



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2024**

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS.....	22
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	64
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	66

1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOMMAIRE

1.1 ALTAREA, UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES SANS ÉQUIVALENT AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	5
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	6
1.2.1 Commerce	6
1.2.2 Logement.....	9
1.2.3 Immobilier d'entreprise.....	11
1.2.4 Nouvelles activités	12
1.3 TAXONOMIE : LE STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	14
1.3.1 Un indicateur clé pour Altarea.....	14
1.3.2 Résultats taxonomiques.....	14
1.4 PERFORMANCE FINANCIERE	15
1.4.1 Résultats du 1 ^{er} semestre 2024	15
1.4.2 Actif net réévalué (ANR)	16
1.4.3 Ressources financières.....	18

1.1 ALTAREA, UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES SANS ÉQUIVALENT AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

Altarea, un modèle sans équivalent

La force du modèle d'Altarea repose fondamentalement sur le marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement, l'urbanisme à repenser, la révolution bas carbone.

Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif opérationnel sans équivalent en France, lui permettant d'agir avec l'offre immobilière la plus complète, la maîtrise de savoir-faire hautement spécialisés et des marques reconnues. Le Groupe peut surtout compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

La transformation urbaine, un marché immense

Le marché de la transformation urbaine sur lequel Altarea occupe une place de leader constitue plus que jamais un marché, pour lequel les barrières à l'entrée techniques, administratives, financières et environnementales sont élevées et se durcissent (Zéro Artificialisation Nette, Diagnostic de Performance Énergétique, Décret tertiaire, RE 2020, Taxonomie, ...)

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et vont être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).

Une feuille de route stratégique inscrite dans le nouveau cycle immobilier

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt en 2022 a marqué la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Cette crise est particulièrement forte et aucun secteur de l'immobilier n'est épargné.

Début 2023, Altarea s'est fixé une feuille de route stratégique qui intègre deux années d'adaptation au changement de cycle immobilier (2023 et 2024) et trois années de montée en puissance, tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités (infrastructures photovoltaïques, data centers et asset management immobilier).

A l'issue de ces deux années d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à un horizon de quatre ans¹ le point haut atteint lors du cycle précédent, mais sur des bases renouvelées.

Pendant toute la durée de sa feuille de route, Altarea entend s'appuyer sur sa solidité financière qui lui provient notamment de la récurrence de son activité de foncière commerce.

Etat d'avancement de la feuille de route et perspectives 2024

A fin juin 2024, la feuille de route stratégique se déroule conformément au calendrier. Après une année 2023 dédiée à la réduction des risques et l'apurement du cycle précédent, le premier semestre 2024 a été consacré à poser les fondations du nouveau cycle tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités.

Au cours du deuxième semestre 2024, Altarea poursuivra la même politique :

- en s'appuyant sur la qualité et la performance de son patrimoine Commerce
- en maintenant une grande discipline opérationnelle et financière en Promotion
- en continuant à investir sur l'offre Logement nouvelle génération et sur les nouvelles activités.

Le Groupe confirme son objectif de croissance du FFO pour 2024 dont le quantum dépendra de l'évolution de l'environnement macroéconomique et politique.

¹ Sauf dégradation supplémentaire de l'environnement macroéconomique, géopolitique, sanitaire ou réglementaire.

1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altarea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,2 milliards d'euros fin juin 2024, générant 323 millions d'euros de revenus récurrents².

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de sortir renforcés de la crise sanitaire et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

1.2.1.1 UNE STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT PERTINENTE

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 43 centres particulièrement performants.

A 100% (M€)	30/06/2024		31/12/2023	
Grands centres	3 072	59%	3 094	59%
Commerces de flux	532	10%	537	10%
Retail parks	1 001	19%	997	19%
Commerces de proximité	602	12%	605	12%
Total actifs sous gestion	5 208	100%	5 233	100%
dont Q/P Groupe	2 241	43%	2 240	43%
dont Q/P Tiers	2 967	57%	2 992	57%

Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de tout premier plan. Cette stratégie permet au Groupe de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

1.2.1.2 EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

CA des commerçants³ et fréquentation⁴

A fin juin 2024 (6 mois)	Var. vs S1 2023
Chiffre d'affaires (TTC)	+5,7%
Fréquentation	-0,3%

Toutes les typologies de commerce enregistrent une excellente performance opérationnelle avec notamment une solide croissance des chiffres d'affaires des commerçants témoignant de l'attractivité des sites et de la qualité de leur offre commerciale.

Vacance financière

A 100%	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Vacance financière	2,7%	2,7%	2,7%

La vacance financière se situe à un niveau optimal.

² Chiffres à 100% (2,2 milliards d'euros d'actifs pour 139,8 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

³ Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et Espagne.

⁴ 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, en France et Espagne.

Activité locative

A 100%	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	196	20,0 M€

L'activité locative est restée dynamique au premier semestre 2024, tirée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe, avec notamment :

- à CAP3000 des événements notables comme l'arrivée de Pull&Bear, le transfert d'Intersport, l'extension du restaurant grec à succès Yamas dans l'aile Corso ou encore l'agrandissement, début juin 2024, du Mango sur 1 000 m² avec une offre élargie homme/femme/enfant ;
- la poursuite du développement de l'offre de loisirs à Bercy Village avec Ocean 12, mini golf familial immersif ;
- le déploiement de l'offre de restauration au Quartz avec les signatures de Starbucks et Brendy's. Le centre accueille également le retour en France de Wycon, enseigne de Beauté Santé ;
- dans les retail parks, de nombreux renouvellements signés en équipement de la personne (Orchestra) ou en loisirs, notamment l'enseigne King Jouet sur plusieurs sites.

Le premier semestre 2024 a également été marqué par le déploiement de nouveaux concepts éphémères à l'instar des pop up stores imaginés à CAP3000 (Lipault) ou encore à Bercy Village avec les opérations événementielles Heinz ou Sodastream.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2023	98,0	
Variation de périmètre	0,7	+0,7%
Variation à périmètre constant	6,9	+7,0%
dont indexation	5,3	+5,4%
Loyers nets au 30 juin 2024	105,6	+7,7%

Les loyers nets à fin juin 2024 progressent de +7,7% (+7,0% à périmètre constant).

Le taux de recouvrement⁵ s'élève à 97,0%, conforme à ses niveaux d'avant crise sanitaire.

Valeur des actifs gérés

Dans un contexte général de baisse des valeurs immobilières, les actifs Commerce affichent une quasi stabilité, avec une légère décompression des taux de sortie immobiliers⁶ qui s'établissent à 6,03% en moyenne (+11 bps).

A 100%	30/06/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	5,85%	5,76%
Retail parks	6,46%	6,31%
Commerces de proximité	6,28%	6,18%
Moyenne pondérée	6,03%	5,92%

⁵ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles. (TTC) à date de publication.

⁶ Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme.

1.2.1.3 DÉVELOPPEMENTS

Gare de Paris-Austerlitz

Après l'inauguration début 2024 de la grande halle voyageurs, Altarea a continué les travaux de restructuration des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, qui représenteront à terme près de 25 000 m² de commerces directement connectés à la gare. La phase de commercialisation devrait débuter en 2025.

Bobigny Cœur de Ville

Sur le site de l'ancien centre commercial Bobigny2 construit sur dalle en 1974, Altarea développe un nouveau quartier regroupant 1 200 logements, un immeuble de bureaux, un cinéma et une trentaine de commerces et services.

La programmation commerciale prévoit l'installation sur 14 000 m², d'une moyenne surface alimentaire (2 500 m²), de commerces de bouche, de services (La Poste, coiffeur, optique, pharmacie, laverie,...), d'une salle de fitness, de trois enseignes de l'Economie Sociale et Solidaire ainsi que de restaurants autour d'une place centrale paysagée.

Les travaux d'aménagement des commerces touchent à leur fin, la livraison est prévue pour le 2nd semestre 2024 et l'inauguration pour début 2025.

Enox 2 (Gennevilliers)

Altarea poursuit la construction du food park Enox 2, projet en VEFA développé pour BNP Paribas REIM France. Commercialisées intégralement auprès du groupe Bertrand Franchise, les 4 cellules (1 600 m²) devraient être livrées fin 2024 à Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya. Le centre vise une certification BREEAM Very Good.

Déploiement de bornes de recharge électrique

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux.

Au premier semestre 2024, les sites de Limoges et Villeparisis ont été équipés portant à 7 les sites dotés sur les 19 prévus. Brest Guipavas et L'Avenue83 sont actuellement en cours de travaux.

Sur le semestre, plus de 17 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 410 teqCO₂.

Actifs gérés à fin juin 2024

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
CAP3000 (Nice)		105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		53 500			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 500			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		44 300			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25%	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		34 800			0%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
Grands centres commerciaux	10	443 200	170	3 072		1 375
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
Commerces de flux	8	41 900	55	532		274
Family Village (Le Mans - Ruaudin)		30 500			51%	
Family Village (Limoges)		29 000			51%	
Family Village (Nîmes)		28 800			51%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		28 600			51%	
Family Village (Aubergenville)		27 800			51%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)		22 800			51%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51%	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100%	
Marques Avenue (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50%	
Chambourcy		34 900			0%	
Retail parks	13	347 400	59	1 001		489
-X% (Massy)		18 400			100%	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100%	
Grand Place (Lille)		8 300			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		25 000			0%	
Issy Cœur de Ville		24 200			0%	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0%	
Toulouse Aérospac		15 100			0%	
Place du Grand Ouest (Massy)		16 900			0%	
Toulon Grand Ciel		3 000			0%	
Commerces de proximité	12	194 900	39	602		102
Total actifs sous gestion	43	1 027 400	323	5 208	43%	2 241

1.2.2 Logement

Altarea est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France⁷. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète⁸ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français :

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^{ème} année consécutive n°1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Echos tous secteurs confondus ;

- **Woodeum x Pitch Immo** est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à d'autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022) ;

- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier ;

- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Avec 33 résidences en exploitation à fin juin, dont les deux dernières inaugurées en ce début d'année à Avignon et Villefranche-sur-Saône, Nohée a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 et 10 résidences sont actuellement en construction ;

- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic,...).

Les différentes marques sont dotées d'une autonomie opérationnelle (clients, produits) tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, engagements, finances, fonctions supports).

⁷ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

⁸ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation.

⁹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

1.2.2.1 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Réservations⁹

Au premier semestre 2024, les réservations sont en nette baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Réservations	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers - Accession	198	20%	359	27%	-45%
Particuliers - Investissement	243	25%	391	30%	-38%
Ventes en bloc	545	55%	562	43%	-3%
Total en valeur (M€ TTC)	986		1 311		-25%
Particuliers - Accession	663	17%	1 060	24%	-37%
Particuliers - Investissement	906	23%	1 439	33%	-37%
Ventes en bloc	2 404	60%	1 916	43%	25%
Total en volume (lots)	3 973		4 415		-10%

Le taux d'écoulement moyen ressort à 10,4%¹⁰ et la baisse des réservations est principalement liée au niveau historiquement bas de l'offre à la vente.

Offre à la vente

L'offre à la vente représente 3 055 lots à fin juin 2024 dont 1 787 lots en cours de construction, soit un niveau deux fois plus faible que celui constaté début 2023¹¹.

Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des lancements commerciaux et acquisitions foncières réduites au minimum.

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers	341	43%	590	64%	-42%
Ventes en bloc	453	57%	326	36%	39%
Total	794		915		-13%

Lancements commerciaux

Lancements	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de lots	1 522	2 754	-45%
Nombre d'opérations	42	73	-42%

Acquisitions foncières

Acquisitions terrains	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de terrains	23	20	+15%
Nombre de lots	2 420	1 756	+38%

¹⁰ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur les 6 premiers mois de l'année. Un taux d'écoulement supérieur à 8% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

¹¹ Offre d'environ 6 000 lots dont 3 500 lots en cours de construction (chiffres début 2023). Au 30 juin 2024, le stock de lots achevés est quasi nul (14 lots).

1.2.2.2 PERSPECTIVES

Approvisionnements¹²

Approvisionnements	S1 2024	S1 2023	Var.
En millions d'euros TTC	974	1 277	-24%
En nombre de lots	4 840	4 130	+17%

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre nouvelle génération qui représente d'ores et déjà environ 1 300 lots destinés à une clientèle d'accédants.

Le Nouveau Neuf, la réponse d'Altarea à la crise du pouvoir d'achat immobilier

Les particuliers constituent le coeur de cible stratégique du Groupe. C'est pourquoi Altarea a élaboré une offre nouvelle génération en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer un produit adapté. La conception produit et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

Ce nouveau produit s'accompagne notamment d'une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposées est proche, voire équivalent, au prix d'un loyer.

Cette offre dénommée « Le Nouveau neuf » constitue une nouvelle approche de la promotion résidentielle qui a vocation à irriguer l'ensemble du Groupe : organisation opérationnelle et commerciale, développement et critères d'engagements reflétant cette nouvelle approche.

Lancement commercial du premier projet Le Nouveau Neuf en mai 2024 (Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne)

Situé face à la Seine, cette résidence est organisée autour d'une forêt urbaine de 7 600 m² agrémentée de 110 arbres de haute tige et d'une place conviviale avec deux commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux. Avec ses 2 800 m² de toiture végétalisée et sa coulée verte, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche écologique et responsable.

Cet ambitieux projet se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Composé de 10 immeubles RE 2020, certifiés NF Habitat HQE®, il comprend 640 logements, allant du studio au 5 pièces duplex. Pour l'ensemble de ces appartements, la conception a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables et ergonomiques à des prix abordables.

