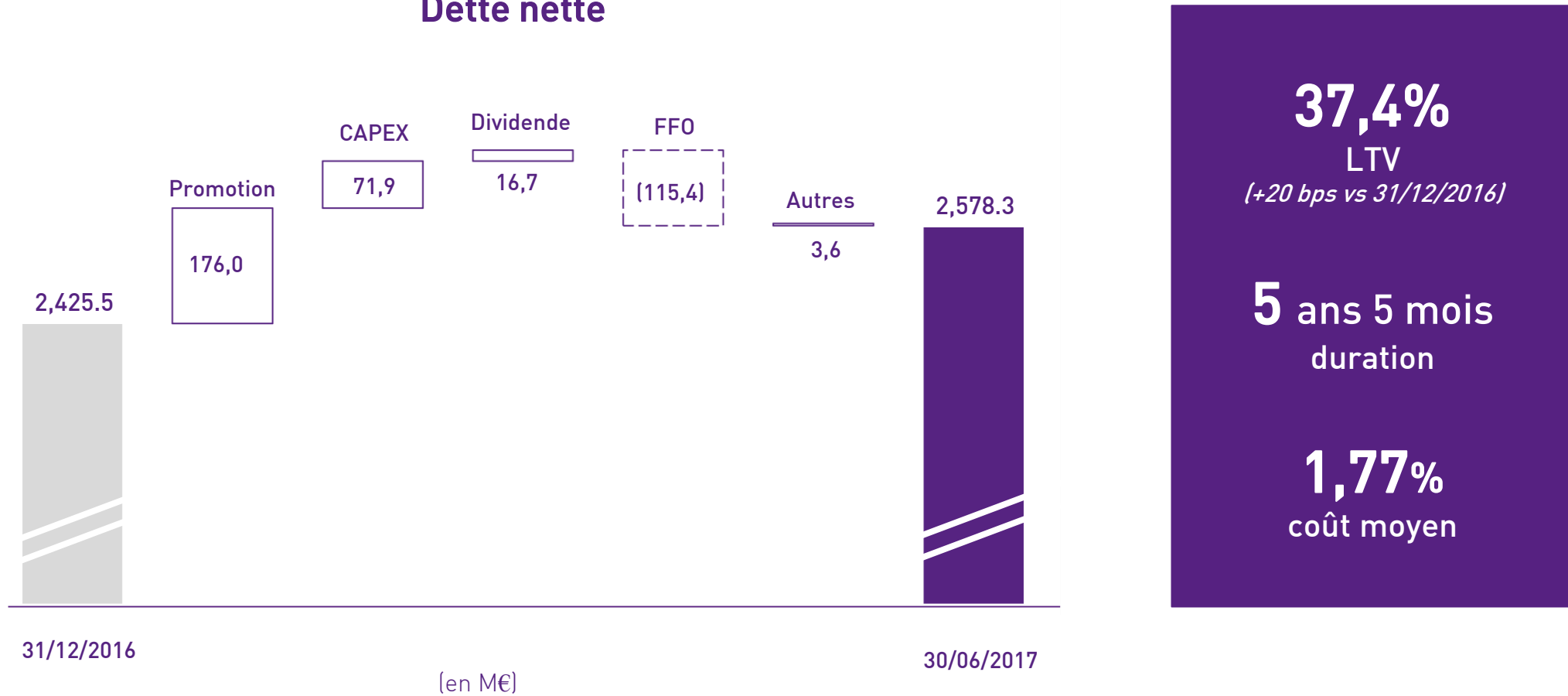


S1 2016



S1 2017

Dette nette



Fonds propres

157,1 M€

paiement du dividende 2016 en actions

91,69%

taux de souscription

1 021 555

actions nouvelles créées

Emission obligataire inaugurale (non notée)

▶ Nouvelle étape franchie sur le marché du crédit

▶ Confiance des grands investisseurs européens
dans le modèle original du Groupe (foncière et promoteur)

▶ Poursuite de la politique de diversification et de désintermédiation des financements