¹² Signature de nouvelles options foncières.

L'architecture, signée du cabinet international Valode & Pistre, allie modernité et esthétisme, contribuant ainsi à la valorisation de ce nouvel ensemble urbain, qui constituera la nouvelle entrée de ville de Villeneuve-la-Garenne.

La grille de prix est particulièrement attractive, avec par exemple un deux pièces proposé à 831 € par mois ou un trois pièces à 1 078 € par mois (sans apport, sans frais avant aménagement).

Backlog

Le backlog¹³ au 30 juin 2024 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

¹³ 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.

1.2.3 Immobilier d'entreprise

Altarea intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

1.2.3.1 DES SAVOIR-FAIRE MULTIPLES

En bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national¹⁴ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD¹⁵ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, et sur le marché de la logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

1.2.3.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Bureau / Grand Paris

Le Groupe se concentre sur le développement de son **activité de prestations de services** avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeleine* (21 000 m²) et *Louis Le Grand* (3 000 m²). Il a également livré le 26 *Champs-Élysées* (14 000 m²) fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Fait majeur du semestre, Altarea a purgé le permis de construire définitif du projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m² développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

Bureau / Métropoles régionales

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux à Toulouse totalisant 12 000 m² (rue Laurencin, *Hill Side* à Jolimont et *Urbanclay*).

Deux nouvelles opérations ont été approvisionnées à Nice et Nantes pour 13 000 m².

Logistiques

En grande logistique, le Groupe intervient sur 835 000 m² à différents niveaux d'avancement :

- 55 000 m² situé à Béziers (34) et Collégien (77) sont déjà vendus en VEFA et en cours d'achèvement ;
- 285 000 m² sont en cours de construction à différents stades, intégralement loués à des locataires de premier plan, et sont monétisables à la main du Groupe¹⁶ ;
- 495 000 m² sont maîtrisés et en cours de montage à des stades divers, dont 156 000 m² pour lesquels les permis de construire ont été obtenus et purgés.

Le 1^{er} semestre 2024 a été marqué par l'avancement des travaux de plusieurs entrepôts à Bollène¹⁷ et à La Boisse.

En logistique urbaine, le Groupe développe un pipeline d'opérations de petites tailles, principalement en Ile-de-France, à l'image du projet de rénovation de la plateforme de DHL à Vitry-sur-Seine (7 600 m²) acquise en 2023.

Le backlog au 30 juin 2024 représente 311 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

¹⁴ Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

¹⁵ VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

¹⁶ Puceul (44) pour 38 000 m², Ecoparc Côtère à la Boisse (01) pour 56 000 m² et Bollène (84) pour 191 000 m².
¹⁷ 260 000 m² développés en 5 tranches visant une certification BREEAM.

1.2.4 Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles : les infrastructures photovoltaïques, les data centers et l'asset management immobilier.

Ces nouveaux marchés ont pour caractéristiques d'être tirés par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant systématiquement un modèle capitalistique optimisé.

1.2.4.1 INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque. Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc¹⁸) d'ici 2050¹⁹, ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre jusqu'à 7 GWc par an.

Altarea estime pouvoir prendre une part de marché significative dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager / exploitant », avec une gamme complète d'infrastructures photovoltaïques adaptée à des sites en exploitation, en développement et en réhabilitation, pour les projets immobiliers du Groupe ou de grands propriétaires fonciers :

- ombrières de parkings (y compris sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistique) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) ;
- agrivoltaïsme en complément de l'activité agricole, au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres,...).

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant sous la marque Altarea EnR lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

- études, faisabilité, conception, maîtrise foncière ;
- autorisations administratives (construction, raccordement) et financements ;
- commercialisation de l'énergie produite ;
- installation et mise en service ;
- exploitation, monitoring, maintenance, recyclage.

Les équipes du Groupe travaillent sur un pipeline de projets à des stades d'avancement divers très majoritairement situés en France, mais également en Italie : plus de 1 000 MWc sont à l'étude, dont plus de 400 MWc de projets maîtrisés au 30 juin.

Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible.

Sur son patrimoine de Commerce, des ombrières photovoltaïques sont en train d'être déployées, notamment deux premiers projets de 500 kWc chacun sur ses retail parks de La Vigie près de Strasbourg et celui de Nîmes. Aujourd'hui, Altarea a obtenu des autorisations pour le déploiement d'une vingtaine de MWc sur une dizaine de sites.

En logistique, la plateforme de Bollène sera également équipée de centrales photovoltaïques en toiture d'une puissance totale de l'ordre de 20 MWc à terme.

Au total, Altarea maîtrise plusieurs dizaines de mégawatt-crête liés à ses projets immobiliers, constituant un complément intéressant tant pour le Groupe (création de valeur additionnelle) que pour les utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

Sites anthropisés et agrivoltaïsme

L'essentiel du pipeline du Groupe concerne des centrales au sol sur des sites anthropisés ou en accompagnement d'activités agricoles (agrivoltaïsme).

Début 2024, un premier contrat de partenariat a été signé avec Terrena, une coopérative agricole majeure ancrée sur le Grand Ouest et regroupant près de 19 000 exploitations. Ce partenariat, qui se concentre dans un premier temps sur les éleveurs ovins avant de s'ouvrir à d'autres productions (bovins, volailles, production viticole...), représente à terme la concrétisation de plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Altarea accompagne également de grands propriétaires fonciers (foncière commerces, industriels, hôpitaux, logisticiens) en tiers investissement en lien avec leurs politiques RSE et aux nécessaires adaptations à la réglementation.

Au total, Altarea maîtrise plusieurs centaines de mégawatt-crête de projets de toutes tailles à différents stades de montage.

Acquisition de Préjeance Industrial

Début juillet 2024, Altarea a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, la société française Prejeance Industrial, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/refinancement. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un

¹⁸ Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

¹⁹ Rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE. Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint

21,1 GW, dont 20,3 GW en France continentale. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, la société détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de 42 MWc intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWc, dont 41 MWc en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros (25 millions d'euros de goodwill et 115 millions d'euros de centrales solaires en exploitation, en construction et en montage). Prejeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du second semestre 2024.

A travers cette opération, Altarea complète le dispositif de développement d'installations photovoltaïques mis en œuvre dès 2023 avec la création de Altarea EnR, et augmente sa capacité à développer une énergie bas carbone.

1.2.4.2 DATA CENTERS

La demande en data centers est en forte croissance en France, tirée par la digitalisation de l'économie, l'essor de l'intelligence artificiel et le souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national. Le parc actuel souffre notamment d'un sous-dimensionnement structurel particulièrement fort pour les data centers écoresponsables (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbain,...).

L'ambition d'Altarea est de se développer sur deux types de produits : les data centers en colocation de taille moyenne et les data centers hyperscale mono utilisateur.

Altarea peut s'appuyer sur son réseau interne qui couvre l'ensemble du territoire afin d'identifier les opportunités foncières les plus pertinentes pour cette activité.

Data centers écoresponsables en colocation

Les data centers de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité.

Le Groupe entend développer des data centers écoresponsables avec récupération de la chaleur émise et réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement. Altarea a ainsi constitué une équipe opérant sous la marque NDC (Nation Data Center), hébergeur français proposant un numérique responsable, et travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Au premier semestre 2024, le Groupe a poursuivi les travaux de ses deux premiers data centers lancés en 2023 :

- à Val-de-Reuil près de Rouen sur 6 500 m², avec une adaptation de l'actif aux besoins liés à l'émergence de l'IA ;
- à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes sur 3 000 m² pour une puissance visée de 3 MW, pour une ouverture prévue début 2025.

L'objectif consiste à développer et exploiter un réseau de data centers en colocation selon un modèle financier du type « développeur – asset manager ».

Data center hyperscale

En fonction des opportunités et des situations spécifiques, en lien notamment avec le développement de l'Intelligence Artificielle, le Groupe pourrait être amené à développer des Data Center hyperscale de stockage ou de calcul en partenariat avec des majors de l'industrie numérique selon un modèle de type « promoteur / apporteur d'affaires », dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

1.2.4.3 ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Altarea Investment Managers : premières acquisitions et label ISR pour la SCPI Alta convictions

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionné sur le thème du « nouveau cycle immobilier », sans stock ou financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Ainsi, après plusieurs acquisitions en commerce (Paris, Annecy), la dernière signature en juillet 2024 acte la diversification du portefeuille vers les locaux d'activités (Orléans). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

ATREC : fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital

En 2023, Altarea a lancé une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un 1er fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers.

Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives.

Ce fonds apporte un vaste éventail de solutions flexibles, en ciblant prioritairement des financements d'actifs (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie) ou d'entreprises traditionnelles de l'immobilier via des instruments de dettes juniors, mezzanines, ou unitranches. Une première opération a été réalisée fin 2023 et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude confirmant la pertinence de cette stratégie.

1.3 TAXONOMIE : LE STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

La Taxonomie européenne est un système de classification des secteurs économiques visant à identifier les activités durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (**taux d'éligibilité**) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (**taux d'alignement**) et sociaux (garanties sociales minimales).

Désormais, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (Green Asset Ratio ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

1.3.1 Un indicateur clé pour Altarea

Altarea est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale. Le Groupe a été l'une des premières sociétés immobilières françaises à intégrer **dans sa feuille de route stratégique un objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie**²⁰. De même, des objectifs d'alignement à la taxonomie ont été intégrés depuis 2023 dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance²¹.

D'importants moyens ont été déployés afin d'assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plus de 5 000 documents permettant de justifier l'alignement des programmes concernés et d'assurer une piste d'audit fiable.

Ainsi dès l'exercice 2023, la méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont fait l'objet d'un **rapport émis** par le cabinet E&Y²², commissaires aux comptes du Groupe, avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire.

Publié trimestriellement selon le même calendrier que l'information réglementée, l'alignement du chiffre d'affaires est devenu un indicateur de performance clé du Groupe. Altarea considère qu'il constitue un **atout**

déterminant pour accéder à des ressources financières à des conditions favorables dans le contexte actuel (crise immobilière et raréfaction du crédit). Ainsi, après avoir signé en juillet 2023 le premier crédit bancaire corporate intégrant une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la Taxonomie, le Groupe a introduit cette clause dans tous ses crédits corporate.

1.3.2 Résultats taxonomiques

Chiffre d'affaires éligible à 97,6%

Au 1^{er} semestre 2024, 97,6% du chiffre d'affaires consolidé²³ d'Altarea est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « Construction de bâtiments neufs » (Promotion immobilière), « Rénovation de bâtiments existants » et « Acquisition et propriété de bâtiments » (Foncière Commerce principalement).

Chiffre d'affaires aligné à 59,6%

Le taux d'alignement²⁴ atteint 59,6% du chiffre d'affaires consolidé au 1^{er} semestre 2024 en progression constante (44,0% pour l'exercice 2022, 48,1% en 2023 et 55,6% au T1 2024).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (M€)	590,3	16,5	107,4	714,2
% CA consolidé	58,2%	43,0%	78,3%	59,6%

20 En 2023, Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises à avoir soumis une résolution « Say on Climate » lors de son Assemblée Générale. Source : Bilan du « Say on Climate » français 2023 publié par le Forum pour l'Investissement Responsable.

21 A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

22 Le Rapport Taxonomie 2023 (assurance limitée) est disponible sur altarea.com rubrique Finance – Publications, et la

méthodologie détaillée est disponible dans le chapitre DPEF du Document de référence 2023.

23 Sur un chiffre d'affaires de 1 197,3 M€ au 30 juin 2024, 28,2 M€ (2,4%) ne sont pas éligibles à la taxonomie (ex. : activités de syndic, Cogedim Résidences Services, Altarea Solutions et Services).

24 Le calcul du taux d'alignement du Chiffre d'affaires au S1 2024 ne prend pas en compte le 2^{ème} paragraphe du sous-critère f du DNSH 5a « produits dangereux pour la santé » compte-tenu de l'absence de consensus sur les modalités d'application de ce sous-critère.

1.4 PERFORMANCE FINANCIERE

1.4.1 Résultats du 1^{er} semestre 2024

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 1 197,3 M€, en baisse de -4,2% par rapport au 1^{er} semestre 2023 en raison notamment du recul de la Promotion, tant en Logement (-4,3%) qu'en Immobilier d'entreprise (-21,9%). Le Commerce est en nette hausse (+9,7%).

Le résultat opérationnel FFO²⁵ progresse de +31,6% à 121,6 M€. Il intègre :

- 106,0 M€ en Commerce (+13,1% vs S1 2023), avec des loyers nets en croissance de +7,7% et une bonne tenue des honoraires ;
- 23,8 M€ en Logement (vs 5,5 M€ au S1 2023) soit 2,5% du chiffre d'affaires. Ces résultats proviennent d'opérations issues du cycle précédent, la contribution d'opérations nouvelle génération n'étant attendue qu'à partir de la fin de l'année ;
- 7,5 M€ en Immobilier d'entreprise soit 8,3% du chiffre d'affaires. Cette contribution est exclusivement liée à des opérations de bureau (prestation de services en Ile-de-France et promotion en Régions).
- les coûts de structure liés au développement des nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le coût de l'endettement net est en nette baisse ce semestre. Il bénéficie d'importants produits de placements de trésorerie d'une part et de l'impact positif de la position de couverture de taux du Groupe d'autre part.

Au total, le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe se redresse à 57,9 M€ (vs 21,7 M€ au S1 2023). Le résultat net consolidé en part du Groupe s'établit à 26,8 M€ à fin juin (vs -17,8 M€ au S1 2023).

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	136,4	966,0	90,8	4,1	0,1	1 197,3	-	1 197,3
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+9,7%	(4,3)%	(21,9)%	-	-	(4,2)%	-	(4,2)%
Loyers nets	105,6	-	-	-	-	105,6	-	105,6
Marge immobilière	0,4	53,0	10,4	(0,3)	(0,0)	63,4	(4,4)	59,0
Prestations de services externes	14,1	13,2	1,9	-	0,1	29,3	-	29,3
Revenus nets	120,1	66,2	12,3	(0,3)	0,0	198,3	(4,4)	193,9
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+8,3%	+60,5%	(33,3)%	-	-	+16,2%	-	+14,9%
Production immobilisée et stockée	3,9	58,3	5,2	-	-	67,5	-	67,5
Charges d'exploitation	(21,0)	(98,7)	(9,6)	(6,7)	(8,9)	(144,9)	(13,6)	(158,6)
Frais de structure	(17,0)	(40,4)	(4,4)	(6,7)	(8,9)	(77,4)	(13,6)	(91,0)
Contributions des sociétés MEE	2,9	(2,0)	(0,4)	0,2	-	0,7	(3,9)	(3,2)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							(0,4)	(0,4)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce							(14,3)	(14,3)
Charges calculées et frais de transaction - Logement							(2,3)	(2,3)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise							(0,2)	(0,2)
Autres				(0,5)	0,5	-	(4,9)	(4,9)
Résultat opérationnel	106,0	23,8	7,5	(7,3)	(8,4)	121,6	(44,1)	77,4
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+13,1%	x4,3	(32,3)%	-	-	+31,6%	-	+53,2%
Coût de l'endettement net	(3,6)	(1,1)	(0,3)	-	-	(5,0)	(3,4)	(8,5)
Autres résultats financiers	(8,9)	(6,5)	(0,2)	-	-	(15,6)	(1,7)	(17,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.	-	-	-	-	-	-	13,0	13,0
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Impôts	(2,0)	(0,4)	0,0	-	-	(2,3)	3,4	1,0
Résultat net	91,6	15,8	7,0	(7,3)	(8,4)	98,6	(32,7)	65,9
Minoritaires	(35,7)	(6,1)	1,2	-	-	(40,6)	1,5	(39,1)
Résultat net, part du Groupe	55,9	9,7	8,1	(7,3)	(8,4)	57,9	(31,2)	26,8
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+27,9%	na	x2,8	x2,4	-	x2,7	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>						21 180 827		
Résultat net, part du Groupe par action						2,74		
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>						x2,6		

²⁵ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉ²⁶ À 106,2 €/ACTION

ANR GROUPE	30/06/2024				31/12/2023	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 618,1	(7,4)%	77,8	(7,7)%	1 747,5	84,3
Autres plus-values latentes	355,4				355,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	20,4				22,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	108,9				167,6	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(11,7)				(11,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	68,2				68,6	
Part des commandités ^(c)	(12,4)				(13,5)	
ANR NNAV de liquidation	2 146,9	(8,1)%	103,2	(8,4)%	2 336,3	112,7
Droits et frais de cession estimés	63,9				63,4	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	2 210,4	(7,9)%	106,2	(8,2)%	2 399,3	115,7
Nombre d'actions diluées :	20 804 017				20 736 822	

Nombre d'actions diluées :

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

1.4.2.2 VARIATION DE L'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2023	2 399,3	115,7
Dividende	(168,8)	(8,0)
ANR 31 décembre 2023 hors dividende	2 231,0	107,7
FFO pdg S1 2024	57,9	2,74
Immeubles de placement	(12,3)	(0,6)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(53,9)	(2,6)
IFRS 16	(9,5)	(0,5)
Autres et frais de transaction ^(a)	(2,3)	(0,5)
ANR 30 juin 2024	2 210,4	106,2
vs. 31 décembre 2023 hors dividende	(0,9)%	(1,4)%
vs. 31 décembre 2023	(7,9)%	(8,2)%

(a) Dont charge AGA, dotations aux amortissements, quote-part MEE en VV, part des commandités

La plus-value latente de la Promotion est restée stable par rapport au 31/12/2023.

Pour mémoire, au cours des deux dernières années la valeur de la Promotion dans l'ANR valeur a été ajustée à la baisse de -826,7 millions d'euros (-458,5 millions d'euros en 2023 et -368,2 millions d'euros en 2022).

²⁶ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

1.4.2.4 PRINCIPES DE CALCUL

Evaluation des actifs

Immeubles de placement

Les actifs immobiliers figurent à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement).

Les commerces sont évalués par plusieurs experts. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	31%
Cushman & Wakefield	France & International	34%
CBRE	France & International	33%
Autres	France & International	2%

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

Autres actifs

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Woodeum x Pitch Immo, Histoire & Patrimoine) ;
- et des pôles d'Asset management Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle : le pôle d'Asset Management Commerce (Altarea France), le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'Asset Management en Immobilier d'Entreprise sont évalués par Accuracy.

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit

également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

1.4.3 Ressources financières

1.4.3.1 FAITS MARQUANTS

Au cours du semestre, le Groupe a finalisé la signature de plusieurs crédits bancaires qui avaient été renégociés en 2023 :

- crédits corporate pour 476 millions d'euros à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la Taxonomie européenne²⁷ ;
- mise en place d'un crédit hypothécaire²⁸ de 90 millions d'euros à 7 ans adossé au centre commercial espagnol de *Sant Cugat*.

Le 5 juillet, le Groupe a renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 92,0 millions d'euros dont :

- 91,3 millions d'euros grâce au paiement partiel du dividende en actions entraînant la création de 1 080 657 actions nouvelles ;
- 0,7 million d'euros lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés, entraînant la création de 8 930 actions nouvelles.

Liquidités disponibles

Au 30 juin 2024, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 286 millions d'euros (2 410 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	476	1 575	2 051
Au niveau des projets	154	81	235
Total	630	1 656	2 286

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF^a à hauteur de 1 296 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 30 juin 2024.

Le 5 juillet, la liquidité disponible a été utilisée pour procéder au remboursement de 255 millions d'euros d'échéance obligatoire.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP²⁹ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN³⁰ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2024, l'encours de ces programmes est nul.

²⁷ Ces crédits intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne (« EU Taxonomy linked loan »).

²⁸ Ce crédit hypothécaire est également « Green » au sens des « Green Loan Principals » édictés par la Loan Market Association, le centre commercial de San Cugat étant aligné à la Taxonomie européenne.

1.4.3.2 DETTE NETTE³¹

Evolution de la dette au 1^{er} semestre 2024

La dette nette s'élève à 1 849 millions d'euros, contre 1 647 millions d'euros fin 2023.

En M€	
Dettes nettes au 31 décembre 2023	1 647
FFO S1 2024	(57,9)
BFR Logement neuf	21
Capex Commerce	40
Capex Immobilier d'Entreprise (Logistique, Bureau)	87
Décarbonation (Woodeum, rénovation)	56
Nouvelles activités	55
Dettes nettes au 30 juin 2024	1 849

L'augmentation de 202 millions d'euros de la dette nette est directement liée aux investissements sur les projets à forte valeur ajoutée du Groupe : Commerce (notamment Gare de Paris-Austerlitz), Immobilier d'Entreprise (grande Logistique,...), sur ses activités de décarbonation ainsi que sur ses nouveaux métiers (data center, asset management immobilier,...).

La dette adossée au Logement neuf est restée quasiment stable au cours du semestre après avoir baissé d'environ 350 millions d'euros en 2023.

Structure de la dette et durée

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Dettes corporate bancaire	256	247
Marchés de crédit	1 406	1 496
Dettes hypothécaires	561	473
Dettes sur opérations de promotion	157	144
Total Dettes brutes	2 380	2 360
Disponibilités	(531)	(713)
Total Dettes nettes	1 849	1 647

Post remboursement de la souche obligataire intervenue le 5 juillet pour 255 millions d'euros, la durée moyenne de la dette brute³² est de 3 ans et 9 mois, contre 3 ans et 6 mois au 31 décembre 2023. Après prise en compte du cash disponible, la durée effective de la dette est de 4 ans et 5 mois.

²⁹ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

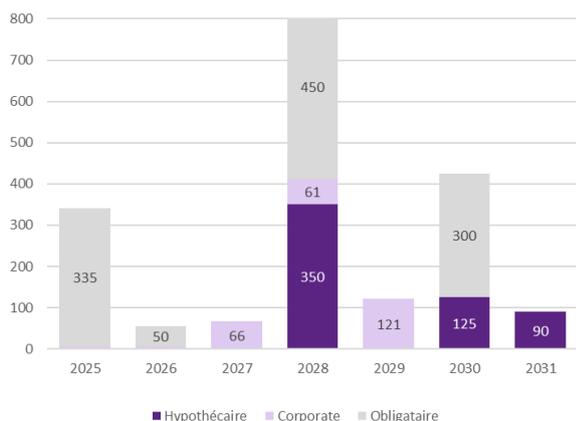
³⁰ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

³¹ Dette nette obligataire et bancaire.

³² Hors dette promotion.

Echéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement long terme³³ du Groupe par maturité.



L'échéance de la souche obligataire Altareit 2025 est d'ores et déjà couverte par les liquidités disponibles, principalement sous forme de cash placé.

La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (St-Laurent du Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Couverture : nominal et taux moyen

Altarea bénéficie d'une position de couverture de taux significative reflétant la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

Encours à fin d'année (M€)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe (a)	Position à taux fixe (b)	Taux de cov. moyen (c)
2024	1 135	1 778	2 913	0,46%
2025	1 135	2 203	3 338	0,73%
2026	800	1 928	2 728	0,80%
2027	750	1 928	2 678	0,80%
2028	300	940	1 240	1,60%
2029	300	940	1 240	1,60%

(a) Swap de taux et Caps.

(b) Après couverture et en quote-part de consolidation.

(c) Taux moyen des couvertures et taux de base moyen de la dette à taux fixe (taux mid-swap à la date de pricing de chaque obligation, hors spread de crédit).

Coût moyen de la dette brute : 1,59% (-56 bps)

Le coût moyen de la dette brute a baissé au premier semestre 2024 en raison de l'impact positif de la position de couverture du Groupe.

1.4.3.3 RATIOS ET COVENANTS

Loan-to-value (LTV)

Le LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Endettement brut	2 380	2 360
Disponibilités	(531)	(713)
Endettement net consolidé	1 849	1 647
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 854	3 861
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	219	185
Immeubles de placement au coût ^(c)	114	110
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	154	121
Valeur d'entreprise du pôle Promotion ^(e)	1 508	1 466
Nouvelles activités	55	–
Valeur vénale des actifs	5 903	5 744

Ratio LTV	31,3%	28,7%
-----------	-------	-------

(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 et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

(e) Logement et Immobilier d'entreprise (Bureaux et Logistiques).

Ratios de crédits

Au 30 juin 2024, le ratio Dette Nette / EBITDA³⁴ ressort à 6,7x contre 6,6x au 31 décembre 2023.

Le ratio Dette Nette / Dette Nette + Capitaux propres à 37,6% contre 33,8% au 31 décembre 2023.

Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

Les deux seuls covenants bancaires inclus dans toutes les documentations de crédit sont le LTV et l'ICR.

Covenant	30/06/2024	31/12/2023	Delta	
LTV (a)	≤ 60%	31,3%	28,7%	+2,6 pt
ICR (b)	≥ 2,0 x	24,2x	7,5x	+16,7x

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

Au 30 juin 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

1.4.3.4 NOTATION FINANCIERE

Le 24 mai 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

³³ A date de publication et hors financements court terme promotion.