500 M€

juillet 2017

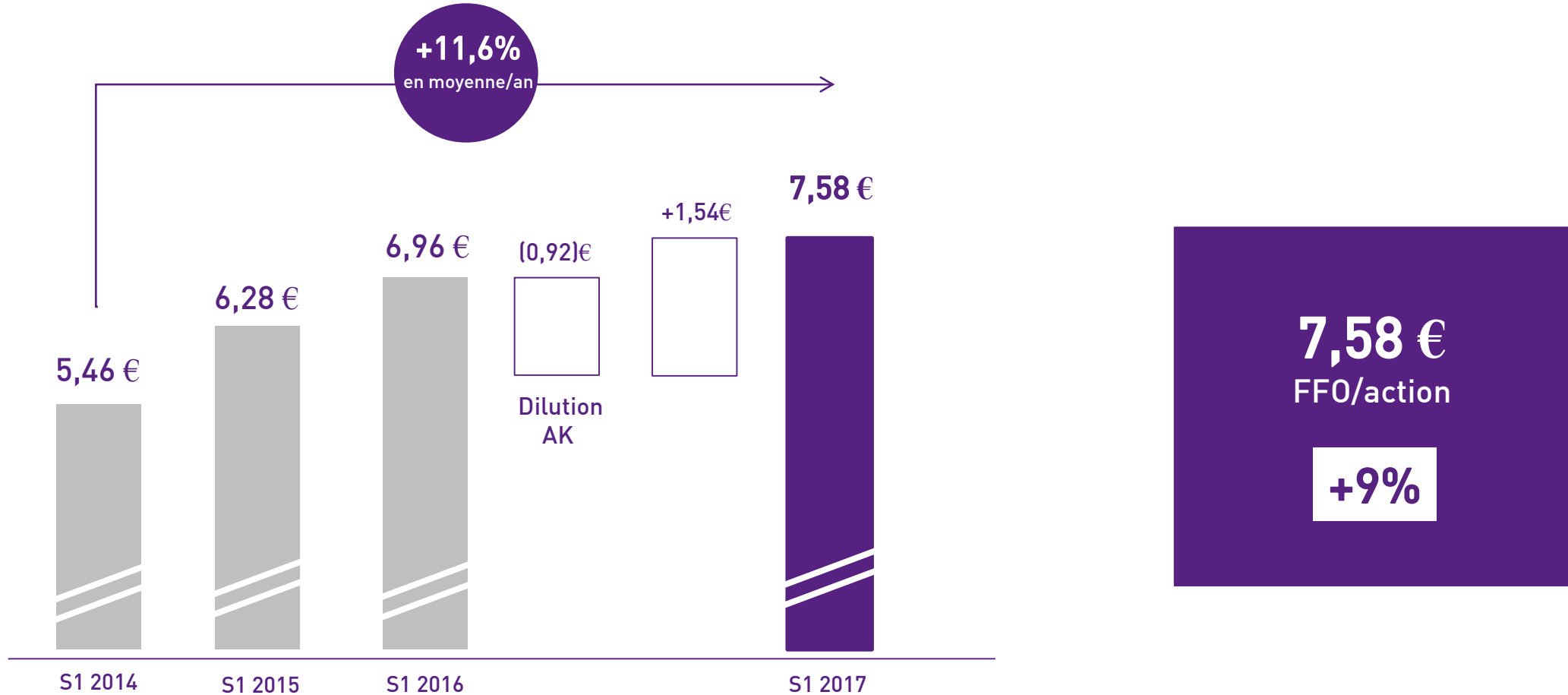
7 ans

maturité

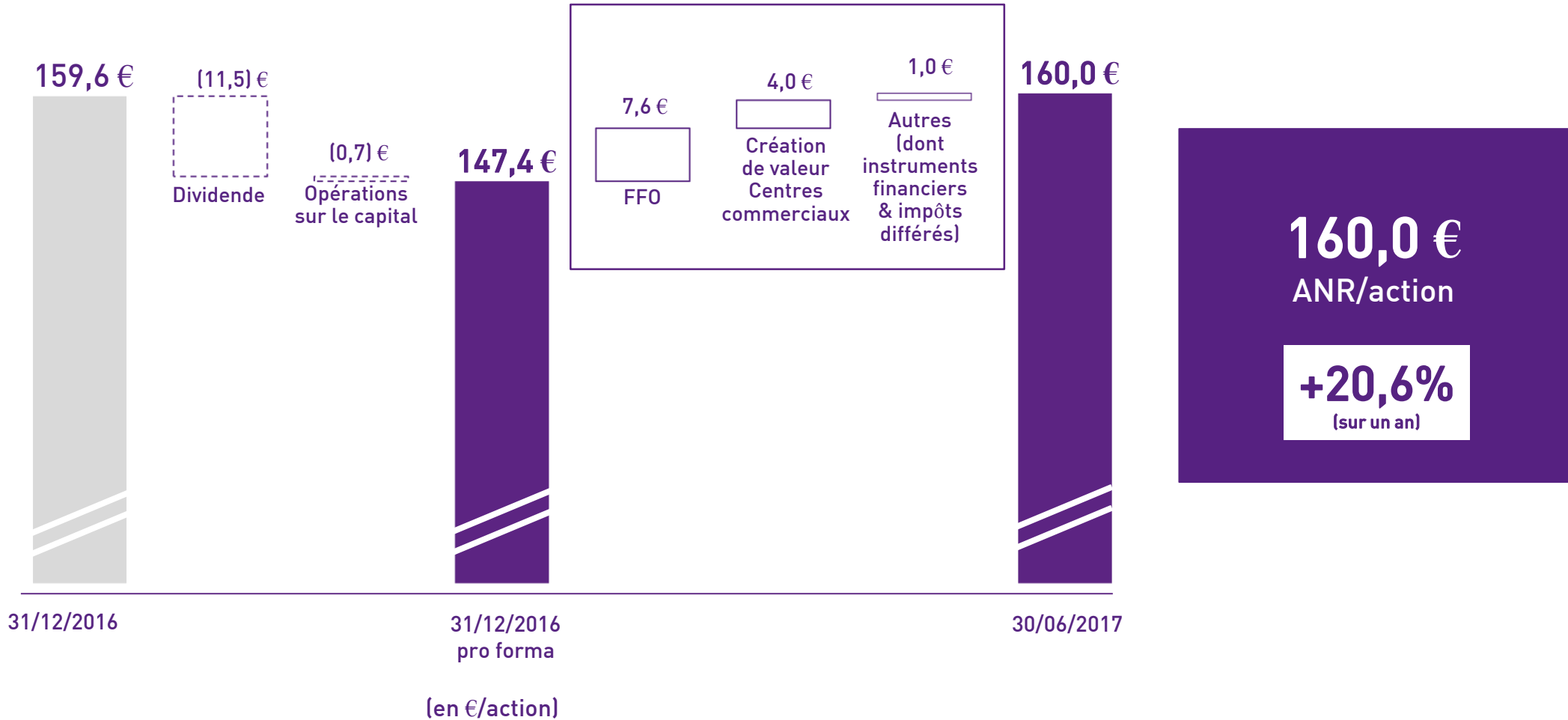
2,25%

coupon fixe annuel

FFO/ACTION : LA CROISSANCE SUPERIEURE A LA DILUTION



ANR DE CONTINUATION : +12,6 € / ACTION DE CREATION DE VALEUR SUR LE SEMESTRE





PERSPECTIVES



Objectifs 2017 confirmés

≥ 16,0 €

FFO / action

≥ 11,5 €

dividende / action

Objectifs opérationnels



10 000+ log. récurrents



Délivrer les projets



Mettre en oeuvre
le pipeline

Perspectives

Forte visibilité 2018 - 2019

40-45%

LTV

Dividende en progression



ANNEXES



AltaFund : Fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan. En mars 2015, le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres sur AltaFund, passant de 100 M€ à 150 M€, et porté ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations qu'AltaFund engage depuis 2015 (contre 17% antérieurement).

Approvisionnement logement : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

BREEAM in-use : BRE Environmental Assessment Method-in-use. Certification permettant d'attester de la performance environnementale de l'exploitation des bâtiments. Développée par le Building Research Establishment (BRE), elle est désormais applicable partout dans le monde grâce au référentiel pilote BREEAM in Use International.

Backlog Bureau : Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

Backlog Logement : Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire (détail et bloc).

Chiffre d'affaires des commerçants / des locataires : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants/locataires à sites constants sur les 5 premiers mois de l'année. Hors actifs en restructuration.

Chiffre d'affaires Logement (€ HT) : Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux. Organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux qui publie un indice des chiffres d'affaires réalisés dans les centres commerciaux des sociétés adhérentes.

Coût moyen de la dette : Coût moyen complet, y compris les commissions de mise en place et les CNU (commissions de non utilisation).

Créances douteuses : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. Hors actifs en restructuration.