³⁴ Endettement net obligataire et bancaire / Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

Compte de résultat analytique

	30/06/2024			30/06/2023		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	120,5	–	120,5	111,4	–	111,4
Autres charges	(14,9)	–	(14,9)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	105,6	–	105,6	98,0	–	98,0
Prestations de services externes	14,1	–	14,1	12,9	–	12,9
Production immobilisée et stockée	3,9	–	3,9	0,9	–	0,9
Charges d'exploitation	(21,0)	(2,7)	(23,7)	(20,3)	(3,2)	(23,5)
Frais de structure nets	(2,9)	(2,7)	(5,7)	(6,4)	(3,2)	(9,7)
Part des mises en équivalence	2,9	2,3	5,2	2,1	(2,9)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	3,5	3,5
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	0,9	1,3	–	(4,1)	(4,1)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(13,5)	(13,5)	–	(5,6)	(5,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	106,0	(13,8)	92,1	93,7	(12,4)	81,3
Chiffre d'affaires	952,8	–	952,8	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(899,8)	(5,7)	(905,6)	(968,2)	(1,5)	(969,7)
Marge immobilière	53,0	(5,7)	47,2	33,2	(1,5)	31,7
Prestations de services externes	13,2	–	13,2	8,0	–	8,0
Production stockée	58,3	–	58,3	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(98,7)	(8,8)	(107,6)	(98,3)	(6,3)	(104,6)
Frais de structure nets	(27,2)	(8,8)	(36,0)	(27,5)	(6,3)	(33,8)
Part des mises en équivalence	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,3)	(2,3)	–	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	23,8	(20,9)	2,8	5,5	(19,1)	(13,6)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	12,5	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,6)	(1,6)	(11,2)	(7,8)	(1,7)	(9,4)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,1)	2,7	(1,7)	1,0
Part des mises en équivalence	(0,4)	(2,1)	(2,5)	(4,0)	(0,0)	(4,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,3	1,3	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,5	(3,9)	3,6	11,1	(2,0)	9,1
Nouvelles activités	(7,3)	(0,2)	(7,5)	(3,0)	(0,1)	(3,2)
Autres corporate	(8,4)	(5,2)	(13,6)	(14,9)	(8,2)	(23,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	121,6	(44,1)	77,4	92,4	(41,8)	50,5
Coût de l'endettement net	(5,0)	(3,4)	(8,5)	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Autres résultats financiers	(15,6)	(1,7)	(17,3)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	13,0	13,0	–	(10,1)	(10,1)
Résultats de cession des participations	–	0,2	0,2	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPÔT	100,9	(36,0)	64,9	57,5	(60,2)	(2,7)
Impôts sur les sociétés	(2,3)	3,4	1,0	0,3	21,2	21,5
RESULTAT NET	98,6	(32,7)	65,9	57,8	(39,0)	18,8
Minoritaires	(40,6)	1,5	(39,1)	(36,1)	(0,5)	(36,6)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,9	(31,2)	26,8	21,7	(39,5)	(17,8)
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>21 180 827</i>	<i>21 180 827</i>	<i>21 180 827</i>	<i>20 811 061</i>	<i>20 811 061</i>	<i>20 811 061</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	2,74	(1,47)	1,26	1,04	(1,9)	(0,85)

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants	4 883,4	4 865,2
Immobilisations incorporelles	365,5	369,5
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	235,8	235,8
<i>dont Marques</i>	115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>	1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	12,9	15,1
Immobilisations corporelles	24,3	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	119,5	120,6
Immeubles de placement	3 946,0	3 948,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 610,5	3 617,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	118,3	114,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	217,2	216,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	350,8	327,1
Actifs financiers (non courant)	37,2	35,6
Impôt différé actif	40,0	37,3
Actifs courants	3 323,7	3 471,9
Stocks et en-cours nets	1 217,0	1 140,6
Actifs sur contrats	459,1	536,0
Clients et autres créances	953,5	930,2
Créance d'impôt sur les sociétés	22,5	23,8
Actifs financiers (courant)	25,9	25,8
Instruments financiers dérivés	114,3	101,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	531,4	713,1
Actifs destinés à la vente	0,0	0,8
TOTAL ACTIF	8 207,1	8 337,1
Capitaux propres	3 069,0	3 219,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 618,1	1 747,5
Capital	317,9	316,9
Primes liées au capital	255,4	420,4
Réserves	1 018,1	1 483,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	26,8	(472,9)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 450,9	1 472,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 188,2	1 284,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	39,1	(35,7)
Passifs non courants	2 512,5	2 375,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 399,1	2 254,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	81,6	60,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 129,8	1 128,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	850,9	726,5
<i>dont Obligations locatives</i>	123,6	126,3
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	213,2	212,9
Provisions long terme	57,4	68,7
Dépôts et cautionnements reçus	49,7	44,6
Impôt différé passif	6,3	7,5
Passifs courants	2 625,6	2 742,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	556,3	637,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	276,9	275,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	69,0	89,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	–	92,2
<i>dont Découverts bancaires</i>	53,7	47,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	131,4	108,7
<i>dont Obligations locatives</i>	20,7	19,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,6	4,4
Instruments financiers dérivés	0,6	32,0
Passifs sur contrats	140,7	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 731,9	1 814,7
Dettes d'impôt exigible	1,0	0,6
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	195,0	0,0
TOTAL PASSIF	8 207,1	8 337,1

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	24
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	29
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS	30

1 Etats financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants		4 883,4	4 865,2
Immobilisations incorporelles	7.2	365,5	369,5
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		235,8	235,8
<i>dont Marques</i>		115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>		1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		12,9	15,1
Immobilisations corporelles		24,3	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	119,5	120,6
Immuebles de placement	7.1	3 946,0	3 948,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 610,5	3 617,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		118,3	114,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		217,2	216,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	350,8	327,1
Actifs financiers (non courant)	4.6	37,2	35,6
Impôt différé actif	5.3	40,0	37,3
Actifs courants		3 323,7	3 471,9
Stocks et en-cours nets	7.4	1 217,0	1 140,6
Actifs sur contrats	7.4	459,1	536,0
Clients et autres créances	7.4	953,5	930,2
Créance d'impôt sur les sociétés		22,5	23,8
Actifs financiers (courant)	4.6	25,9	25,8
Instruments financiers dérivés	8	114,3	101,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	531,4	713,1
Actifs destinés à la vente	7.1	0,0	0,8
TOTAL ACTIF		8 207,1	8 337,1
Capitaux propres		3 069,0	3 219,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 618,1	1 747,5
Capital	6.1	317,9	316,9
Primes liées au capital		255,4	420,4
Réserves		1 018,1	1 483,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		26,8	(472,9)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 450,9	1 472,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 188,2	1 284,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		39,1	(35,7)
Passifs non courants		2 512,5	2 375,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 399,1	2 254,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		81,6	60,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 129,8	1 128,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		850,9	726,5
<i>dont Obligations locatives</i>		123,6	126,3
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		213,2	212,9
Provisions long terme	6.3	57,4	68,7
Dépôts et cautionnements reçus		49,7	44,6
Impôt différé passif	5.3	6,3	7,5
Passifs courants		2 625,6	2 742,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	556,3	637,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>		276,9	275,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		69,0	89,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		–	92,2
<i>dont Découverts bancaires</i>		53,7	47,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		131,4	108,7
<i>dont Obligations locatives</i>		20,7	19,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		4,6	4,4
Instruments financiers dérivés	8	0,6	32,0
Passifs sur contrats	7.4	140,7	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 731,9	1 814,7
Dettes d'impôt exigible		1,0	0,6
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	6.1	195,0	0,0
TOTAL PASSIF		8 207,1	8 337,1

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs		120,5	231,8	111,4
Charges du foncier		(5,2)	(6,5)	(2,4)
Charges locatives non récupérées		(4,9)	(10,3)	(5,5)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		33,0	63,8	31,1
<i>Charges locatives</i>		(37,8)	(74,0)	(36,6)
Autres charges		0,8	0,7	0,3
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(5,6)	(11,0)	(5,9)
Loyers nets	5.1	105,6	204,8	98,0
Chiffre d'affaires		1 047,5	2 418,5	1 111,6
Coûts des ventes		(954,3)	(2 253,2)	(1 010,8)
Charges commerciales		(36,0)	(89,3)	(47,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		3,5	(242,6)	(7,8)
Amortissement des relations clientèles		(1,7)	(5,9)	(1,5)
Marge immobilière	5.1	59,0	(172,6)	43,7
Prestations de services externes		29,3	62,0	27,0
Production immobilisée et stockée		67,5	154,4	67,9
Charges de personnel		(118,6)	(241,2)	(109,4)
Autres charges de structure		(37,9)	(91,8)	(43,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(15,6)	(30,6)	(14,5)
Frais de structure nets		(75,2)	(147,1)	(72,1)
Autres produits et charges		(2,1)	(8,1)	(4,3)
Dotations aux amortissements		(0,5)	(1,3)	(0,3)
Frais de transaction		(0,2)	(1,9)	(2,1)
Autres		(2,8)	(11,3)	(6,7)
Produits de cession d'actifs de placement		0,3	(2,9)	(2,9)
Valeur comptable des actifs cédés		(0,8)	(0,8)	(0,8)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(0,4)	(3,7)	(3,7)
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(15,0)	(189,8)	(5,6)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		–	(0,6)	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(1,2)	(54,6)	(0,1)
Dotation nette aux provisions		10,7	(31,9)	4,7
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		–	(0,6)	–
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		80,7	(407,3)	58,2
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(3,2)	(68,8)	(7,7)
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		77,4	(476,0)	50,5
Coût de l'endettement net	5.2	(8,5)	(38,2)	(22,3)
<i>Charges financières</i>		(55,7)	(78,1)	(36,1)
<i>Produits financiers</i>		47,3	39,9	13,8
Autres résultats financiers	5.2	(17,3)	(33,5)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances		–	0,4	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	13,0	(72,8)	(10,1)
Résultats de cession des participations		0,2	(2,8)	(4,5)
Résultat avant impôts		64,9	(622,9)	(2,7)
Impôt sur les résultats	5.3	1,0	114,4	21,5
RESULTAT NET		65,9	(508,6)	18,8
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		26,8	(472,9)	(17,8)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		39,1	(35,7)	36,6
Nombre moyen d'actions non dilué		20 733 505	20 487 350	20 293 875
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	1,29	(23,08)	(0,88)
Nombre moyen d'actions dilué		21 180 827	21 017 349	20 811 061
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	1,26	(22,50)	(0,85)

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
RESULTAT NET	65,9	(508,6)	18,8
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,6	1,1	1,1
<i>dont impôts</i>	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,6	1,1	1,1
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	1,6	1,1	1,1
RESULTAT GLOBAL	67,5	(507,5)	19,9
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	28,4	(471,8)	(16,7)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	39,1	(35,7)	36,6

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		65,9	(508,6)	18,8
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(1,0)	(114,4)	(21,5)
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	25,6	71,6	38,5
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		90,5	(551,3)	35,8
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	3,2	68,8	7,7
Elimination des amortissements et provisions		13,1	126,4	12,2
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	2,0	262,9	15,7
Elimination des résultats de cession ⁽¹⁾		0,1	6,6	8,2
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	9,9	21,6	12,1
Marge brute d'autofinancement		118,8	(65,0)	91,8
Impôts payés		(0,6)	(25,6)	(19,4)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(208,1)	421,2	41,4
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(90,0)	330,5	113,8
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(28,0)	(38,2)	(20,9)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(45,3)	(127,5)	(77,7)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(2,6)	3,1	5,4
Autres variations de périmètre		(0,0)	0,2	(3,3)
Augmentation des prêts et des créances financières		(9,7)	(29,0)	(18,2)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ⁽¹⁾		1,7	(2,3)	(2,8)
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	17,7	60,5	10,7
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		0,6	(0,0)	0,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		9,3	22,7	21,7
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(28,2)	67,1	37,4
Dividendes reçus		0,3	46,4	34,1
Intérêts encaissés sur prêts financiers		43,6	45,6	19,9
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(40,7)	48,6	6,5
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation de capital ⁽²⁾		(0,0)	34,3	(0,0)
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales ⁽³⁾		14,6	-	-
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	0,0	(206,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(0,4)	(71,4)	(40,3)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	249,3	408,2	163,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(246,5)	(677,3)	(537,7)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(10,5)	(19,3)	(8,8)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(0,9)	(5,5)	(1,7)
Variation nette des dépôts et cautionnements		5,2	5,2	1,8
Intérêts versés sur dettes financières		(67,8)	(110,0)	(47,5)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(57,1)	(641,8)	(471,4)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(187,7)	(262,7)	(351,0)
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	665,4	928,1	928,1
Découverts bancaires		713,1	952,3	952,3
		(47,7)	(24,2)	(24,2)
Trésorerie de clôture	6.2	477,7	665,4	577,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		531,4	713,1	625,1
Découverts bancaires		(53,7)	(47,7)	(48,1)

(1) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(2) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en actions au 31 décembre 2023.

(3) Dilution du capital Alta Convictions, entrée de souscripteurs.

État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2023	311,4	395,0	(30,5)	1 699,3	2 375,2	1 584,4	3 959,5
Résultat Net	–	–	–	(17,8)	(17,8)	36,6	18,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,1	1,1	0,0	1,1
Résultat global	–	–	–	(16,7)	(16,7)	36,6	19,9
Distribution de dividendes	–	(3,3)	–	(202,7)	(206,0)	(61,8)	(267,8)
Augmentation de capital	–	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	9,1	9,1	(0,0)	9,1
Elimination des actions propres	–	–	18,9	(15,3)	3,6	–	3,6
Transactions avec les actionnaires	–	(3,3)	18,9	(208,9)	(193,3)	(61,8)	(255,1)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)
Autres	–	–	–	0,3	0,3	(0,0)	0,2
Au 30 juin 2023	311,4	391,7	(11,6)	1 473,9	2 165,3	1 559,1	3 724,4
Résultat Net	–	–	–	(455,2)	(455,2)	(72,3)	(527,4)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	(0,2)	(0,2)	(0,0)	(0,2)
Résultat global	–	–	–	(455,3)	(455,3)	(72,3)	(527,6)
Distribution de dividendes	–	–	–	0,0	0,0	(13,4)	(13,4)
Augmentation de capital	5,5	28,7	–	0,0	34,3 ^(a)	0,0	34,3
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	6,9	6,9	0,0	6,9
Elimination des actions propres	–	–	(3,3)	(0,4)	(3,7)	–	(3,7)
Transactions avec les actionnaires	5,5	28,7	(3,3)	6,6	37,5	(13,4)	24,1
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,2	0,2	(1,4)	(1,1)
Autres	–	–	–	(0,2)	(0,2)	(0,0)	(0,2)
Au 31 décembre 2023	316,9	420,4	(14,9)	1 025,2	1 747,5	1 472,1	3 219,6
Résultat Net	–	–	–	26,8	26,8	39,1	65,9
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,6	1,6	0,0	1,6
Résultat global	–	–	–	28,4	28,4	39,1	67,5
Distribution de dividendes	–	(164,0)	–	(4,9)	(168,8)	(74,9)	(243,7)
Augmentation de capital	1,0	(1,0)	–	(0,0)	(0,0)	14,5	14,5
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	7,4	7,4	(0,0)	7,4
Elimination des actions propres	–	–	14,4	(11,3)	3,1	–	3,1
Transactions avec les actionnaires	1,0	(165,0)	14,4	(8,9)	(158,4)	(60,4)	(218,8)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,5	0,5	(0,0)	0,5
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	0,2	0,2	0,1	0,3
Au 30 juin 2024	317,9	255,4	(0,5)	1 045,3	1 618,1	1 450,9	3 069,0