Création de valeur Centres commerciaux : Variation de valeur des immeubles de placements part du Groupe (droits inclus)

FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers qui publie un indice annuel des ventes réalisées par ses adhérents.

Fréquentation : Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux).

GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark. Classement de référence évaluant chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (733 sociétés et fonds évalués en 2016).

ICR : Ratio de couverture du coût de l'endettement net des intérêts par le résultat opérationnel.

Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

Logements Entrée et Moyenne gamme : Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 €/m² en Ile-de-France et 3 600 €/m² en régions, conçus pour répondre spécifiquement aux besoins de logements pour l'accession et l'investissement (dispositif Pinel).

Logements Haut de gamme : Logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

Loyers du pipeline commerce : Loyers bruts prévisionnels estimés à 100%.

Métropole : Agglomération dominante concentrant au niveau local les flux de population, d'activités et de richesse d'une aire urbaine régionale, pour une population de plus de 300 000 habitants. Le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié de nouvelles compétences aux régions et a redéfini les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale. Le Groupe est présent dans 12 métropoles régionales : Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncéy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole. Il est également implanté à Bayonne.

Offre à la vente : Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

Open Innovation : Désigne des modes d'innovation fondés sur le partage et la collaboration entre parties prenantes.

Pipeline (en surface) : Centres commerciaux et commerces de proximité : m² de surface commerciale créés. Bureaux : surface de plancher ou surface utile. Logements : SHAB (offre à la vente et portefeuille).

Pipeline (en valeur) : Valeur de marché estimée à date de livraison. Centres commerciaux : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché). Commerces de proximité : chiffre d'affaires HT promotion. Bureaux : 100% des montants HT signés ou estimés pour les VEFA/CPI, honoraires capitalisés pour les MOD et valeur de marché HT pour AltaFund. Logements : offre à la vente et portefeuille TTC.

Placements promotion (Logement et Bureau) : Valeur TTC des réservations Logement et des commandes Bureau (contrats de promotion signés CPI & VEFA et honoraires de prestation MOD capitalisés et arbitrages AltaFund) signées au cours d'une période.

Promoteur Bureau : Le Groupe intervient sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière).

Prestataire Bureau : Le Groupe intervient le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée), de commercialisation, de cession, d'asset et de fund management.

Portefeuille foncier logement : Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu. (En valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

Prix de revient : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés, (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).

Projet engagés : Actifs en cours de construction.

Projets maîtrisés : Projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

Rendement pipeline commerce : Rapport entre les loyers bruts prévisionnels et le prix de revient (investissements nets).

Résultat net récurrent (FFO – Funds From Operations) : Résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôts différés.

Résultat opérationnel : Cash-flow opérationnel récurrent (colonne FFO du P&L analytique comptable).

Réservations logement : Réservations nettes des désistements, chiffres en quote-part consolidée sauf pour Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (56%). (en € TTC quand exprimé en valeur).

Taux d'effort : Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%, hors actifs en restructuration.

Taux de capitalisation : Rapport entre le loyer annuel net et la valeur d'expertise hors droits.

Taux de marge (Promotion) : Rapport entre le cash-flow opérationnel (colonne FFO du P&L analytique comptable) et le chiffre d'affaires.

Taux de renégociation : Rapport entre le nombre de baux existants ou vacants renouvelés et recommercialisés sur l'année, rapporté au nombre de baux à l'ouverture (hors restructurations, hors actifs gérés pour compte de tiers). En France.

Taux de réversion : Rapport entre le montant des loyers des baux existants ou vacants renouvelés et recommercialisés sur l'année, rapporté au montant des loyers à l'ouverture (hors restructurations, hors actifs gérés pour compte de tiers). En France.

TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen.

Vacance financière : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

Valeur du patrimoine commerce : Valeur d'expertise droits inclus, actifs en intégration globale et mis en équivalence.

Variation des loyers à périmètre constant : Evolution des loyers à périmètre constant, hors actifs en restructuration.

Portefeuille de projets maîtrisés (par métropole)	Surfaces (m ²) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Grand Paris	1 827 400	9 985
Métropole Nice-Côte d'Azur	149 700	1 374
Marseille-Aix-Toulon	261 700	1 019
Toulouse Métropole	234 100	764
Grand Lyon	194 500	624
Grenoble-Annecy	116 600	432
Nantes Métropole	77 900	270
Bordeaux Métropole	242 700	745
Eurométropole de Strasbourg	89 800	318
Métropole européenne de Lille	70 400	155
Montpellier Méditerranée Métropole	92 700	153
Métropole de Rennes	1 300	3
Italie	44 700	200
Espagne	22 400	71
Autres	43 500	177
Total	3 469 400	16 290

(a) Centres commerciaux et commerces de proximité : m² créés. Bureaux : surface de plancher ou surface utile. Logements : SHAB (offre à la vente et portefeuille).

(b) Valeur de marché estimée à date de livraison.

Centres commerciaux : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

Commerces de proximité : chiffre d'affaires HT promotion.

Bureaux : 100% des montants HT signés et estimés pour les VEFA/CPI, honoraires capitalisés pour les MOD et valeur de marché HT pour AltaFund.

Logements : offre à la vente et portefeuille TTC.

30 juin 2017	Patrimoine en exploitation			Projets en développement		
	m ² de surface commerciale	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)	m ² de surface commerciale créés	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets (M€) ^(f)
Actifs contrôlés (intégration globale) ^(a)	720 800	192,6	4 231	378 400	134,9	1 790
<i>Q/P Groupe</i>	<i>564 100</i>	<i>136,7</i>	<i>2 878</i>	<i>353 300</i>	<i>110,2</i>	<i>1 503</i>
<i>Q/P Minoritaires</i>	<i>156 700</i>	<i>55,8</i>	<i>1 352</i>	<i>25 100</i>	<i>24,7</i>	<i>286</i>
Actifs mis en équivalence ^(b)	132 300	28,3	426	58 400	7,6	78
<i>Q/P Groupe</i>	<i>62 900</i>	<i>13,2</i>	<i>208</i>	<i>29 200</i>	<i>3,8</i>	<i>39</i>
<i>Q/P Tiers</i>	<i>69 400</i>	<i>15,1</i>	<i>218</i>	<i>29 200</i>	<i>3,8</i>	<i>39</i>
Total actifs en patrimoine	853 100	220,8	4 656	436 800	142,5	1 868
<i>Q/P Groupe</i>	<i>627 000</i>	<i>149,9</i>	<i>3 086</i>	<i>382 500</i>	<i>114,0</i>	<i>1 542</i>
<i>Q/P Tiers</i>	<i>226 100</i>	<i>70,9</i>	<i>1 570</i>	<i>54 300</i>	<i>28,5</i>	<i>325</i>
Gestion pour compte de tiers ^(c)	167 700	34,8	611	-	-	-
Total Actifs sous gestion	1 020 800	255,6	5 268	436 800	142,5	1 868
<i>Q/P Groupe</i>	<i>627 000</i>	<i>149,9</i>	<i>3 086</i>	<i>382 500</i>	<i>114,0</i>	<i>1 542</i>
<i>Q/P Tiers</i>	<i>393 800</i>	<i>105,7</i>	<i>2 181</i>	<i>54 300</i>	<i>28,5</i>	<i>325</i>

(a) Actifs dont Altarea Cogedim est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea Cogedim exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea Cogedim un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeurs locatives des baux signés au 1er juillet 2017.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

(f) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

Evolution des loyers nets

	En M€	
Loyers nets 30 juin 2016	85,6	
Acquisitions	0,9	
Centre en restructuration ^(a)	(0,5)	
Variation à périmètre constant	2,7	+ 4,1%
Loyers nets 30 juin 2017	88,8	+ 3,7%

(a) Massy

	S1 2017	2016	2015
Taux d'effort ^(a)	9,9%	9,9%	9,9%
Créances douteuses ^(b)	2,0%	2,4%	1,9%
Vacance financière ^(c)	2,6%	2,7%	2,9%

(a) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%, hors actifs en restructuration.

(b) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. Hors actifs en restructuration.

(c) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

Opérations en cours et pipeline

Au 30 juin 2017	Nombre de projets	Surfaces à 100%	Valeur potentielle à 100% HT
Investisseur moyen terme ^(a)	8	262 600 m ²	3 118 M€
Promoteur (CPI / VEFA) ^(b)	43	539 700 m ²	1 346 M€
Prestataire (MOD) ^(c)	3	49 500 m ²	165 M€
TOTAL	54	851 800 m²	4 629 M€

(a) En direct ou via AltaFund. Valeur potentielle : valeur de marché HT des actifs.