(a): Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en action.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

	30/06/2024			31/12/2023			30/06/2023		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Revenus locatifs	120,5	–	120,5	231,8	–	231,8	111,4	–	111,4
Autres charges	(14,9)	–	(14,9)	(27,0)	–	(27,0)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	105,6	–	105,6	204,8	–	204,8	98,0	–	98,0
Prestations de services externes	14,1	–	14,1	25,0	–	25,0	12,9	–	12,9
Production immobilisée et stockée	3,9	–	3,9	1,8	–	1,8	0,9	–	0,9
Charges d'exploitation	(21,0)	(2,7)	(23,7)	(42,0)	(5,7)	(47,7)	(20,3)	(3,2)	(23,5)
Frais de structure nets	(2,9)	(2,7)	(5,7)	(15,3)	(5,7)	(20,9)	(6,4)	(3,2)	(9,7)
Part des mises en équivalence	2,9	2,3	5,2	5,4	(19,2)	(13,8)	2,1	(2,9)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	1,2	1,2	–	3,5	3,5
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	0,9	1,3	0,5	(3,7)	(3,2)	–	(4,1)	(4,1)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(13,5)	(13,5)	–	(190,4)	(190,4)	–	(5,6)	(5,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	106,0	(13,8)	92,1	195,5	(217,7)	(22,3)	93,7	(12,4)	81,3
Chiffre d'affaires	952,8	–	952,8	2 218,1	–	2 218,1	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(899,8)	(5,7)	(905,6)	(2 093,3)	(300,2)	(2 393,6)	(968,2)	(1,5)	(969,7)
Marge immobilière	53,0	(5,7)	47,2	124,8	(300,2)	(175,4)	33,2	(1,5)	31,7
Prestations de services externes	13,2	–	13,2	29,0	–	29,0	8,0	–	8,0
Production stockée	58,3	–	58,3	142,0	–	142,0	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(98,7)	(8,8)	(107,6)	(238,9)	(19,8)	(258,7)	(98,3)	(6,3)	(104,6)
Frais de structure nets	(27,2)	(8,8)	(36,0)	(67,9)	(19,8)	(87,7)	(27,5)	(6,3)	(33,8)
Part des mises en équivalence	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,0)	(3,7)	(3,7)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,3)	(2,3)	–	(63,2)	(63,2)	–	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	23,8	(20,9)	2,8	56,8	(386,9)	(330,1)	5,5	(19,1)	(13,6)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	196,0	–	196,0	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(175,4)	(17,9)	(193,3)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	20,6	(17,9)	2,7	12,5	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	8,0	–	8,0	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	10,8	–	10,8	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,6)	(1,6)	(11,2)	(20,0)	(3,6)	(23,6)	(7,8)	(1,7)	(9,4)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,1)	(1,2)	(3,6)	(4,8)	2,7	(1,7)	1,0
Part des mises en équivalence	(0,4)	(2,1)	(2,5)	(8,9)	(42,0)	(50,9)	(4,0)	(0,0)	(4,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,3	1,3	–	(47,3)	(47,3)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,5	(3,9)	3,6	10,5	(110,8)	(100,3)	11,1	(2,0)	9,1
Nouvelles activités	(7,3)	(0,2)	(7,5)	(10,4)	(0,3)	(10,7)	(3,0)	(0,1)	(3,2)
Autres (Corporate)	(8,4)	(5,2)	(13,6)	(4,3)	(8,4)	(12,7)	(14,9)	(8,2)	(23,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	121,6	(44,1)	77,4	248,1	(724,1)	(476,0)	92,4	(41,8)	50,5
Coût de l'endettement net	(5,0)	(3,4)	(8,5)	(33,0)	(5,1)	(38,2)	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Autres résultats financiers	(15,6)	(1,7)	(17,3)	(30,8)	(2,8)	(33,5)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	0,4	0,4	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	13,0	13,0	–	(72,8)	(72,8)	–	(10,1)	(10,1)
Résultats de cession des participations	–	0,2	0,2	–	(2,8)	(2,8)	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPÔT	100,9	(36,0)	64,9	184,3	(807,2)	(622,9)	57,5	(60,2)	(2,7)
Impôts sur les sociétés	(2,3)	3,4	1,0	0,1	114,3	114,4	0,3	21,2	21,5
RESULTAT NET	98,6	(32,7)	65,9	184,4	(692,9)	(508,6)	57,8	(39,0)	18,8
Minoritaires	(40,6)	1,5	(39,1)	(83,1)	118,8	35,7	(36,1)	(0,5)	(36,6)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,9	(31,2)	26,8	101,2	(574,1)	(472,9)	21,7	(39,5)	(17,8)
Nombre moyen d'actions dilué (a)	21 180 827	21 180 827	21 180 827	21 017 349	21 017 349	21 017 349	20 811 061	20 811 061	20 811 061
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	2,74	(1,47)	1,26	4,82	(27,32)	(22,50)	1,04	(1,90)	(0,85)

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en avril 2024 pour servir la livraison d'actions gratuites.

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	31
Note 2	Principes et méthodes comptables	31
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	31
2.2	Principales estimations et jugements	32
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	34
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	34
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	34
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	35
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	36
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	37
4.1	Faits significatifs.....	37
4.2	Périmètre	39
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	40
4.4	Regroupements d'entreprises	41
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	41
4.6	Actifs financiers courant et non courant	42
Note 5	Résultat.....	43
5.1	Résultat opérationnel	43
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	43
5.3	Impôt sur les résultats	44
5.4	Résultat par action	45
Note 6	Passifs	46
6.1	Capitaux propres.....	46
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	48
6.3	Provisions	50
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	51
7.1	Immeubles de placement	51
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	53
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	53
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	54
Note 8	Gestion des risques financiers	56
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	56
8.2	Risque de taux	57
8.3	Risque de liquidité.....	58
Note 9	Transactions avec les parties liées	59
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	61
10.1	Engagements hors bilan.....	61
10.2	Passifs éventuels	62
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture	63

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris (France).

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altarea contrôle la société NR21 dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C.

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2024 ont été arrêtés par la Gérance le 30 juillet 2024 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2024 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes semestriels consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2024 :

- Amendements à IAS 1 – Classement courant / non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

Le groupe Altarea entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLoBE et de l'imposition minimum mondiale de 15% (Pilier 2) transposées, via une directive de l'Union Européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1^{er} janvier 2024.

Des incertitudes demeurent néanmoins sur ses modalités d'application qui sont traitées par publication régulière d'instructions administratives par l'OCDE. Celles-ci ont vocation à être transposées en droit interne par voie d'ordonnance, les instructions de juillet 2023 et décembre 2023 n'étant à ce stade pas couvertes par la loi de finances pour 2024.

Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026. Elles permettent de se conformer aux obligations GloBE progressivement, en autorisant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les Etats où la présence du groupe n'est pas significative ou qui ont une fiscalité élevée.

Le Groupe a appliqué l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

Au 30 juin 2024, le Groupe n'a pas identifié d'impact à comptabiliser au titre de l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2024 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2024 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2024 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2024 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière. Cette crise déclenchée par la remontée des taux d'intérêt marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché, dans un environnement économique complexe, marqué par la poursuite de l'inflation, et la hausse des taux d'intérêts.

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances »),
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours »),

Depuis le début de la crise, le Groupe a mis en oeuvre une politique de réduction des risques consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent avant toute mise sur le marché de nouveaux produits.

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation,
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions »),
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.3.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable.**

Le Groupe continue ses actions telles que décrites au 31 décembre 2023.

Ainsi, au 30 juin 2024, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2024

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	313,0	21,1	3,4	10,4	365,5
Immobilisations corporelles	4,2	17,3	0,0	1,3	1,5	24,3
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	119,0	0,1	0,1	0,1	119,5
Immeubles de placement	3 933,3	–	12,7	–	–	3 946,0
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	152,5	84,9	113,6	(0,2)	–	350,8
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,9	404,7	292,0	91,4	29,4	841,4
Total actifs et passifs opérationnels	4 131,7	938,9	439,6	95,9	41,5	5 647,6

Au 31 décembre 2023

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	314,9	21,5	3,4	12,1	369,5
Immobilisations corporelles	4,9	18,9	0,0	0,9	1,8	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	120,2	0,1	0,0	0,1	120,6
Immeubles de placement	3 936,1	–	12,5	–	–	3 948,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	135,7	90,0	101,7	(0,3)	–	327,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(24,7)	349,4	240,3	34,7	32,9	632,6
Total actifs et passifs opérationnels	4 069,8	893,5	376,0	38,7	46,9	5 424,9

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

3.3.1 Etat du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2024			31/12/2023			30/06/2023		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	120,5	–	120,5	231,8	–	231,8	111,4	–	111,4
Charges du foncier	(5,2)	–	(5,2)	(6,5)	–	(6,5)	(2,4)	–	(2,4)
Charges locatives non récupérées	(4,9)	–	(4,9)	(10,3)	–	(10,3)	(5,5)	–	(5,5)
Charges refacturées aux preneurs	33,0	–	33,0	63,8	–	63,8	31,1	–	31,1
Charges locatives	(37,8)	–	(37,8)	(74,0)	–	(74,0)	(36,6)	–	(36,6)
Autres charges	0,8	–	0,8	0,7	–	0,7	0,3	–	0,3
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(5,6)	–	(5,6)	(11,0)	–	(11,0)	(5,9)	–	(5,9)
Loyers nets	105,6	–	105,6	204,8	–	204,8	98,0	–	98,0
Chiffre d'affaires	1 047,5	–	1 047,5	2 418,5	–	2 418,5	1 111,6	–	1 111,6
Coûts des ventes	(956,0)	1,6	(954,3)	(2 133,8)	(119,4)	(2 253,2)	(1 010,7)	(0,1)	(1 010,8)
Charges commerciales	(36,0)	–	(36,0)	(89,3)	0,0	(89,3)	(47,8)	(0,0)	(47,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	7,9	(4,4)	3,5	(49,9)	(192,8)	(242,6)	(7,5)	(0,3)	(7,8)
Amortissement des relations clientèles	–	(1,7)	(1,7)	–	(5,9)	(5,9)	–	(1,5)	(1,5)
Marge immobilière	63,4	(4,4)	59,0	145,5	(318,1)	(172,6)	45,6	(1,9)	43,7
Prestations de services externes	29,3	–	29,3	62,0	–	62,0	27,0	–	27,0
Production immobilisée et stockée	67,5	–	67,5	154,4	–	154,4	67,9	–	67,9
Charges de personnel	(104,9)	(13,7)	(118,6)	(215,5)	(25,7)	(241,2)	(97,0)	(12,5)	(109,4)
Autres charges de structure	(37,9)	0,0	(37,9)	(92,0)	0,2	(91,8)	(43,4)	0,2	(43,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(15,6)	(15,6)	–	(30,6)	(30,6)	–	(14,5)	(14,5)
Frais de structure nets	(46,0)	(29,2)	(75,2)	(91,0)	(56,0)	(147,1)	(45,4)	(26,7)	(72,1)
Autres produits et charges	(2,1)	(0,0)	(2,1)	(7,4)	(0,7)	(8,1)	(3,7)	(0,6)	(4,3)
Dotations aux amortissements	–	(0,5)	(0,5)	–	(1,3)	(1,3)	–	(0,3)	(0,3)
Frais de transaction	–	(0,2)	(0,2)	–	(1,9)	(1,9)	(0,0)	(2,1)	(2,1)
Autres	(2,1)	(0,7)	(2,8)	(7,4)	(3,9)	(11,3)	(3,7)	(3,0)	(6,7)
Produits de cessions d'actifs de placement	–	0,3	0,3	–	(2,9)	(2,9)	–	(2,9)	(2,9)
Valeur comptable des actifs cédés	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,8)	(0,8)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	(0,4)	(0,4)	–	(3,7)	(3,7)	–	(3,7)	(3,7)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(15,0)	(15,0)	–	(189,8)	(189,8)	–	(5,6)	(5,6)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(1,2)	(1,2)	–	(54,6)	(54,6)	–	(0,1)	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	–	10,7	10,7	–	(31,9)	(31,9)	–	4,7	4,7
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	120,9	(40,2)	80,7	251,9	(659,2)	(407,3)	94,5	(36,3)	58,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	(3,9)	(3,2)	(3,8)	(64,9)	(68,8)	(2,1)	(5,6)	(7,7)
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	121,6	(44,1)	77,4	248,1	(724,1)	(476,0)	92,4	(41,8)	50,5
Coût de l'endettement net	(5,0)	(3,4)	(8,5)	(33,0)	(5,1)	(38,2)	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Charges financières	(52,3)	(3,4)	(55,7)	(73,0)	(5,1)	(78,1)	(33,8)	(2,3)	(36,1)
Produits financiers	47,3	–	47,3	39,9	–	39,9	13,8	–	13,8
Autres résultats financiers	(15,6)	(1,7)	(17,3)	(30,8)	(2,8)	(33,5)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	0,4	0,4	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	13,0	13,0	–	(72,8)	(72,8)	–	(10,1)	(10,1)
Résultat de cession de participation ^(a)	–	0,2	0,2	–	(2,8)	(2,8)	–	(4,5)	(4,5)
Résultat avant impôts	100,9	(36,0)	64,9	184,3	(807,2)	(622,9)	57,5	(60,2)	(2,7)
Impôt sur les résultats	(2,3)	3,4	1,0	0,1	114,3	114,4	0,3	21,2	21,5
RESULTAT NET	98,6	(32,7)	65,9	184,4	(692,9)	(508,6)	57,8	(39,0)	18,8
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	57,9	(31,2)	26,8	101,2	(574,1)	(472,9)	21,7	(39,5)	(17,8)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(40,6)	1,5	(39,1)	(83,1)	118,8	35,7	(36,1)	(0,5)	(36,6)
Nombre moyen d'actions non dilué	20 733 505	20 733 505	20 733 505	20 487 350	20 487 350	20 487 350	20 293 875	20 293 875	20 293 875
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	2,79	(1,50)	1,29	4,94	(28,02)	(23,08)	1,07	(1,95)	(0,88)
Nombre moyen d'actions dilué	21 180 827	21 180 827	21 180 827	21 017 349	21 017 349	21 017 349	20 811 061	20 811 061	20 811 061
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	2,74	(1,47)	1,26	4,82	(27,32)	(22,50)	1,04	(1,90)	(0,85)