(b) Valeur potentielle : montant HT des contrats signés ou estimés.

(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.



INVESTISSEUR MOYEN TERME

Opérations	Q/P Groupe	Surfaces (m ²)	Loyers estimés ^(a)	Prix de revient ^(b)	Valeur potentielle estimée ^(c)
KOSMO, Neuilly-sur-Seine	17%	27 000			
RICHELIEU, Paris	58%	31 800			
LANDSCAPE (ex Tours Pascal), La Défense	15%	70 500			
TOUR ERIA, La Défense	30%	26 600			
PONT D'ISSY, Issy-les-Moulineaux	25%	56 500			
ISSY CDV - HUGO, Issy-les-M.	26%	26 300			
ISSY CDV - LECLERC & VERNET	50%	14 900			
BOBIGNY La Place, Bobigny	100%	10 000			
TOTAL à 100%		262 600 m²	128,3 M€	1 937 M€	3 118 M€
TOTAL, part du Groupe	30% ^(d)	79 600 m²	37,1 M€	580 M€	924 M€

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement

(b) Y compris acquisition du foncier

(c) Valeur potentielle : valeur de marché HT des actifs en direct ou via AltaFund.

(d) Moyenne pondérée des quote-part sur prix de revient.



PROMOTEUR

Au 30 juin 2017	Nb	Surfaces (m ²)	CA HT ^(a)
Projets signés	20	202 500	532 M€
Pipeline	23	337 200	814 M€
Projets 100% externes	43	539 700	1 346 M€
Projets signés	3	115 300	462 M€
Pipeline	5	147 300	456 M€
Projets où le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur	8	262 600	918 M€
TOTAL à 100%	51	802 300 m²	2 264 M€
Dont projets signés	23	317 800	994 M€
Dont pipeline	28	484 500	1 269 M€

(a) Chiffre d'affaires HT des contrats VEFA ou CPI signés ou estimés.



PRESTATAIRE

Au 30 juin 2017	Surfaces (m ²)
52 CHAMPS-ELYSEES, Paris	24 000 m ²
16 MATIGNON, Paris	13 000 m ²
TOUR PARIS-LYON, Paris	12 500 m ²
TOTAL	49 500 m²

ACTIF NET REEVALUE

ANR GROUPE	30/06/2017				30/06/2016 Publié		31/12/2016 Publié	
	En M€	Var	€/action ^(d)	Var/act.	En M€	€/action ^(d)	En M€	€/action ^(d)
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 775,9		110,8		1 459,0	97,1	1 620,9	107,8
Autres plus-values latentes	637,0				406,3		636,5	
Retraitement des instruments financiers	53,9				113,4		68,7	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	26,8				20,1		23,9	
ANR EPRA	2 495,6	+24,9%	155,5	16,9%	1 998,8	133,0	2 350,0	156,4
Valeur de marché des instruments financiers	(53,9)				(113,4)		(68,7)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(1,7)				(19,2)		(14,4)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(26,8)				(19,3)		(27,2)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	93,7				65,3		90,8	
Part des commandités ^(c)	(18,6)				(15,1)		(18,5)	
ANR NNNAV de liquidation	2 488,3	+31,2%	155,0	22,8%	1 897,1	126,2	2 312,1	153,8
Droits et frais de cession estimés	80,1				96,9		86,7	
Part des commandités ^(c)	(0,6)				(0,8)		(0,7)	
ANR de continuation dilué	2 567,8	+28,8%	160,0	20,6%	1 993,2	132,6	2 398,1	159,6

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

(d) Nombre d'actions diluées :

16 051 842

15 030 287

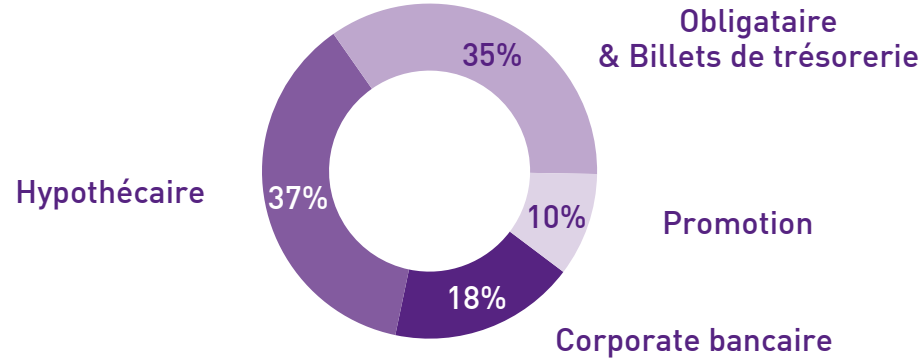
15 030 287

COMPTE DE RESULTAT

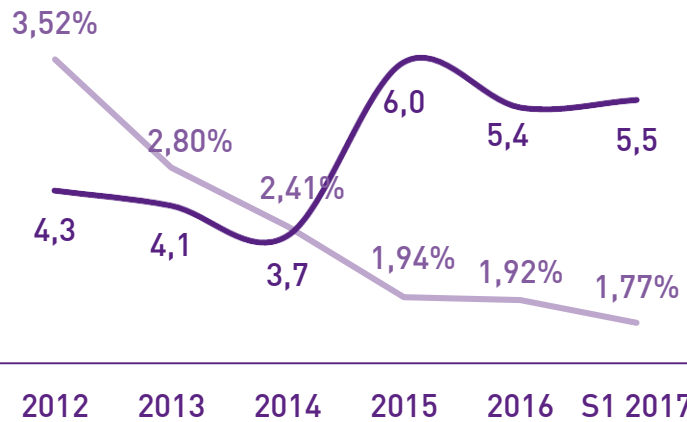
En M€	Commerce	Logement	Bureau	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	105,1	640,8	166,4	912,3		912,3
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(0,8)%</i>	<i>+ 26,6%</i>	<i>x 1,6</i>	<i>+26,1%</i>		
Loyers nets	88,8	–	–	88,8		88,8
Marge immobilière	0,7	61,9	33,0	95,5		95,5
Prestations de services externes	8,6	0,6	4,3	13,6		13,6
Revenus nets	98,1	62,5	37,3	197,8		197,8
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(0,8)%</i>	<i>+ 48,8%</i>	<i>x 2,5</i>	<i>+ 28,5%</i>		
Production immobilisée et stockée	2,6	61,6	10,6	74,8		74,8
Charges d'exploitation	(27,5)	(86,7)	(18,4)	(132,6)		(132,6)
Frais de structure	(24,9)	(25,1)	(7,7)	(57,7)		(57,7)
Contributions des sociétés MEE	10,6	4,2	3,4	18,2	5,8	24,1
Variations de valeurs Commerce					125,4	125,4
Variations de valeurs Logement					(7,8)	(7,8)
Variations de valeurs Bureau					(2,4)	(2,4)
Autres					(2,9)	(2,9)
RESULTAT OPERATIONNEL	83,8	41,6	33,0	158,2	118,1	276,3
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(3,7)%</i>	<i>+ 25,0%</i>	<i>x 2,4</i>	<i>+ 17,8%</i>		
Coût de l'endettement net	(13,9)	(3,2)	(1,3)	(18,4)	(2,5)	(20,9)
Autres résultats financiers	4,0	–	–	4,0	4,7	8,7
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	–	–	–	–	14,1	14,1
Autres	0,0	0,0	–	0,1	(0,5)	(0,4)
Impôts	(0,2)	(2,5)	(1,8)	(4,5)	(9,9)	(14,4)
RESULTAT NET	73,5	35,9	29,9	139,4	124,0	263,3
Minoritaires	(20,1)	(4,0)	0,2	(23,9)	(63,4)	(87,3)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	53,4	31,9	30,1	115,4	60,6	176,0
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>+ 1,6%</i>	<i>+ 22,9%</i>	<i>x 2,5</i>	<i>+ 25,5%</i>		<i>x 19,8</i>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>				<i>15 230 125</i>		<i>15 230 125</i>
RESULTAT NET, PART DU GROUPE / ACTION				7,58		11,56
<i>Variation vs 30/06/2016</i>				<i>+ 9,0%</i>		<i>x 17,2</i>

DETTE FINANCIERE NETTE DU GROUPE : 2 578 M€

Décomposition de la dette brute à 3 228 M€



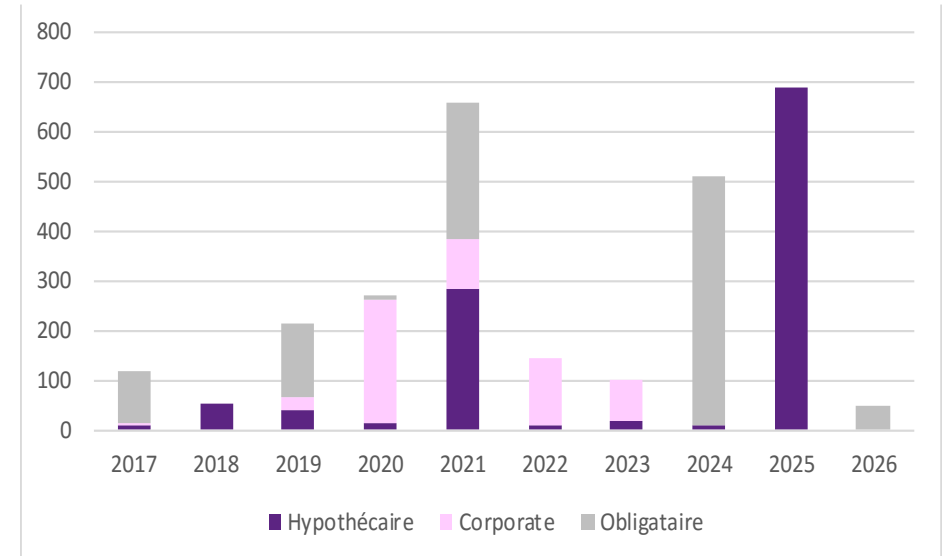
Duration et coût moyen



5 ans 5 mois
duration

1,77%
coût moyen

Echéancier de la dette du groupe



RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

Calcul du LTV, au 30/06/2017	En M€
Endettement Brut	3 228
Disponibilités	(650)
Endettement net consolidé	2 578
Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a)	4 231
Centres commerciaux à la valeur (titres MEE) et autres ^(b)	392
Immeubles de placement au coût ^(c)	480
Investissements bureaux ^(d)	116
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 677
Valeur vénale des Actifs	6 897
Ratio LTV	37,4%

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements bureaux et autres actifs bureaux.

(e) Valeur expertisée du pôle promotion (valeur d'entreprise).

BILAN DETAILLE (1/2)

En M€	30/06/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	5 163,3	5 034,9
Immobilisations incorporelles	258,7	257,9
<i>dont Ecart de acquisition</i>	155,3	155,3
<i>dont Marques</i>	89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	2,8	5,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,7	7,2
Immobilisations corporelles	16,5	14,2
Immeubles de placement	4 355,4	4 256,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 875,5	3 797,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	479,9	459,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	447,3	412,0
Prêts et créances (non courant)	9,0	9,1
Impôt différé actif	76,4	85,7
ACTIFS COURANTS	2 460,8	2 046,6
Stocks et en-cours nets	1 102,4	978,1
Clients et autres créances	579,8	524,0
Créance d'impôt sur les sociétés	3,3	9,4
Prêt et créances financières (courant)	43,4	46,4
Instruments financiers dérivés	2,0	10,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	649,9	478,4
Actifs destinés à la vente et de l'activité cédée	80,0	-
TOTAL ACTIF	7 624,1	7 081,4

BILAN DETAILLE (2/2)

En M€

	30/06/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	2 979,4	2 758,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 777,9	1 620,9
Capital	245,3	229,7
Primes liées au capital	563,2	588,3
Réserves	793,4	635,1
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	176,0	167,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 201,5	1 137,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	919,1	840,5
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	87,3	101,8
PASSIFS NON COURANTS	2 436,4	2 337,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 378,0	2 280,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	82,6	82,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	428,3	428,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 867,1	1 770,3
Provisions long terme	19,7	20,0
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	31,7
Impôt différé passif	6,5	5,3
PASSIFS COURANTS	2 208,3	1 985,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 006,7	799,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	104,8	104,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	148,5	240,0
<i>dont Billets de trésorerie</i>	672,7	358,6
<i>dont Découverts bancaires</i>	6,8	2,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	73,9	94,3
Instruments financiers dérivés	54,9	75,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 141,6	1 109,9
Dettes d'impôt exigible	0,9	0,4
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	4,2	-
TOTAL PASSIF	7 624,1	7 081,4