(a) Le résultat de cession de participation a été réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs/variations de valeurs des immeubles de placement lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2024						31/12/2023						30/06/2023					
	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Nou- velles acti- vités	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Nou- velles acti- vités	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Nou- velles acti- vités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>																		
Loyers nets	105,6	–	–	–	–	105,6	204,8	–	–	–	–	204,8	98,0	–	–	–	–	98,0
Marge Immobilière	1,7	47,2	10,4	(0,3)	(0,0)	59,0	0,5	(175,4)	2,7	(0,3)	(0,0)	(172,6)	(0,4)	31,7	12,5	(0,0)	(0,0)	43,7
Frais de structure	(6,5)	(46,6)	(5,0)	(3,7)	(13,3)	(75,2)	(20,6)	(104,9)	(5,9)	(6,6)	(9,0)	(147,1)	(8,0)	(41,6)	0,7	(2,8)	(20,4)	(72,1)
Autres	(2,8)	1,2	0,6	(1,4)	(0,4)	(2,8)	(5,9)	(1,5)	0,5	(0,7)	(3,6)	(11,3)	(2,7)	(1,0)	(0,0)	(0,3)	(2,6)	(6,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)	(3,7)	–	–	–	–	(3,7)	(3,7)	–	–	–	–	(3,7)
Ajustements de valeur	(13,5)	(0,8)	(1,9)	–	–	(16,2)	(190,4)	(11,8)	(42,7)	–	(0,1)	(245,0)	(5,6)	0,0	–	–	(0,1)	(5,7)
Dotations nettes aux provisions	2,8	7,9	2,1	(2,2)	0,1	10,7	6,8	(32,7)	(3,9)	(2,6)	(0,0)	(32,4)	4,5	0,2	0,1	–	(0,0)	4,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5,2	(6,1)	(2,5)	0,1	–	(3,2)	(13,8)	(3,7)	(50,9)	(0,4)	–	(68,8)	(0,8)	(2,8)	(4,1)	(0,0)	–	(7,7)
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	92,1	2,8	3,6	(7,5)	(13,6)	77,4	(22,3)	(330,1)	(100,3)	(10,7)	(12,7)	(476,0)	81,3	(13,6)	9,1	(3,2)	(23,1)	50,5
Reclassement de résultats sur cession des participations						–			–			–			–	–		–
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	92,1	2,8	3,6	(7,5)	(13,6)	77,4	(22,3)	(330,1)	(100,3)	(10,7)	(12,7)	(476,0)	81,3	(13,6)	9,1	(3,2)	(23,1)	50,5

(1) IE : Immobilier d'entreprise

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

	30/06/2024					31/12/2023					30/06/2023				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>															
Revenus locatifs	109,8	4,0	6,7	–	120,5	210,9	7,8	13,1	–	231,8	100,7	3,9	6,8	–	111,4
Prestations de services externes	13,2	0,7	0,2	–	14,1	23,3	1,4	0,3	–	25,0	11,7	1,0	0,1	–	12,9
Chiffre d'affaires promotion	1,8	–	–	–	1,8	2,2	–	–	–	2,2	–	–	–	–	–
Commerce	124,8	4,7	6,9	–	136,4	236,4	9,2	13,4	–	259,0	112,5	5,0	6,9	–	124,3
Chiffre d'affaires	952,8	–	–	–	952,8	2 218,1	–	–	–	2 218,1	1 001,4	–	–	–	1 001,4
Prestations de services externes	13,2	–	–	–	13,2	29,0	–	–	–	29,0	8,0	–	–	–	8,0
Logement	966,0	–	–	–	966,0	2 247,1	–	–	–	2 247,1	1 009,4	–	–	–	1 009,4
Chiffre d'affaires	88,9	–	–	–	88,9	196,0	–	–	–	196,0	110,2	–	–	–	110,2
Prestations de services externes	1,9	–	–	–	1,9	8,0	–	–	–	8,0	5,8	–	–	0,3	6,0
Immobilier d'entreprise	90,7	–	–	–	90,8	204,0	–	–	–	204,0	116,0	–	–	0,3	116,2
Nouvelles activités	4,1	–	–	–	4,1	2,1	–	–	–	2,1					
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1	0,0	–	–	–	0,0
TOTAL	1 185,6	4,7	6,9	–	1 197,3	2 689,8	9,2	13,4	–	2 712,4	1 237,9	5,0	6,9	0,3	1 250,1

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2024, comme en 2023.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe (dans le secteur du Logement), soit 154,1 millions d'euros (contre 166,6 millions d'euros au premier semestre 2023).

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

A fin juin 2024, la feuille de route se déroule conformément au calendrier.

Après une année 2023 dédiée à la réduction des risques et l'apurement du cycle précédent, le premier semestre 2024 a été consacré à poser les fondations du nouveau cycle :

- lancement d'une offre résidentielle nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable permettant de restaurer à terme la rentabilité de la promotion logement ;
- structuration et mise en œuvre des premiers investissements dans les nouveaux métiers.

Au cours du semestre, les résultats du Groupe ont été portés par la foncière Commerce, qui affiche une excellente performance.

Commerce

Le Groupe a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 43 centres particulièrement performants. Ces actifs sont majoritairement détenus en partenariats avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

Toutes les typologies de commerce enregistrent une excellente performance opérationnelle avec notamment une solide croissance des chiffres d'affaires des commerçants témoignant de l'attractivité des sites et de la qualité de leur offre commerciale.

L'activité locative est restée dynamique au premier semestre 2024, tirée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

Les projets en développement se sont poursuivis au cours du semestre conformément à leur calendrier (Paris-Austerlitz, Bobigny Coeur de Ville et Enox2 à Gennevilliers).

Logement

Altarea est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France³⁵. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète³⁶ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français : Cogedim, Woodeum x Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Nohée, Altarea Solutions et Services.

Au premier semestre 2024, les réservations sont en baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des

lancements commerciaux et réduction des acquisitions foncières.

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre nouvelle génération qui représente d'ores et déjà environ 1 300 lots destinés à une clientèle d'accédants.

Lancement d'Access, l'offre abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants :

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer une offre adaptée. La conception et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

L'offre nouvelle génération destinée aux primo-accédants (nommée Access) s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social, qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété. Access intègre notamment des modalités de financement inédites et très attractives permettant à l'acquéreur de ne commencer à payer qu'au moment de la remise de clés avec une mensualité proche voire équivalente au prix d'un loyer.

Le lancement du premier projet Access a eu lieu en mai 2024 avec le programme Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne.

Immobilier d'Entreprise

Le Groupe se concentre sur le développement de son activité de prestations de services avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeleine* et *Louis Le Grand*. Il a également livré le *26 Champs-Élysées* fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Fait majeur du semestre, Altarea a purgé le permis de construire définitif du projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles : les infrastructures photovoltaïques, les data centers et l'asset management immobilier.

³⁵ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

³⁶ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation.

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les Vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022 puis 707 millions d'euros en 2023. Parallèlement, les Vendeurs ont soulevé un incident de procédure, visant à obtenir des mesures d'instruction, dont ils ont été déboutés par un jugement du 7 mai 2024. A la suite de ce jugement, les Vendeurs ont déposé de nouvelles conclusions et allèguent désormais un préjudice de 1 173 millions d'euros dans leurs dernières conclusions.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son sens, imputable aux Vendeurs. Elle s'oppose ainsi aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

De leur côté, Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Altarea et Alta Percier déposeront à une prochaine audience du Tribunal de commerce de Paris leurs conclusions en réplique et récapitulatives, étayées par l'avis de leur expert financier, pour maintenir leur position quant au caractère infondé des demandes des Vendeurs et préciser leurs propres demandes indemnitaires.

A ce jour, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes:

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2024			31/12/2023		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce France									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
NR 21	SCA	389065152		IG	96,8%	100,0%	IG	96,8%	100,0%
FONDS PROXIMITE	SNC	878954593	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
MRM	SA	544502206	co-entreprise	ME	15,9%	15,9%	ME	15,9%	15,9%
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC MACDONALD COMMERCES	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	804896439		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPICAV	485047328	co-entreprise	ME	29,9%	29,9%	ME	29,9%	29,9%
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
XF Investment	SAS	507488815		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
W-PI PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
WATT	SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BORDEAUX EB1	SCCV	837627454	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
HP	SAS	480309731		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BEZONS A3	SNC	880172317		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ARGENTEUIL 111	SCCV	901744623		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COVALENS	SNC	309021277		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN	30/06/2024			31/12/2023			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM EST	SNC	419461546	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213	IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%	
SUD PROMOTION	SCCV	891502437	IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%	
OLLIOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
JOINVILLE CLUB	SCCV	837493998	IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%	
MONTREUIL D' ALEMBERT	SNC	841085210	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
CLICHY 132 BD JEAN JAURES	SCCV	890252513	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
Immobilier d'entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
B2 B3	SCCV	852921899	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC PROPSCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PASCALPROPSCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
FLF BEZIERS	SNC	835282922		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	815193065		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2023	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2024
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	551	–	10	–	(20)	–	541
Coentreprises ^(a)	100	–	2	–	(3)	–	99
Entreprises associées ^(a)	72	–	–	–	(1)	–	71
Total	723	–	12	–	(24)	–	711

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(23,3)	(12,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(2,6)	0,6	0,0
Trésorerie des sociétés acquises	–	25,9	17,6
Total	(2,6)	3,1	5,4

Au cours du semestre, le Groupe n'a fait aucune acquisition significative.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours du semestre, le Groupe n'a effectué aucune cession significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours du semestre.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Valeur en équivalence des co-entreprises	36,3	39,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	42,2	43,0
Valeur des participations mises en équivalence	78,5	82,4
Créances sur co-entreprises	199,8	167,5
Créances sur entreprises associées	72,5	77,2
Créances sur participations mises en équivalence	272,3	244,7
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	350,8	327,1

Au 30 juin 2024, l'augmentation des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à l'évolution des opérations de Promotion notamment en immobilier d'entreprises.

4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2023
Éléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	250,8	28,8	279,5	249,0	28,8	277,8	265,2	81,0	346,2
Actifs courants	442,5	315,0	757,5	446,5	352,1	798,6	496,0	297,2	793,2
Total Actifs	693,3	343,8	1 037,1	695,5	381,0	1 076,4	761,2	378,3	1 139,5
Passifs non courants	181,7	136,9	318,7	178,5	135,7	314,1	164,0	123,0	286,9
Passifs courants	475,2	164,6	639,9	477,6	202,3	679,9	509,6	197,7	707,3
Total Dettes	657,0	301,6	958,5	656,1	337,9	994,0	673,5	320,7	994,2
Actif net en équivalence	36,3	42,2	78,5	39,4	43,0	82,4	87,7	57,5	145,2
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	2,7	1,5	4,2	(60,0)	11,8	(48,2)	1,8	(1,7)	0,2
Coût de l'endettement net	(1,6)	(3,7)	(5,3)	(4,9)	(10,4)	(15,3)	(2,3)	(3,2)	(5,5)
Autres résultats financiers	(2,1)	0,0	(2,1)	(3,3)	0,0	(3,3)	(1,6)	(0,0)	(1,6)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,1)	(0,4)	(0,5)	(0,8)	(1,2)	(1,9)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession des participations	-	0,1	0,1	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-
Résultat net avant impôt	(1,1)	(2,5)	(3,6)	(69,0)	0,2	(68,9)	(2,2)	(5,0)	(7,2)
Impôts sur les sociétés	(0,1)	0,5	0,4	0,7	(0,6)	0,1	(0,3)	(0,2)	(0,5)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(1,2)	(2,0)	(3,2)	(68,4)	(0,4)	(68,8)	(2,5)	(5,2)	(7,7)
Résultat hors groupe	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Résultat net, part du groupe	(1,2)	(2,0)	(3,2)	(68,4)	(0,4)	(68,8)	(2,5)	(5,2)	(7,7)

Les co-entreprises et entreprises associées sont individuellement non significatives pour présenter les informations financières sur base agrégée.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 2,3 millions d'euros, contre 2,4 millions d'euros au 30 juin 2023 et 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 2,5 millions d'euros, contre 2,4 millions d'euros au 30 juin 2023 et 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Nohée®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 9,1 millions d'euros au 30 juin 2024.

Engagements reçus

Au 30 juin 2024, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 3,0 millions d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2024, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 63,0 millions d'euros contre 61,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « non courant ») pour un montant de 21,0 millions d'euros,
- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 12,5 millions d'euros (10,7 millions d'euros en 2023),
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 28,5 millions d'euros (29,0 millions d'euros en 2023).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 105,6 millions d'euros en 2024, contre 98,0 millions d'euros au premier semestre 2023, soit une hausse de 7,8 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 59,0 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 43,7 millions d'euros en juin 2023.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 430 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 311 millions d'euros au 30 juin 2024.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Intérêts obligataires et bancaires	(43,7)	(71,4)	(32,8)
Intérêts sur avance d'associés	1,7	5,1	3,2
Intérêts sur instruments de couverture de taux	31,5	27,0	6,6
Autres produits et charges financiers	5,6	6,3	3,1
Produits et charges financiers FFO	(5,0)	(33,0)	(20,0)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(3,4)	(5,1)	(2,3)
Coût de l'endettement net	(8,5)	(38,2)	(22,3)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -3,4 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 1,59% au 30 juin 2024, contre 2,15% au 31 décembre 2023.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'un produit net de 13,0 millions d'euros (contre +10,1 millions d'euros au 30 juin 2023 et +72,8 millions d'euros au 31 décembre 2023), principalement lié à + 9,2 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Impôt courant	(2,3)	0,1	0,3
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	4,8	33,5	(0,3)
Ecarts d'évaluation	0,4	4,6	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	1,6	(1,7)	(0,8)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(7,8)	1,0	1,5
Marge à l'avancement	(0,4)	32,4	19,9
Autres différences temporelles	4,8	44,5	0,6
Impôt différé	3,4	114,3	21,2
Total produit (charge) d'impôt	1,0	114,4	21,5

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	68,1	(554,2)	5,0
Economie (charge) d'impôt du groupe	1,0	114,4	21,5
Taux effectif d'impôt	1,52%	(20,64)%	426,75%
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%	25,83%
Impôt théorique	(17,6)	143,1	(1,3)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	18,6	(28,8)	22,8
Ecarts liés au statut SIIC des entités	15,3	(36,1)	0,6
Ecarts liés au traitement des déficits	3,4	5,5	(1,0)
Autres différences permanentes et différences de taux	(0,1)	1,9	23,2

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux activés	76,1	71,3
Ecarts d'évaluation	(30,2)	(30,6)
Juste valeur des immeubles de placement	(23,5)	(25,0)
Juste valeur des instruments financiers	(7,7)	0,2
Marge à l'avancement	(37,1)	(36,7)
Autres différences temporelles	56,1	50,7
Impôts différés nets au bilan	33,7	29,8

Au 30 juin 2024, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 383,7 millions d'euros (en base), contre 400,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 25,83%, taux fixé par la loi de finances.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

En 2024, comme en 2023, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En conformité avec la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions 2023 a été ajusté sur les périodes présentées afin de tenir compte des augmentations de capital réalisées en avril 2024 pour servir les plans d'actions gratuites. Cette émission intégralement dilutive est prise en compte dans le calcul du dénominateur.

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	26,8	(472,9)	(17,8)
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	20 733 505	20 487 350	20 293 875
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	447 322	529 999	517 186
Effet dilutif potentiel total	447 322	529 999	517 186
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	21 180 827	21 017 349	20 811 061
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)	1,29	(23,08)	(0,88)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)	1,26	(22,50)	(0,85)

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL

Capital d'Altarea SCA (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	20 375 804	15,28	311 350 463
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	25 684	15,28	392 452
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	335 334	15,28	5 123 904
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	20 736 822	15,28	316 866 818
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	64 670	15,28	988 158
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	2 525	15,28	38 582
Nombre d'actions émises au 30 juin 2024	20 804 017	15,28	317 893 558

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

PAIEMENT FONDE SUR DES ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 9,9 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 12,1 millions d'euros au 30 juin 2023.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2024.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 30/06/2024
Plans d'attribution sur titres Altarea							
30 avril 2021	73 050 (b)	31 mars 2024	35 858		(36 161)	303	–
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025	32 000			95	32 095
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	8 250			1 486	9 736
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	12 150			36	12 186
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			36	12 786
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	5 910			14	5 924
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025	14 250			195	14 445
1 septembre 2021	600	1 septembre 2024	600			1	601
1 mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	31 872	1 avril 2024	31 002		(30 738)	(264)	–
31 mars 2022	73 725 (b)	1 avril 2024	38 933		(39 594)	661	–
30 avril 2022	3 250 (b)	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250			3	1 253
25 juillet 2022	150	24 juillet 2024	150			–	150
12 septembre 2022	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000			18	6 018
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000			124	40 124
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500 (b)	31 mars 2029	1 500			4	1 504
31 mars 2023	106 277	1 avril 2024	105 089		(103 976)	(1 113)	–
31 mars 2023	30 668	1 avril 2025	30 404			(468)	29 936
31 mars 2023	73 240 (b)	1 avril 2025	54 206			(1 534)	52 672
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)		–
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2028	41 000			(13 940)	27 060
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2033	41 000				41 000
1 septembre 2023	6600 (b)	30 juin 2029 (c)	6 600				6 600
1 septembre 2023	250	1 septembre 2024	250				250
1 septembre 2023	250	1 septembre 2025	250				250
19 octobre 2023	2 230	19 octobre 2024	2 230				2 230
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026		500			500
15 mai 2024	26 034	15 mai 2025		26 034			26 034
22 mai 2024	169 150	31 juillet 2026		169 150			169 150
Total	919 321		529 557	195 684	(212 994)	(14 440)	497 807

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans, des augmentations de capital.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en 4 tranches

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2024
Taux de dividende	8,0%
Taux d'intérêt sans risque	2,7% à 3,5%

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 0,8 million d'euros au 30 juin 2024 pour 8 756 actions (intégralement affectées à un contrat de liquidité), contre 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 pour 137 729 actions (dont 131 197 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 6 532 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -14,9 millions d'euros au 30 juin 2024 (-11,3 millions d'euros nets d'impôt), contre -20,2 millions d'euros au 30 juin 2023 (-15,3 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -0,9 millions d'euros au 30 juin 2024 contre -5,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	8,00	10,00
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	166,4	203,0
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	2,5	3,0
Total	168,9	206,0
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>		95,81
Montant global de la conversion des titres en actions	-	32,1
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option possible</i>	0,00%	31,66%

Le versement d'un dividende de 8,0 euros par action a été approuvé à l'Assemblée Générale du 5 juin 2024, au titre de l'exercice 2023.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont eu le choix d'opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75%, et en numéraire à hauteur de 25%.

Les résultats de la période d'option ont été approuvés le 4 juillet 2024, et constitue un événement postérieur à la clôture.

Le dividende a été payé aux actionnaires en date du 5 juillet, en numéraire et par la remise des actions nouvelles qui ont été créées (création de 1 080 657 actions) pour un montant de 91,3 millions d'euros.

6.2 Endettement financier net et sûretés

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

En millions d'euros	31/12/2023	Flux de trésorerie	Variation «non cash»					30/06/2024
			Etalemt des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 383,4	0,5	0,6	–	–	–	–	1 384,5
Titres négociables court et moyen terme	92,2	(92,2)	–	–	–	–	–	–
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	808,4	100,7	2,9	–	0,0	–	–	912,0
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	2 284,0	9,0	3,4	–	0,0	–	–	2 296,5
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	28,5	1,6	–	(0,0)	–	–	–	30,1
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	2 312,5	10,6	3,4	(0,0)	0,0	–	–	2 326,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(713,1)	181,7	–	–	–	–	–	(531,4)
Découverts bancaires	47,7	6,0	–	–	–	–	–	53,7
Trésorerie nette	(665,4)	187,7	–	–	–	–	–	(477,7)
Endettement obligataire et bancaire net	1 647,1	198,3	3,4	(0,0)	0,0	–	–	1 848,9
Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*)	168,0	42,1	–	2,3	–	(0,4)	(0,0)	211,9
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	1,1	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	1,1
Obligations locatives	145,9	(11,1)	–	(0,0)	–	–	9,5	144,3
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	217,3	0,5	–	–	–	–	0,0	217,8
Endettement financier net	2 179,4	229,9	3,4	2,2	0,0	(0,4)	9,5	2 424,0

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 48,3 millions d'euros

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 848,9 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 1 647,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- ramené l'encours de ses émissions de titres négociables moyen et court terme à zéro (soit - 92,2 millions d'euros). Le Groupe conserve ses deux programmes NEU CP³⁷ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et ses deux programmes NEU MTN³⁸ (échéance supérieure à 1 an);
- mis en place un crédit hypothécaire de 90 millions d'euros à 7 ans sur l'un de ces actifs.

Au 30 juin 2024, aucune ligne de crédit confirmée de type crédit revolving n'a été tirée.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 477,7 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 70,4 millions d'euros) qui sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	338,9	144,7
De 3 à 6 mois	10,7	74,8
De 6 à 9 mois	12,2	263,3
De 9 à 12 mois	37,8	22,1
A moins d'1 an	399,6	505,0
A 2 ans	402,9	418,8
A 3 ans	61,0	113,4
A 4 ans	530,4	60,0
A 5 ans	436,0	855,0
De 1 à 5 ans	1 430,4	1 447,1
Plus de 5 ans	564,7	422,6
Frais d'émission restant à amortir	(14,4)	(14,5)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 380,2	2 360,2

La part à moins de trois mois correspond essentiellement à une souche obligataire pour 255 millions d'euros (nominal) qui a été remboursée le 5 juillet 2024. L'augmentation de la part à plus de 5 ans est principalement liée au nouveau crédit hypothécaire.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	2,0	2,3
De 3 à 6 mois	(10,1)	(9,6)
De 6 à 9 mois	4,7	8,3
De 9 à 12 mois	(8,2)	(2,9)
A moins d'1 an	(11,5)	(1,8)
A 2 ans	27,6	24,4
A 3 ans	28,8	18,0
A 4 ans	32,0	22,1
A 5 ans	14,6	18,1
De 1 à 5 ans	103,0	82,6

37 NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

38 NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers, et sont présentées hors intérêts courus non échus.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Hypothèques	561,3	475,0
Promesses d'hypothèques	88,7	82,8
Privilège de prêteur de deniers	–	3,3
Cautions données par Altarea SCA	225,0	223,0
Non garanti	1 519,7	1 590,6
Total	2 394,7	2 374,7
Frais d'émission restant à amortir	(14,4)	(14,5)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 380,2	2 360,2

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements d'immeubles de placement. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2024	972,1	1 408,1	2 380,2
Au 31 décembre 2023	954,6	1 405,6	2 360,2

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 312,5 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 1 233,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 144,3 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 145,9 millions au 31 décembre 2023. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement). Le montant de ces redevances s'élève à 217,8 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 217,3 millions au 31 décembre 2023 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	8,0	10,0
De 3 à 6 mois	6,1	4,5
De 6 à 9 mois	5,7	4,6
De 9 à 12 mois	5,6	4,9
A moins d'1 an	25,3	24,0
A 2 ans	12,3	12,4
A 3 ans	18,2	16,8
A 4 ans	18,0	17,0
A 5 ans	18,4	17,0
De 1 à 5 ans	67,0	63,1
Plus de 5 ans	269,8	276,1
Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement	362,2	363,2

6.2.5 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	249,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(246,5)
Variation des emprunts et autres dettes financières	2,8
Remboursement des obligations locatives	(10,5)
Variation de trésorerie	(187,7)
Total variation endettement financier net (TFT)	(195,5)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	9,0
Trésorerie nette	(187,7)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	42,1
Obligations locatives	(11,1)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,5
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(48,3)
Total variation endettement financier net	(195,5)

6.3 Provisions

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,1	14,3
Autres provisions	44,3	54,4
Total Provisions	57,4	68,7

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuair externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés,
- des risques contentieux liés aux opérations de construction,
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
Au 31 décembre 2023	3 617,2	114,7	216,7	0,8	3 949,3
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	11,5	6,0	–	–	17,5
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(2,7)	–	–	–	(2,7)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	–	–	(0,8)	(0,8)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	0,1	–	–	0,1
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	–	(2,5)	0,0	0,1	(2,4)
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	–	–	–
Variation de la juste valeur	(15,5)	–	0,5	–	(15,0)
Variation de périmètre	–	–	–	–	–
Au 30 juin 2024	3 610,5	118,3	217,2	0,0	3 946,0

Au 30 juin 2024, aucun frais financiers n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de valeur des centres en exploitation.

Dans un contexte général de baisse des valeurs immobilières, les actifs affichent une quasi stabilité avec une légère décompression des taux de sortie immobilier (taux de capitalisation).

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppement de centres commerciaux situés en France.

Il n'y a pas eu d'événements majeurs sur l'exercice.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 des contrats d'autorisation d'occupation temporaire. Ils répondent à la définition d'immeubles de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués au montant égal à la dette présentée sur la ligne du bilan « Redevance contractuelle sur immeubles de placement ».

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m ²	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	10,0%	1458	8,0%	6,5%	5,3%
	Minimum	4,6%	67	5,0%	4,2%	1,9%
	Moyenne pondérée	5,8%	408	7,1%	5,8%	3,0%

a - Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

d - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -106,4 millions d'euros (ou -3,60%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 116,4 millions d'euros (ou +3,95%).

Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	2 362,8	2 362,1
Commerce de flux	500,7	505,1
Retail parks	697,2	697,7
Autres	49,9	52,3
TOTAL	3 610,5	3 617,2

Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2023	2,9	(100,3)	(97,5)
Variations	(0,4)	13,7	13,3
Actualisation	-	-	-
Transferts	-	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre	-	0,0	0,0
Au 30 juin 2024	2,5	(86,8)	(84,3)
Variation BFR au 30 juin 2024	(0,4)	13,7	13,3

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Nature des actifs non courants acquis :			
Immobilisations incorporelles	(1,3)	(5,0)	(2,1)
Immobilisations corporelles	(0,8)	(8,0)	(6,4)
Immeubles de placement	(25,9)	(25,2)	(12,5)
Total	(28,0)	(38,2)	(20,9)

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	476,9	(241,1)	235,8	235,8
Marques	127,0	(12,0)	115,0	115,0
Relations clientèles	203,9	(201,9)	1,9	3,6
Logiciels, brevets & droits similaires	75,7	(63,2)	12,4	14,7
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,2	(0,1)	0,1	0,1
Autres immobilisations incorporelles	76,2	(63,3)	12,9	15,1
TOTAL	884,0	(518,4)	365,5	369,5

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Valeur nette en début de période	369,5	344,3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,3	5,0
Cession et mise au rebut	–	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	46,0
Dotations nettes aux amortissements	(5,2)	(25,8)
Valeur nette en fin de période	365,5	369,5

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

La crise économique qui touche le secteur immobilier perdure mais n'a pas révélé sur le semestre de situation plus complexe pour le Groupe.

Le plan d'affaires déterminé au 31 décembre 2023 prenait en compte un changement de cycle brutal lié à la crise immobilière en cours (crise de la demande couplée à l'inflation des coûts travaux).

Le Groupe est en phase d'ajustement et opère une profonde transformation de son modèle industriel (offre et modèle) et travaille sur le sourcing et la structuration d'opérations nouvelle génération.

La situation au 30 juin est en ligne avec le BP utilisé pour établir l'évaluation des différentes UGT au 31 décembre 2023. Dans ce contexte, le Groupe a mis à jour ses tests de dépréciation. Cette actualisation n'a pas entraîné de constatation de dépréciation au 30 juin 2024.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 115,0 millions d'euros.

La performance des marques sur le premier semestre est toujours en ligne avec les projections du Groupe. Dans ce contexte, le Groupe a mis à jour ses tests et aucune dépréciation n'a du être constatée au 30 juin 2024.

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2023	171,5	6,7	0,0	178,1	(54,4)	(3,1)	(0,0)	(57,5)	120,6
Nouveaux contrats / Dotations	8,1	1,4	–	9,5	(8,5)	(1,1)	(0,0)	(9,5)	(0,1)
Résiliations de contrats / Reprises	(3,0)	(0,9)	(0,0)	(3,9)	2,2	0,7	0,0	2,9	(1,0)
Au 30 juin 2024	176,5	7,2	(0,0)	183,7	(60,6)	(3,5)	–	(64,2)	119,5

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, et les locations de véhicules.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont

amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location, c'est-à-dire, la durée non résiliable ajustée des options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer et les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les variations sont liées à la signature de nouveaux baux immobiliers et/ou à la révision des contrats comme :

- la modification du contrat de location,
- la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 217,0	1 140,6	74,7	1,7	-
Actifs sur contrats	459,1	536,0	(76,9)	-	-
Créances clients nettes	329,9	326,5	3,1	0,3	-
Autres créances d'exploitation nettes	621,1	600,8	19,8	0,5	0,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	951,0	927,4	22,9	0,8	0,0
Passifs sur contrats	(140,7)	(257,0)	116,3	-	-
Dettes fournisseurs	(1 098,9)	(1 121,4)	23,3	(0,8)	-
Autres dettes d'exploitation	(546,2)	(592,9)	47,8	(1,0)	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 645,1)	(1 714,4)	71,1	(1,8)	0,0
BFR d'exploitation	841,4	632,6	208,1	0,7	0,0

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Commerce

(transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets) et à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion.

7.4.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2023	1 260,2	(119,6)	1 140,6
Variation	70,1	0,4	70,5
Dotations	-	(3,9)	(3,9)
Reprises	-	8,1	8,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	2,8	(0,4)	2,4
Variation de périmètre	(1,7)	1,0	(0,7)
Au 30 juin 2024	1 331,3	(114,3)	1 217,0

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Commerce (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets) et à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion.

7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés brut	381,4	374,9
Perte de valeur à l'ouverture	(48,4)	(43,0)
Dotations	(9,6)	(17,5)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reclassement	0,1	0,2
Reprises	6,5	11,9
Perte de valeur à la clôture	(51,5)	(48,4)
Créances clients nettes	329,9	326,5
Avances et acomptes versés	74,4	49,4
Créances de TVA	388,5	390,2
Débiteurs divers	56,9	48,4
Charges constatées d'avance	60,7	68,6
Comptes mandants débiteurs	50,3	55,1
Total autres créances d'exploitation brutes	630,7	611,7
Perte de valeur à l'ouverture	(10,8)	(1,6)
Dotations	(0,6)	(9,5)
Reprises	1,9	0,2
Perte de valeur à la clôture	(9,6)	(10,8)
Créances d'exploitation nettes	621,1	600,8
Créances clients et autres créances d'exploitation	951,0	927,4
Créances sur cession d'immobilisations	2,5	2,9
Clients et autres créances	953,5	930,2

Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non recouvrement était avéré.

Les créances clients liées à l'activité de Promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées dans le Groupe aux vendeurs de terrains lors de la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 098,9	1 121,4
Avances et acomptes reçus des clients	13,2	10,9
TVA collectée	260,2	284,1
Autres dettes fiscales et sociales	59,9	53,0
Produits constatés d'avance	18,5	27,3
Autres dettes	144,4	163,6
Comptes mandants créditeurs	50,0	54,0
Autres dettes d'exploitation	546,2	592,9
Dettes sur immobilisations	86,8	100,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 731,9	1 814,7

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie.

Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2024

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	388,0	78,5	288,4	–	0,6	20,4	–	20,4	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	350,8	78,5	272,3	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courant	37,2	–	16,1	–	0,6	20,4	–	20,4	–
ACTIFS COURANTS	1 625,0	–	1 440,3	–	–	184,7	–	184,7	–
Clients et autres créances	953,5	–	953,5	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	25,9	–	25,9	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	114,3	–	–	–	–	114,3	–	114,3	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	531,4	–	460,9	–	–	70,4	–	70,4	–
PASSIFS NON COURANTS	2 448,8	–	–	2 448,8	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières	2 399,1	–	–	2 399,1	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	49,7	–	–	49,7	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	2 483,9	–	–	2 483,3	–	0,6	–	0,6	–
Emprunts et dettes financières	556,3	–	–	556,3	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	0,6	–	–	–	–	0,6	–	0,6	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 731,9	–	–	1 731,9	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	195,0	–	–	195,0	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI). La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers.

Le Groupe détient un portefeuille de swaps et caps destiné à la couverture globale du risque de taux sur l'ensemble de ses financements.

Au 30 juin, le Groupe bénéficie d'une position de couverture de taux significative. Cette situation est le résultat de la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêts.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Swaps de taux d'intérêts	89,3	81,5
Caps de taux d'intérêts	18,4	17,0
Intérêts courus non échus	6,0	2,5
Primes et soultes restant à payer	–	(31,3)
Total	113,7	69,7

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2024.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2024

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 515,0	1 865,0	1 590,0	1 590,0	865,0	865,0
ALTAREA payeur à taux variable - swap	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - swaption	–	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
ALTAREA - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
Total	1 777,5	2 202,5	1 927,5	1 927,5	940,0	940,0
Taux moyen de couverture	0,46%	0,73%	0,80%	0,80%	1,60%	1,60%

Position de gestion

Au 30 juin 2024

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 408,1)	(1 130,7)	(795,5)	(745,3)	(295,3)	(295,3)
Endettement bancaire à taux variable	(972,1)	(850,0)	(782,3)	(771,4)	(691,0)	(255,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	531,4	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 848,9)	(1 980,7)	(1 577,8)	(1 516,7)	(986,3)	(550,3)
Swap	1 515,0	1 865,0	1 590,0	1 590,0	865,0	865,0
Swaption	–	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	1 777,5	2 202,5	1 927,5	1 927,5	940,0	940,0
Position nette après gestion	(71,4)	221,8	349,7	410,8	(46,3)	389,7

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2024	+50 bps -50 bps	+2,5 millions d'euros -2,5 millions d'euros	+39,8 millions d'euros -40,9 millions d'euros
31/12/2023	+50 bps -50 bps	+0,9 million d'euros -0,2 million d'euros	+31,7 millions d'euros -32,6 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

TRESORERIE

Le Groupe dispose d'un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 531,4 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 713,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Depuis 2023, un cashpooling Groupe, automatisé, est en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 30 juin 2024, d'une capacité de tirage de 1 286 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit

corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), totalement libre d'utilisation.

COVENANTS ET RATIOS FINANCIERS

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Les covenants à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires et obligataires cotés et certains crédits bancaires hypothécaires pour un montant de 1 439 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (334,5 millions hors intérêts courus non échus) est soumis à des covenants de levier.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2024	Covenants Altareit consolidé	30/06/2024
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	31,3%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	24,2		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	20,2

Au 30 juin 2024, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux, ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

Concernant les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. Dans l'activité Commerce, les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières principalement sous forme de dépôts de garantie.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altarea SCA

En pourcentage	30/06/2024		31/12/2023	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Concert élargi ^(a)	45,44	45,46	45,51	45,82
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,03	24,04	24,11	24,27
APG (ABP)	6,63	6,63	6,65	6,69
Opus Investment BV ^(b)	1,58	1,58	1,59	1,60
Autodétention	0,04	–	0,66	–
FCPE	1,15	1,15	1,20	1,21
Public	21,13	21,14	20,28	20,42
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Le groupe de contrôle de Monsieur Alain Taravella (comprenant les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille), Monsieur Jacques Nicolet (y compris la société qu'il contrôle), et Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Dirigée et contrôlée par Monsieur Christian de Gournay, et les actions détenues par ce dernier.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président fondateur du Groupe) et sa famille, qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, AltaPatrimoine, et Altager.

La Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2, unique associé commandité, dont le Président est M. Alain Taravella, et les directeurs généraux sont M. Jacques Ehrmann, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance à ses filiales et, accessoirement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altarea, *inter alii*, d'autre part.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,2 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Clients et autres créances	0,1	0,2	0,2
TOTAL ACTIF	0,1	0,2	0,2
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,0	0,6	0,4
TOTAL PASSIF	0,0	0,6	0,4

(a) Correspond à la rémunération variable de la Gérance.

Par ailleurs des conventions de management fees ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, par Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces management fees a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées et est conforme aux prix du marché.

Rémunération de la Gérance

La rémunération de la Gérance est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires³⁹.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

La rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est de 0,6 million d'euros HT pour le semestre, aucune rémunération variable annuelle n'étant susceptible d'être due à la Gérance par Altarea ou Altareit pour l'exercice 2024, ce compte tenu de la renonciation effectuée ab initio par la Gérance à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et à l'intégralité de toute rémunération variable annuelle.

39 M. Alain Taravella n'a perçu aucune rémunération de la part d'Altarea ou de ses filiales au cours de l'exercice écoulé et de l'exercice en cours.

Il perçoit une rémunération de la part d'une société holding détenant une participation dans la société Altarea qu'il contrôle avec sa famille.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Salaires bruts ^(a)	2,2	4,2	2,5
Charges sociales	0,9	1,8	1,0
Paielements fondés sur des actions ^(b)	5,2	8,5	3,9
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	41 066	22 391	22 391
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,5	0,5	0,5
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,7	0,8	0,7

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

<i>En nombre de droits sur capitaux propres en circulation</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	175 315	153 406	153 406

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2023	30/06/2024	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	11,5	10,5	2,0	8,5	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	129,2	140,6	120,2	6,4	14,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	101,3	113,9	113,9	-	-
Cautions reçues des locataires	25,1	23,9	5,1	6,4	12,5
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	1,5	-	-	1,5
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	1,3	1,3	1,3	-	-
Total	140,7	151,1	122,2	14,9	14,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	6,0	-
Engagements donnés liés au périmètre	38,5	38,5	35,3	3,2	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 120,5	1 769,4	1 040,5	681,3	47,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 805,5	1 520,7	931,4	589,3	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	189,1	158,8	62,5	74,3	22,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	81,0	40,3	26,4	13,4	0,5
Autres cautions et garanties données	44,9	49,5	20,2	4,3	25,0
Total	2 170,0	1 818,9	1 080,8	690,5	47,5

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 113,9 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

• Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

• Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des

provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

• Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

• Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

• Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe

s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
A moins d'un an	275,1	200,0
Entre 1 et 5 ans	383,2	433,5
Plus de 5 ans	170,7	186,6
Loyers minimum garantis	829,0	820,1

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 2024.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou pour lesquels la procédure est en cours.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 «Faits significatifs »).

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Préjeance Industrial

Début juillet 2024, Altarea a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, la société française Prejeance Industrial, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/refinancement.

Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, la société détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de plus de 42 MWc intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWc, dont 41 MWc en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros. Prejeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du 2^{ème} semestre 2024.

Autres

Le 5 juillet, le Groupe a remboursé une souche obligataire pour 255 millions d'euros (nominal) et a payé le dividende aux actionnaires, en numéraire et par la remise des actions nouvelles qui ont été créées (création de 1 080 657 actions) pour un montant de 91,3 millions d'euros.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS MAZARS

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance au
capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense
S.A.S à capital variable
438 476 913 R.C.S Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Altarea

Période du 1er janvier au 30 juin 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Altarea, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité de la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels résumés.

Paris –La Défense, le 30 juillet 2024

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS**ERNST & YOUNG et Autres****Gilles Magnan****Johanna Darmon****Jean-Roch Varon****Soraya Ghannem**

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 30 juillet 2024,

ALTAFI 2
Gérante
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA