

ALTAREA

**COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDES RESUMES
AU 30 JUIN 2022**

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	3
2	ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	8
3	AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES	9

1 Etats financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants		5 094,0	5 170,8
Immobilisations incorporelles	7.2	331,8	332,5
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		209,4	209,4
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		17,1	17,7
Immobilisations corporelles		26,2	27,8
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	127,8	128,4
Immeubles de placement	7.1	4 140,1	4 176,8
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 782,8	3 814,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		187,5	192,8
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		169,8	169,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	423,5	459,4
Actifs financiers (non courant)	4.6	27,8	22,0
Impôt différé actif	5.3	16,7	24,1
Actifs courants		3 793,0	4 188,5
Stocks et en-cours nets	7.4	1 046,8	922,6
Actifs sur contrats	7.4	676,8	714,1
Clients et autres créances	7.4	850,1	858,2
Créance d'impôt sur les sociétés		10,2	19,5
Actifs financiers (courant)	4.6	16,5	28,3
Instruments financiers dérivés	8	77,7	12,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 022,8	1 625,5
Actifs destinés à la vente	7.1	92,0	8,3
TOTAL ACTIF		8 887,0	9 359,4
Capitaux propres		3 784,5	3 543,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		2 239,5	2 236,2
Capital	6.1	310,1	310,1
Primes liées au capital		387,0	513,9
Réserves		1 343,8	1 200,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		198,6	211,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 545,1	1 307,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 265,0	1 033,4
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		56,6	50,5
Passifs non courants		2 631,2	3 036,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 494,2	2 891,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		57,5	59,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 456,3	1 723,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		590,8	681,7
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		85,0	122,0
<i>dont Obligations locatives</i>		137,0	138,2
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		167,6	167,2
Provisions long terme	6.3	32,9	36,8
Dépôts et cautionnements reçus		38,4	38,7
Impôt différé passif	5.3	65,8	69,4
Passifs courants		2 471,2	2 779,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	661,8	838,5
<i>dont Emprunts obligataires</i>		24,6	26,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		90,1	67,4
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		446,0	637,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		11,6	13,6
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		70,3	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>		16,6	16,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		2,6	2,6
Instruments financiers dérivés	8	0,5	16,7
Passifs sur contrats	7.4	219,1	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 580,5	1 740,6
Dettes d'impôt exigible		9,2	15,2
TOTAL PASSIF		8 887,0	9 359,4

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Revenus locatifs		101,4	186,7	84,0
Charges du foncier		(2,0)	(1,9)	(0,8)
Charges locatives non récupérées		(6,0)	(8,9)	(4,5)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		29,0	55,1	32,4
<i>Charges locatives</i>		(35,0)	(64,0)	(36,9)
Autres charges		0,1	(1,6)	(1,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		1,4	(11,8)	(6,4)
Loyers nets	5.1	94,8	162,5	71,0
Chiffre d'affaires		1300,0	2796,2	1 318,9
Coûts des ventes		(1126,5)	(2446,5)	(1 168,6)
Charges commerciales		(48,2)	(102,4)	(49,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(8,3)	(10,1)	(0,1)
Marge immobilière	5.1	117,0	237,2	101,3
Prestations de services externes		21,1	46,9	21,0
Production immobilisée et stockée		99,2	196,6	92,7
Charges de personnel		(122,7)	(253,6)	(116,9)
Autres charges de structure		(36,2)	(68,1)	(30,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(14,3)	(29,5)	(14,7)
Frais de structure nets		(52,9)	(107,6)	(48,8)
Autres produits et charges		(3,5)	(9,8)	(5,1)
Dotations aux amortissements		(0,0)	(0,2)	(0,1)
Frais de transaction		(12,0)	(14,9)	(5,9)
Autres		(15,5)	(24,9)	(11,2)
Produits de cession d'actifs de placement		0,5	8,9	4,2
Valeur comptable des actifs cédés		(0,5)	(10,2)	(5,6)
Résultat sur cession d'actifs de placement		0,0	(1,3)	(1,4)
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	47,3	39,9	17,9
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		-	(4,8)	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,5	(1,2)	(1,0)
Dotations nettes aux provisions		1,2	(11,5)	(9,0)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		192,4	288,3	114,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	12,1	19,1	3,2
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		204,5	307,4	118,1
Coût de l'endettement net	5.2	(9,8)	(54,6)	(28,0)
<i>Charges financières</i>		(17,0)	(68,5)	(34,9)
<i>Produits financiers</i>		7,2	13,9	6,9
Autres résultats financiers	5.2	(15,4)	(28,7)	(14,5)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	73,8	5,7	0,9
Résultats de cession des participations		37,7	46,2	38,6
Résultat avant impôts		290,7	276,1	115,2
Impôt sur les résultats	5.3	(35,5)	(13,9)	(0,7)
RESULTAT NET		255,2	262,1	114,4
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		198,6	211,6	103,5
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		56,6	50,5	11,0
Nombre moyen d'actions non dilué ^(a)		20 119 215	18 024 260	17 636 878
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	9,87	11,74	5,87
Nombre moyen d'actions dilué ^(a)		20 605 953	18 424 086	17 946 437
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	9,64	11,49	5,77

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) du 30 juin 2021 est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue en décembre 2021.

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
RESULTAT NET	255,2	262,1	114,4
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	2,9	3,2	1,7
<i>dont impôts</i>	(0,7)	(0,7)	(0,5)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	2,9	3,2	1,7
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	2,9	3,2	1,7
RESULTAT GLOBAL	258,1	265,3	116,2
dont Résultat net global des actionnaires d'Alteara SCA	201,5	214,8	105,2
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	56,6	50,5	11,0

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		255,2	262,1	114,4
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	35,5	13,9	0,7
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	24,9	83,1	42,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		315,6	359,2	157,2
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	(12,1)	(19,1)	(3,2)
Elimination des amortissements et provisions		13,6	47,6	25,7
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	(121,0)	(40,8)	(14,9)
Elimination des résultats de cession ⁽¹⁾		(37,8)	(45,1)	(37,6)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	12,9	23,4	9,7
Marge brute d'autofinancement		171,2	325,2	136,9
Impôts payés		(25,5)	(34,7)	(20,9)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(127,5)	(76,5)	(161,9)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		18,2	214,0	(45,9)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(37,0)	(106,6)	(50,1)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(49,9)	(59,3)	(29,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	5,5	(17,7)	(16,8)
Autres variations de périmètre		(0,0)	0,2	(0,1)
Augmentation des prêts et des créances financières		(7,6)	(35,9)	(20,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ⁽¹⁾		2,9	12,0	7,2
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	36,7	67,1	39,3
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	108,0	134,2	39,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		37,0	21,4	6,1
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(11,0)	(18,2)	(8,4)
Dividendes reçus		33,7	125,3	106,4
Intérêts encaissés sur prêts financiers		9,2	8,8	3,6
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		127,5	131,3	76,6
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation de capital ⁽²⁾		(0,1)	357,9	5,2
Titres subordonnés à Durée Indéterminée ⁽³⁾		-	28,4	28,4
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales ⁽⁴⁾		140,1	211,3	38,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altea SCA	6.1	(199,8)	(91,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(21,3)	(25,5)	(11,7)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	590,5	1 564,2	1 059,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 200,0)	(1 914,8)	(1 299,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,7)	(17,8)	1,7
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(15,0)	(31,3)	(11,6)
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,3)	2,0	1,6
Intérêts versés sur dettes financières		(30,8)	(90,4)	(42,3)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(746,4)	(6,9)	(231,0)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(600,7)	338,4	(200,3)
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 612,0	1 273,6	1 273,6
Découverts bancaires		1 625,5	1 277,5	1 277,5
Découverts bancaires		(13,6)	(3,9)	(3,9)
Trésorerie de clôture	6.2	1 011,3	1 612,0	1 073,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 022,8	1 625,5	1 075,9
Découverts bancaires		(11,6)	(13,6)	(2,6)

(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) Cf la variation de capitaux propres.

(3) Il s'agit de la souscription complémentaire de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée souscrits par un actionnaire minoritaire d'une filiale.

(4) En 2021, il s'agit de la part souscrite par les actionnaires minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Alta Blue détentrice via sa filiale Aldeta du centre commercial de Cap 3000 et de l'entrée du groupe Crédit Agricole Assurance au capital de plusieurs centres commerciaux, par voie d'augmentation de capital réservée d'une part, et par voie de cession de titres d'autre part. En 2022, le groupe Crédit Agricole Assurance est aussi entré au capital de plusieurs gares, par voie d'augmentation de capital réservée d'une part, et par voie de cession de titres.

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 2021	264,0	233,8	(23,9)	1 284,7	1 758,5	958,2	2 716,7
Résultat Net	–	–	–	103,5	103,5	11,0	114,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,7	1,7	0,0	1,7
Résultat global	–	–	–	105,2	105,2	11,0	116,2
Distribution de dividendes	–	(107,6)	–	(59,4)	(167,0)	(11,7)	(178,6)
Augmentation de capital	0,8	4,6	–	(0,2)	5,2	38,2	43,5
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	28,4	28,4
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	7,1	7,1	0,0	7,1
Elimination des actions propres	–	–	9,8	(15,6)	(5,8)	–	(5,8)
Transactions avec les actionnaires	0,8	(103,0)	9,8	(68,0)	(160,4)	55,0	(105,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	2,4	2,4	(1,3)	1,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	0,0	0,0	–	0,6	0,6	(0,0)	0,5
Au 30 juin 2021	264,7	130,8	(14,1)	1 324,8	1 706,3	1 022,8	2 729,1
Résultat Net	–	–	–	108,2	108,2	39,5	147,7
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,5	1,5	0,0	1,5
Ecart de conversion	–	–	–	–	–	–	–
Résultat global	–	–	–	109,6	109,6	39,5	149,1
Distribution de dividendes	–	0,9	–	0,0	0,9	(13,7)	(12,8)
Augmentation de capital	45,3	382,2	–	0,2	427,7	0,0	427,7
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	10,3	10,3	0,0	10,3
Elimination des actions propres	–	–	(19,7)	(0,3)	(20,0)	–	(20,0)
Transactions avec les actionnaires	45,3	383,1	(19,7)	10,1	418,9	(13,7)	405,2
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,2	0,2	258,4	258,6
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	(0,0)
Changement de méthode	–	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Autres	–	(0,0)	–	1,2	1,2	0,4	1,6
Au 31 décembre 2021	310,1	513,9	(33,8)	1 446,0	2 236,2	1 307,4	3 543,6
Résultat Net	–	–	–	198,6	198,6	56,6	255,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	2,9	2,9	0,0	2,9
Résultat global	–	–	–	201,5	201,5	56,6	258,1
Distribution de dividendes	–	(126,9)	–	(72,9)	(199,8)	(31,1)	(230,9)
Augmentation de capital	–	–	–	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	9,6	9,6	0,0	9,6
Elimination des actions propres	–	–	14,7	(22,0)	(7,3)	–	(7,3)
Transactions avec les actionnaires	–	(126,9)	14,7	(85,2)	(197,5)	(31,1)	(228,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(1,0)	(1,0)	212,2 (a)	211,2
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Autres	(0,0)	–	–	0,2	0,2	(0,0)	0,2
Au 30 juin 2022	310,1	387,0	(19,1)	1 561,5	2 239,5	1 545,1	3 784,5

(a): Impact de l'entrée de Crédit Agricole Assurance au capital (i) de la Gare Montparnasse, qui s'est traduit par une augmentation de la part des minoritaires de 173,1 millions d'euros, dont l'augmentation de capital réservée aux minoritaires pour 127,7 millions d'euros, et (ii) des gares italiennes, qui s'est traduit par une augmentation de la part des minoritaires de 39,1 millions d'euros, dont l'augmentation de capital réservée aux minoritaires pour 12,4 millions d'euros.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

	30/06/2022			31/12/2021			30/06/2021		
	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	101,4	–	101,4	186,7	–	186,7	84,0	–	84,0
Autres charges	(6,6)	–	(6,6)	(24,2)	–	(24,2)	(13,0)	–	(13,0)
Loyers nets	94,8	–	94,8	162,5	–	162,5	71,0	–	71,0
Prestations de services externes	9,1	–	9,1	23,8	–	23,8	9,2	–	9,2
Production immobilisée et stockée	4,9	–	4,9	8,6	–	8,6	6,1	–	6,1
Charges d'exploitation	(21,3)	(2,3)	(23,6)	(45,6)	(6,7)	(52,4)	(22,5)	(2,9)	(25,5)
Frais de structure nets	(7,2)	(2,3)	(9,5)	(13,2)	(6,7)	(20,0)	(7,1)	(2,9)	(10,1)
Part des mises en équivalence	2,1	1,4	3,5	3,8	(3,0)	0,8	0,9	(3,4)	(2,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,2	0,2	–	(12,8)	(12,8)	–	(9,3)	(9,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,4)	(0,4)	(1,0)	(1,2)	(2,2)	0,0	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	47,3	47,3	–	33,1	33,1	–	12,3	12,3
Indemnités (frais) de transaction	–	0,8	0,8	–	(3,0)	(3,0)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	89,6	46,9	136,6	152,1	6,4	158,4	64,8	(4,9)	59,8
Chiffre d'affaires	1140,3	–	1140,3	2484,7	–	2484,7	1203,4	–	1203,4
Coût des ventes et autres charges	(1052,1)	–	(1052,1)	(2280,7)	–	(2280,7)	(1109,8)	–	(1109,8)
Marge immobilière	88,2	–	88,2	204,0	–	204,0	93,7	–	93,7
Prestations de services externes	7,1	–	7,1	13,3	–	13,3	5,3	–	5,3
Production stockée	89,0	–	89,0	177,7	–	177,7	83,2	–	83,2
Charges d'exploitation	(108,1)	(9,3)	(117,4)	(227,3)	(20,9)	(248,1)	(101,0)	(7,6)	(108,6)
Frais de structure nets	(12,1)	(9,3)	(21,4)	(36,3)	(20,9)	(57,2)	(12,5)	(7,6)	(20,1)
Part des mises en équivalence	4,3	(0,4)	3,9	12,0	(0,6)	11,4	4,4	(0,2)	4,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,4)	(8,4)	–	(20,5)	(20,5)	–	(10,7)	(10,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	80,4	(18,1)	62,3	179,6	(42,0)	137,7	85,6	(18,5)	67,1
Chiffre d'affaires	159,7	–	159,7	305,2	–	305,2	112,0	–	112,0
Coût des ventes et autres charges	(130,4)	–	(130,4)	(271,0)	–	(271,0)	(104,3)	–	(104,3)
Marge immobilière	29,2	–	29,2	34,2	–	34,2	7,6	–	7,6
Prestations de services externes	4,9	–	4,9	9,8	–	9,8	6,4	–	6,4
Production stockée	5,3	–	5,3	10,3	–	10,3	3,3	–	3,3
Charges d'exploitation	(11,1)	(2,0)	(13,2)	(26,2)	(5,2)	(31,3)	(10,1)	(1,9)	(12,0)
Frais de structure nets	(0,9)	(2,0)	(2,9)	(6,1)	(5,2)	(11,2)	(0,3)	(1,9)	(2,3)
Part des mises en équivalence	33,4	0,1	33,5	46,9	(1,5)	45,3	40,2	(0,3)	39,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,9)	(0,9)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	2,0	2,0	–	1,6	1,6
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	61,7	(2,7)	59,0	75,0	(5,7)	69,3	47,5	(1,4)	46,1
Autres (Corporate)	(8,5)	(16,1)	(24,6)	(1,8)	(17,9)	(19,7)	(7,7)	(8,9)	(16,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	223,3	10,0	233,3	404,9	(59,2)	345,8	190,1	(33,7)	156,5
Coût de l'endettement net	(17,7)	7,9	(9,8)	(49,2)	(5,4)	(54,6)	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(15,4)	–	(15,4)	(20,1)	(8,6)	(28,7)	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	73,8	73,8	–	5,7	5,7	–	0,9	0,9
Résultats de cession des participations	–	8,8	8,8	–	7,9	7,9	–	0,3	0,3
RESULTAT AVANT IMPÔT	190,3	100,4	290,7	335,7	(59,6)	276,1	156,1	(41,0)	115,2
Impôts sur les sociétés	(22,2)	(13,3)	(35,5)	(20,1)	6,2	(13,9)	(14,6)	13,9	(0,7)
RESULTAT NET	168,0	87,1	255,2	315,6	(53,4)	262,1	141,5	(27,1)	114,4
Minoritaires	(38,0)	(18,6)	(56,6)	(51,2)	0,7	(50,5)	(23,5)	12,6	(11,0)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	130,1	68,5	198,6	264,4	(52,7)	211,6	118,0	(14,5)	103,5
Nombre moyen d'actions diluées ^(a)	20 605 953	20 605 953	20 605 953	18 424 086	18 424 086	18 424 086	17 946 437	17 946 437	17 946 437
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	6,31	3,33	9,64	14,35	(2,86)	11,49	6,58	(0,81)	5,77

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) du 30 juin 2021 est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue en décembre 2021.

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.....	10
Note 2	Principes et méthodes comptables	10
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	10
2.2	Principales estimations et jugements	10
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	11
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	12
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	12
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	12
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	13
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	14
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	15
4.1	Faits significatifs.....	15
4.2	Périmètre	16
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	18
4.4	Regroupements d'entreprises	18
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	19
4.6	Actifs financiers courant et non courant	20
Note 5	Résultat.....	21
5.1	Résultat opérationnel	21
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	21
5.3	Impôt sur les résultats	22
5.4	Résultat par action	23
Note 6	Passifs	24
6.1	Capitaux propres.....	24
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	26
6.3	Provisions	27
Note 7	Actifs et tests de valeur	29
7.1	Immeubles de placement	29
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	31
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	31
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	32
Note 8	Gestion des risques financiers.....	34
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	34
8.2	Risque de taux	35
8.3	Risque de liquidité.....	36
Note 9	Transactions avec les parties liées	37
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	39
10.1	Engagements hors bilan.....	39
10.2	Passifs éventuels	41
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture	41

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.

A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser, gérer et exploiter des produits immobiliers sur-mesure.

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.

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

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2022 ont été arrêtés par la Gérance le 28 juillet 2022 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

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2022 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 2021, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2022 sous le numéro D.22-0403.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2022 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)

Ces amendements sont sans impact pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2022 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2022 ou postérieurement :

Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2022 :

- Modification d'IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Modification d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4). Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2022 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant ;
- Modification d'IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

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.

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

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « 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 contexte de crise sanitaire et économique et financière. A la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.4.10 « 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 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « 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 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans le contexte de crise économique et financière qui perdure (inflation, remontée des taux d'intérêt, guerre en Ukraine,...). Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de ces situations.

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 2.4.18 « 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 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.4.15 « 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 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

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.

L'atténuation du changement climatique et la résilience à ces changements font partie des priorités dans la stratégie RSE du Groupe. En 2021, le Groupe a renforcé son engagement dans la lutte contre le changement climatique avec deux axes forts de décarbonation de ses activités :

- sur ses actifs en patrimoine, Altarea vise la neutralité carbone à horizon 2030 (Scopes 1 et 2);
- sur ses projets de quartiers en développement, en Immobilier d'entreprise et en Logement, Altarea s'engage vers une ville bas carbone, en particulier en produisant des logements deux fois moins carbonnés en 2031 qu'en 2021 (Scope 3).

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme est limitée. Par conséquent, à ce stade, les données ne sont pas venues impacter les états financiers de manière significative.

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.4.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

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.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2022

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,9	281,3	21,5	11,1	331,8
Immobilisations corporelles	0,7	23,3	–	2,2	26,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,3	127,4	0,1	0,1	127,8
Immeubles de placement	4 103,9	0,0	36,2	–	4 140,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	127,7	159,2	136,6	–	423,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(61,0)	835,4	34,7	81,6	890,6
Total actifs et passifs opérationnels	4 189,4	1 426,6	229,1	95,0	5 940,1

Au 31 décembre 2021

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,0	282,3	21,5	10,6	332,5
Immobilisations corporelles	0,7	24,7	–	2,3	27,8
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,3	127,9	0,1	0,1	128,4
Immeubles de placement	4 140,6	0,2	36,0	–	4 176,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	121,9	170,7	166,8	–	459,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	58,7	682,0	13,1	(23,2)	730,6
Total actifs et passifs opérationnels	4 340,2	1 288,0	237,5	(10,2)	5 855,5

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	30/06/2022			31/12/2021			30/06/2021		
	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	101,4	–	101,4	186,7	–	186,7	84,0	–	84,0
Charges du foncier	(2,0)	–	(2,0)	(1,9)	–	(1,9)	(0,8)	–	(0,8)
Charges locatives non récupérées	(6,0)	–	(6,0)	(8,9)	–	(8,9)	(4,5)	–	(4,5)
Charges refacturées aux preneurs	–	–	–	55,1	–	55,1	32,4	–	32,4
Charges locatives	(6,0)	–	(6,0)	(64,0)	–	(64,0)	(36,9)	–	(36,9)
Autres charges	0,1	–	0,1	(1,6)	–	(1,6)	(1,2)	–	(1,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	1,4	–	1,4	(11,8)	–	(11,8)	(6,4)	–	(6,4)
Loyers nets	94,8	–	94,8	162,5	–	162,5	71,0	–	71,0
Chiffre d'affaires	1 300,0	–	1 300,0	2 796,2	0,0	2 796,2	1 318,9	–	1 318,9
Coûts des ventes	(1 126,0)	(0,5)	(1 126,5)	(2 446,4)	(0,1)	(2 446,5)	(1 168,6)	–	(1 168,6)
Charges commerciales	(48,2)	(0,0)	(48,2)	(102,4)	(0,0)	(102,4)	(49,0)	(0,0)	(49,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(8,4)	0,1	(8,3)	(10,3)	0,2	(10,1)	(0,1)	–	(0,1)
Marge immobilière	117,4	(0,4)	117,0	237,1	0,1	237,2	101,3	(0,0)	101,3
Prestations de services externes	21,1	–	21,1	46,9	–	46,9	21,0	–	21,0
Production immobilisée et stockée	99,2	–	99,2	196,6	–	196,6	92,7	–	92,7
Charges de personnel	(108,9)	(13,8)	(122,7)	(223,9)	(29,7)	(253,6)	(106,2)	(10,8)	(116,9)
Autres charges de structure	(36,3)	0,1	(36,2)	(68,0)	(0,0)	(68,1)	(30,9)	0,0	(30,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(14,3)	(14,3)	–	(29,5)	(29,5)	–	(14,7)	(14,7)
Frais de structure nets	(24,8)	(28,1)	(52,9)	(48,4)	(59,3)	(107,6)	(23,3)	(25,5)	(48,8)
Autres produits et charges	(3,9)	0,4	(3,5)	(9,0)	(0,9)	(9,8)	(4,3)	(0,8)	(5,1)
Dotations aux amortissements	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Frais de transaction	–	(12,0)	(12,0)	–	(14,9)	(14,9)	–	(5,9)	(5,9)
Autres	(3,9)	(11,6)	(15,5)	(9,0)	(15,9)	(24,9)	(4,3)	(6,8)	(11,2)
Produits de cessions d'actifs de placement	–	0,5	0,5	–	8,9	8,9	–	4,2	4,2
Valeur comptable des actifs cédés	–	(0,5)	(0,5)	–	(10,2)	(10,2)	–	(5,6)	(5,6)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	0,0	0,0	–	(1,3)	(1,3)	–	(1,4)	(1,4)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	47,3	47,3	–	39,9	39,9	–	17,9	17,9
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	(4,8)	(4,8)	–	(4,0)	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,5	0,5	–	(1,2)	(1,2)	–	(1,0)	(1,0)
Dotations nettes aux provisions	–	1,2	1,2	–	(11,5)	(11,5)	–	(9,0)	(9,0)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	183,5	8,9	192,4	342,3	(54,0)	288,3	144,6	(29,8)	114,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10,9	1,1	12,1	24,3	(5,2)	19,1	7,1	(3,9)	3,2
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	194,5	10,0	204,5	366,6	(59,2)	307,4	151,8	(33,7)	118,1
Coût de l'endettement net	(17,7)	7,9	(9,8)	(49,2)	(5,4)	(54,6)	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Charges financières	(24,9)	7,9	(17,0)	(63,1)	(5,4)	(68,5)	(32,1)	(2,8)	(34,9)
Produits financiers	7,2	–	7,2	13,9	–	13,9	6,9	–	6,9
Autres résultats financiers	(15,4)	–	(15,4)	(20,1)	(8,6)	(28,7)	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	73,8	73,8	–	5,7	5,7	–	0,9	0,9
Résultat de cession de participation ^(a)	28,9	8,8	37,7	38,3	7,9	46,2	38,3	0,3	38,6
Résultat avant impôts	190,3	100,4	290,7	335,7	(59,6)	276,1	156,1	(41,0)	115,2
Impôt sur les résultats	(22,2)	(13,3)	(35,5)	(20,1)	6,2	(13,9)	(14,6)	13,9	(0,7)
RESULTAT NET	168,0	87,1	255,2	315,6	(53,4)	262,1	141,5	(27,1)	114,4
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altearea SCA	130,1	68,5	198,6	264,4	(52,7)	211,6	118,0	(14,5)	103,5
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(38,0)	(18,6)	(56,6)	(51,2)	0,7	(50,5)	(23,5)	12,6	(11,0)
Nombre moyen d'actions non dilué ^(b)	20 119 215	20 119 215	20 119 215	18 024 260	18 024 260	18 024 260	17 636 878	17 636 878	17 636 878
Résultat net, part des actionnaires d'Altearea SCA de base par action (€)	6,47	3,41	9,87	14,67	(2,93)	11,74	6,69	(0,82)	5,87
Nombre moyen d'actions dilué ^(b)	20 605 953	20 605 953	20 605 953	18 424 086	18 424 086	18 424 086	17 946 437	17 946 437	17 946 437
Résultat net, part des actionnaires d'Altearea SCA dilué par action (€)	6,31	3,33	9,64	14,35	(2,86)	11,49	6,58	(0,81)	5,77

(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.

(b) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) du 30 juin 2021 est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue en décembre 2021.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2022					31/12/2021					30/06/2021				
	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>															
Loyers nets	94,8	–	–	–	94,8	162,5	–	–	–	162,5	71,0	–	–	–	71,0
Marge Immobilière	(0,4)	88,2	29,2	(0,0)	117,0	(0,9)	204,0	34,2	(0,1)	237,2	(0,0)	93,7	7,6	(0,1)	101,3
Frais de structure	(8,6)	(29,5)	(3,5)	(11,2)	(52,9)	(15,6)	(72,3)	(13,4)	(6,3)	(107,6)	(7,9)	(27,2)	(3,2)	(10,5)	(48,8)
Autres	(1,1)	(1,0)	0,2	(13,6)	(15,5)	(9,5)	(5,4)	1,4	(11,3)	(24,9)	(3,8)	(1,5)	0,4	(6,3)	(11,2)
Résultat sur cession d'actifs de placement	0,0	–	0,0	–	0,0	(1,3)	–	–	–	(1,3)	(1,3)	–	–	(0,1)	(1,4)
Ajustements de valeur	47,3	0,5	0,0	–	47,8	33,1	(1,2)	2,0	–	33,9	12,3	(1,0)	1,6	–	13,0
Dotation nette aux provisions	1,1	0,2	(0,4)	0,3	1,2	(10,6)	(1,1)	(0,2)	0,3	(11,5)	(7,9)	(1,1)	(0,3)	0,3	(9,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,5	3,9	4,7	–	12,1	0,8	11,4	7,0	–	19,1	(2,6)	4,2	1,6	–	3,2
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	136,6	62,3	30,2	(24,6)	204,5	158,4	135,4	31,0	(17,4)	307,4	59,8	67,1	7,8	(16,6)	118,1
Reclassement de résultats sur cession des participations			28,9		28,9			38,3		38,3			38,3		38,3
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	136,6	62,3	59,0	(24,6)	233,3	158,4	137,7	69,3	(19,7)	345,8	59,8	67,1	46,1	(16,6)	156,5

(1) IE : Immobilier d'entreprise

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

Par zone géographique

	30/06/2022					31/12/2021					30/06/2021				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>															
Revenus locatifs	92,4	3,0	6,0	–	101,4	170,8	6,3	9,5	–	186,7	77,4	1,7	4,9	–	84,0
Prestations de services externes	8,3	0,7	0,1	–	9,1	22,2	1,3	0,3	–	23,8	8,5	0,6	0,1	–	9,2
Chiffre d'affaires promotion	–	–	–	–	–	–	6,4	–	–	6,4	–	3,5	–	–	3,5
Commerce	100,7	3,7	6,1	–	110,5	193,0	14,0	9,8	–	216,8	85,9	5,8	5,0	–	96,7
Chiffre d'affaires	1 140,3	–	–	–	1 140,3	2 484,7	–	–	–	2 484,7	1 203,4	–	–	–	1 203,4
Prestations de services externes	7,1	–	–	–	7,1	13,3	–	–	–	13,3	5,3	–	–	–	5,3
Logement	1 147,4	–	–	–	1 147,4	2 498,0	–	–	–	2 498,0	1 208,7	–	–	–	1 208,7
Chiffre d'affaires	159,7	–	–	–	159,7	305,2	–	–	–	305,2	112,0	–	–	–	112,0
Prestations de services externes	4,6	–	–	0,2	4,9	9,3	–	–	0,4	9,8	6,3	–	–	0,2	6,4
Immobilier d'entreprise	164,3	–	–	0,2	164,6	314,5	–	–	0,4	314,9	118,2	–	–	0,2	118,4
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
TOTAL	1 412,4	3,7	6,1	0,2	1 422,5	3 005,6	14,0	9,8	0,4	3 029,8	1 412,9	5,8	5,0	0,2	1 424,0

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2022, comme en 2021.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 213 millions d'euros en 2022 et 489,5 millions d'euros en 2021.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Commerce

Conformément aux accords de partenariats annoncés en juin 2021, Altarea et Crédit Agricole Assurances ont finalisé leur partenariat portant sur la création du fonds Alta Infrastructures spécialisé dans le commerce dans les gares européennes

Ainsi, au 1^{er} trimestre 2022, Altarea a cédé 49% des sociétés exploitant les concessions de commerces portant sur la Gare Montparnasse et 5 gares en Italie (Milan, Turin, Rome, Padoue et Naples).

Immobilier d'Entreprise

Grand Paris

En Ile-de-France, le Groupe a connu des avancées significatives avec notamment :

- la vente à Crédit Agricole Assurances de 10% détenus dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy-les-Moulineaux (58 000 m²) ;
- la livraison du premier des trois immeubles de bureaux destinés à héberger le futur siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) au sein du grand projet mixte Issy-Cœur de Ville.

Rachat sur trois souches obligataires

Altarea a réalisé avec succès une offre de rachat sur trois souches d'obligations senior existantes (Altarea juillet 2024, Altareit juillet 2025 et Altarea janvier 2028), pour un montant total de 270 millions d'euros (respectivement 120,3 millions, 99,6 millions et 50,0 millions d'euros). Cette opération permet au Groupe de fixer le niveau de ses liquidités de manière optimale grâce à une gestion proactive de ses passifs sur les marchés de capitaux afin d'optimiser le niveau de trésorerie disponible ainsi que le volume et le coût de son endettement financier.

Modification des modalités de paiement du dividende

A la suite du Conseil de surveillance du 24 avril, il a été décidé de modifier les modalités de paiement du dividende annuel comme suit :

- le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est inchangé à 9,75 €/action (vs 9,50 € l'année dernière),
- la date de versement du dividende a été fixée au 31 mai 2022 (contre le 28 juin initialement) avec une date de détachement au 27 mai,
- le versement du dividende a été intégralement effectué en numéraire (suppression de l'option de paiement partiel en actions), à hauteur de 199,8 millions d'euros.

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. Dans le cadre de la revue de la documentation juridique dont certains éléments n'ont été communiqués que le 25 février 2022, Altarea a constaté que les conditions suspensives convenues pour l'acquisition du Groupe Primonial le 2 mars 2022 n'étaient pas remplies du fait du non-respect - tant sur le fond, la forme et les délais - des stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc par suite de la non-réalisation des opérations préalables exigées par le protocole.

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 différents collèges d'actionnaires de New Primonial Holding 2 (société de tête du groupe Primonial) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier entendent s'opposer aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et mettre en œuvre tous les moyens légaux pour d'une part, assurer la défense de leurs intérêts légitimes et d'autre part, engager la responsabilité des actionnaires de Primonial et obtenir leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subis. A cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

A la date de publication des comptes semestriels du Groupe, la procédure est en cours.

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		30/06/2022			31/12/2021		
				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	335480877		IG	96,8%	100,0%	IG	96,8%	100,0%
FONDS PROXIMITE	SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
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%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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	SCI	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 COMMERCE	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	524049244		IG	51,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA ORGEVAL	SNC	795338441		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV		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	100,0%	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%
FINANCIERE SPL	SAS	499459204		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		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%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCE	SNC	828184028		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
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%
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS	SNC	811910447		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV GARENNE FERRY FAUVELLES	SCCV	894504083	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ROSNY-REPUBLIQUE	SCCV	900274051	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PIN BALMA CHATEAU CAMAS	SCCV	821556230	co-entreprise	ME	54,9%	55,0%	ME	54,9%	55,0%
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		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%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2022			31/12/2021		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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%
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	SASU	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS CLICHY BOREALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	ME	30,0%	30,0%
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGIMO	SAS	962502068		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	899326516		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
MENTON HAUT CAREI	SCCV	829544303		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
CALCADE DE MOUGINS	SNC	833132426		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775		ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
NEUILLY GALLIENI	SCCV	839954377		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
LES PANTINOISES LOT 6	SCCV	840317309		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	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 RUE DU 19 MARS 1962	SNC	903468148		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	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%
80-98 RUE DE REUILLY	SCI	420762775		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 5	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
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%
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ISSY PONT	SCI	804865996	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	10,0%	10,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2021	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2022
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	441		7		(19)	4	433
Coentreprises ^(a)	142		3		(7)	(4)	134
Entreprises associées ^(a)	71		2			-	73
Total	654	-	12	-	(26)	-	640

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

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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Investissement en titres consolidés	(0,6)	(17,6)	(17,6)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	-	-	0,9
Trésorerie des sociétés acquises	6,2	(0,1)	(0,1)
Total	5,5	(17,7)	(16,8)

Sur le semestre, le Groupe a eu des changements de contrôles sur des entités Promotion.

En 2021, le Groupe a notamment acheté les titres d'une société portant sur un site de logistique, à Paris.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours du semestre,

- le Groupe a réalisé la vente à Crédit Agricole Assurances des derniers 10% détenus dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy – les – Moulinaux ;
- le Groupe a signé, en début d'année, un partenariat avec le Crédit Agricole Assurances qui porte sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse et ceux de cinq gares italiennes. Les sociétés du partenariat sont désormais détenues à hauteur de

51% par le Groupe. Le partenaire est entré au capital des sociétés via augmentation de capital réservée dans chacune d'elles, et par acquisition de titres (donc cession de titres pour le Groupe). Conformément au pacte d'actionnaires, les activités pertinentes restent à la main du Groupe, qui conserve ainsi le contrôle (au sens IFRS 10) de chacune des sociétés (sociétés consolidées par intégration globale).

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	30/06/2022	31/12/2021
Valeur en équivalence des co-entreprises	88,3	104,8
Valeur en équivalence des entreprises associées	41,2	44,0
Valeur des participations mises en équivalence	129,5	148,8
Créances sur co-entreprises	165,8	191,7
Créances sur entreprises associées	128,2	118,9
Créances sur participations mises en équivalence	294,0	310,6
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	423,5	459,4

Au 30 juin 2022, la baisse de la valeur en équivalence des co-entreprises est essentiellement liée à des distributions de dividendes.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de Promotion à hauteur de 251,3 millions d'euros.

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	30/06/2022	Co-Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2021	Co-Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2021
Éléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	401,6	237,8	639,4	397,2	226,7	623,9	374,2	219,7	593,8
Actifs courants	371,9	209,7	581,5	453,4	250,0	703,5	461,3	228,4	689,7
Total Actifs	773,4	447,5	1 220,9	850,6	476,7	1 327,3	835,5	448,0	1 283,5
Passifs non courants	143,8	210,6	354,4	178,9	201,9	380,8	147,5	193,3	340,8
Passifs courants	541,3	195,7	737,0	566,9	230,9	797,8	585,3	206,7	792,0
Total Dettes	685,2	406,3	1 091,4	745,8	432,7	1 178,5	732,8	400,0	1 132,7
Actif net en équivalence	88,3	41,2	129,5	104,8	44,0	148,8	102,7	48,1	150,8
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	12,5	0,6	13,2	26,2	3,6	29,7	8,2	0,0	8,2
Coût de l'endettement net	(1,7)	(2,2)	(3,9)	(3,7)	(4,2)	(7,9)	(1,9)	(2,0)	(3,9)
Autres résultats financiers	(1,6)	(0,1)	(1,7)	(0,9)	(0,5)	(1,3)	(1,3)	(0,1)	(1,4)
Variation de valeur des instruments	1,1	0,8	1,8	0,5	0,2	0,7	0,2	0,1	0,3
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	10,3	(0,9)	9,4	22,1	(0,9)	21,2	5,3	(2,0)	3,3
Impôts sur les sociétés	2,0	0,7	2,7	(1,8)	(0,2)	(2,0)	(0,6)	0,6	(0,1)
Résultat net en équivalence (après impôt)	12,3	(0,2)	12,1	20,3	(1,1)	19,1	4,7	(1,4)	3,2
Résultat hors groupe	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Résultat net, part du groupe	12,3	(0,2)	12,1	20,3	(1,1)	19,1	4,7	(1,4)	3,2

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 1,8 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 16,5 millions d'euros au 30 juin 2021 et 21,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 3,7 millions d'euros, contre 3,8 millions d'euros au 30 juin 2022 et 7,8 millions d'euros au 31 décembre.

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 Cogedim Club®. 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 45,0 millions d'euros au 30 juin 2022.

Engagements reçus

Au 30 juin 2022, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,6 millions d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2022, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 44,3 millions d'euros contre 50,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 14,9 millions d'euros (14,9 millions d'euros en 2021),
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 19,6 millions d'euros (30,9 millions d'euros en 2021).

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les loyers nets s'établissent à 94,8 millions d'euros en 2022, contre 71,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021, soit une hausse de 33,5 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 117,0 millions d'euros en 2022 contre 101,3 millions d'euros en juin 2021, soit une hausse de 15,5%.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 490 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 278 millions d'euros au 30 juin 2022.

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	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Intérêts obligataires et bancaires	(21,6)	(55,6)	(27,3)
Intérêts sur avance d'associés	1,7	3,9	2,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	2,2	2,6	0,2
Autres produits et charges financiers	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Produits et charges financiers FFO	(17,7)	(49,2)	(25,2)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	7,9	(5,4)	(2,8)
Coût de l'endettement net	(9,8)	(54,6)	(28,0)

(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 -4,2 millions d'euros, et du gain réalisé sur le rachat des souches obligataires (montant racheté inférieur au pair).

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 1,66% au 30 juin 2022, contre 1,80% au 31 décembre 2021.

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.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'un produit net de 73,8 millions d'euros, principalement liée aux soultes (payées ou restant à payer) sur instruments financiers pour (10,9) millions d'euros (contre (12,7) millions d'euros au 30 juin 2021) et à 83,7 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre (13,6) millions d'euros au 30 juin 2021).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Impôt courant	(22,2)	(20,1)	(14,6)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(1,8)	(16,7)	(7,4)
Ecarts d'évaluation	–	0,0	–
Juste valeur des immeubles de placement	(2,8)	0,7	2,9
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,1	0,0	(0,0)
Marge à l'avancement	(2,9)	13,7	8,8
Autres différences temporelles	(5,9)	8,4	9,7
Impôt différé	(13,3)	6,2	13,9
Total produit (charge) d'impôt	(35,5)	(13,9)	(0,7)

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	278,6	256,9	111,9
Economie (charge) d'impôt du groupe	(35,5)	(13,9)	(0,7)
Taux effectif d'impôt	(12,74)%	(5,42)%	(0,64)%
Taux d'impôt en France	25,83%	27,37%	27,37%
Impôt théorique	(72,0)	(70,3)	(30,6)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	36,5	56,4	29,9
Ecarts liés au statut SIIC des entités	28,8	27,0	4,7
Ecarts liés au traitement des déficits	6,7	3,5	4,6
Autres différences permanentes et différences de taux	1,0	25,8	20,6

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Déficits fiscaux activés	60,4	62,3
Ecarts d'évaluation	(27,2)	(27,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(22,2)	(19,4)
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	(0,2)
Marge à l'avancement	(65,3)	(61,9)
Autres différences temporelles	5,3	1,1
Impôts différés nets au bilan	(49,1)	(45,4)

Au 30 juin 2022, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 389,0 millions d'euros (en base), contre 403,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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 pour 2022.

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 2022, comme en 2021, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

Le nombre moyen d'actions de juin 2021 a été ajusté afin de tenir compte de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2021 avec Droits Préférentiels de Souscription (DPS) en conformité avec la norme IAS 33. Le DPS est assimilé à une valeur distribuée gratuitement aux actionnaires.

Le coefficient d'ajustement est basé sur le rapport entre la valeur de l'action avant détachement du DPS et la valeur de l'action après le détachement de ce droit. Ce coefficient a été appliqué jusqu'à la date d'augmentation du capital.

Le nombre moyen d'actions non dilué de juin 2021 publié 17 170 633 est ajusté à 17 636 878, ce qui correspond à un résultat net par action non dilué de 5,87€ au lieu de 6,03€ publié.

Le nombre moyen d'actions dilué de juin 2021 publié 17 479 992 est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un résultat net par action dilué de 5,77€ au lieu de 5,92€ publié.

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	198,6	211,6	103,5
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	20 119 215	18 024 260	17 636 878
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	486 738	399 825	309 559
Effet dilutif potentiel total	486 738	399 825	309 559
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	20 605 953	18 424 086	17 946 437
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)	9,87	11,74	5,87
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)	9,64	11,49	5,77

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 2020	17 275 839	15,28	263 982 998
Augmentation de capital réservée aux actionnaires de la SCI VDE Reuilly	39 277	15,28	600 153
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	60 580	15,28	925 662
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	482 385	15,28	7 370 843
Augmentation du capital du 10 décembre 2021	2 435 190	15,28	37 209 703
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021	20 293 271	15,28	310 089 359
Nombre d'actions émises au 30 juin 2022	20 293 271	15,28	310 089 359

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 12,9 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 9,7 millions d'euros au 30 juin 2021.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2022.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2021	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 30/06/2022
Plans d'attribution sur titres Altarea							
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	34 364		(33 305)	(1 059)	
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 140		(940)	(200)	
21 octobre 2019	20 000 (b)	30 mars 2022	20 000			(20 000)	
21 avril 2020	18 479	21 avril 2022	17 963		(17 340)	(623)	
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023	40 874			(2 422)	38 452
24 avril 2020	2 000	24 avril 2022	2 000		(2 000)	-	
31 mars 2021	121 080	1er avril 2022	118 662		(115 360)	(3 302)	
31 mars 2021	10 000	1er avril 2022	10 000		(10 000)	-	
30 avril 2021	73 050 (b)	31 mars 2024	71 045			(3 519)	67 526
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025	32 000			-	32 000
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	27 500			-	27 500
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	45 500			-	45 500
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	14 000			(1 250)	12 750
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	23 700			(1 500)	22 200
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025	30 000			-	30 000
1 septembre 2021	600	1 septembre 2023	600			-	600
1 octobre 2021	2 000	30 mars 2023	2 000			-	2 000
1 février 2022	275 (b)	1 mars 2023		275			275
1 mars 2022	14 000	31 mars 2025		14 000			14 000
31 mars 2022	99 292	1 avril 2023		99 292			99 292
31 mars 2022	31 800	1 avril 2024		31 800			31 800
31 mars 2022	73 590 (b)	1 avril 2024		73 590			73 590
30 avril 2022	3 250	31 mars 2025		3 250			3 250
30 avril 2022	1 250	31 mars 2025		1 250			1 250
Total	731 577		491 348	223 457	(178 945)	(33 875)	501 985

(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.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2022
Taux de dividende	6,0%
Taux d'intérêt sans risque	0,0% à 0,8%

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 19,1 millions d'euros au 30 juin 2022 pour 128 199 actions (dont 126 613 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 1 586 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 33,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 pour 205 406 actions (dont 204 799 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 607 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 -29,1 millions d'euros au 30 juin 2022 (-22,0 millions d'euros nets d'impôt), contre -21,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 (-15,9 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -14,8 millions d'euros au 30 juin 2022 contre -31,3 millions d'euros au 31 décembre 2021.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	9,75	9,50
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	196,9	163,6
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	3,0	2,5
Total	199,8	166,1
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>		155,51
Montant global de la conversion des titres en actions		88,6
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%</i>		91,59%

Modification des modalités de paiement du dividende :

A la suite du Conseil de surveillance du 24 avril, il a été décidé de modifier les modalités de paiement du dividende annuel comme suit :

- le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est inchangé à 9,75 €/action (vs 9,50 € l'année dernière), à hauteur de 199,8 millions d'euros,
- la date de versement du dividende a été fixée au 31 mai 2022 (contre le 28 juin initialement) avec une date de détachement fixée au 27 mai,
- le versement du dividende a été intégralement effectué en numéraire (suppression de l'option de paiement partiel en actions).

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2021	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					30/06/2022
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 723,2	(268,3)	1,4	–	–	–	(0,0)	1 456,3
Titres négociables court et moyen terme	759,0	(228,0)	–	–	–	–	–	531,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	746,4	(81,0)	2,8	11,0	–	–	–	679,1
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	3 228,6	(577,4)	4,2	11,0	–	–	(0,0)	2 666,5
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	29,0	(2,6)	–	0,0	–	–	–	26,4
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	3 257,6	(580,0)	4,2	11,0	–	–	(0,0)	2 692,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 625,5)	602,7	–	–	–	–	(0,0)	(1 022,8)
Découverts bancaires	13,6	(2,0)	–	–	–	–	–	11,6
Trésorerie nette	(1 612,0)	600,7	–	–	–	–	(0,0)	(1 011,3)
Endettement obligataire et bancaire net	1 645,6	20,7	4,2	11,0	–	–	(0,0)	1 681,5
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	134,2	(22,4)	–	15,3	–	–	(0,0)	127,1
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	0,7	(0,0)	–	–	–	0,0	–	0,7
Obligations locatives	154,3	(8,5)	–	–	–	–	7,9	153,7
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	169,9	(1,1)	–	–	–	–	1,4	170,2
Endettement financier net	2 104,7	(11,3)	4,2	26,3	–	–	9,4	2 133,2

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 9,8 millions d'euros

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 681,5 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 1 645,6 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- remboursé par anticipation un crédit à terme de 80 millions d'euros ;
- racheté par le biais d'une offre publique en juin 2022,
 - o 120,3 millions d'euros d'obligations Altarea d'échéance juillet 2024 affichant un coupon de 2,25%
 - o 50,0 millions d'euros d'obligations Altarea d'échéance janvier 2028 affichant un coupon de 1,875%
 - o 99,6 millions d'euros d'obligations Altareit d'échéance juillet 2025 affichant un coupon de 2,875%,
- diminué ses émissions de titres négociables moyen et court terme (228 millions d'euros). Le Groupe continue de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Au 30 juin 2022, 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 1 011,3 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme - pour 50,3 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	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	237,2	366,3
De 3 à 6 mois	260,3	170,2
De 6 à 9 mois	73,6	114,2
De 9 à 12 mois	1,2	93,8
A moins d'1 an	572,2	744,6
A 2 ans	195,5	209,1
A 3 ans	334,4	541,8
A 4 ans	469,0	540,2
A 5 ans	50,1	106,1
De 1 à 5 ans	1 049,0	1 397,3
Plus de 5 ans	1 096,2	1 144,9
Frais d'émission restant à amortir	(13,0)	(15,6)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 704,4	3 271,1

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique principalement par la diminution des titres négociables et leur échéancier. La part entre un et cinq ans diminue principalement suite au rachat de souches obligataires 2024 et 2025 ; la part à plus de cinq ans, est impactée à la baisse par le rachat de la souche obligataire 2028.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Hypothèques	350,0	350,0
Promesses d'hypothèques	132,5	114,4
Privilège de prêteur de deniers	10,3	10,8
Caution donnée par Altarea SCA	194,0	200,0
Non garanti	2 030,6	2 611,6
Total	2 717,4	3 286,8
Frais d'émission restant à amortir	(13,0)	(15,6)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 704,4	3 271,1

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

Endettement obligataire et bancaire brut			
En millions d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2022	1 223,7	1 480,7	2 704,4
Au 31 décembre 2021	1 521,9	1 749,3	3 271,1

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 238,9 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 1 789,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	2,0	3,9
De 3 à 6 mois	3,2	4,9
De 6 à 9 mois	9,3	17,5
De 9 à 12 mois	3,8	6,0
A moins d'1 an	18,3	32,3
A 2 ans	49,8	52,9
A 3 ans	39,9	52,1
A 4 ans	31,5	41,5
A 5 ans	13,0	19,7
De 1 à 5 ans	134,2	166,2

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

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 153,7 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 154,3 millions au 31 décembre 2021. 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 170,2 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 169,9 millions au 31 décembre 2021 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	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	4,8	4,6
De 3 à 6 mois	5,2	4,6
De 6 à 9 mois	4,6	4,6
De 9 à 12 mois	4,6	4,9
A moins d'1 an	19,3	18,7
A 2 ans	18,3	17,2
A 3 ans	18,2	17,0
A 4 ans	17,8	16,9
A 5 ans	18,1	18,0
De 1 à 5 ans	72,4	69,1
Plus de 5 ans	232,1	236,4
Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement	323,9	324,2

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	590,5
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(1 200,0)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(609,5)
Remboursement des obligations locatives	(9,7)
Variation de trésorerie	(600,7)
Total variation endettement financier net (TFT)	(1 219,9)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(577,4)
Trésorerie nette	(600,7)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(22,4)
Obligations locatives	(8,5)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	(1,1)
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(9,8)
Total variation endettement financier net	(1 219,9)

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,6	16,2
Autres provisions	19,4	20,6
Total Provisions	32,9	36,8

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuaire 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 2021	3 814,5	192,8	169,6	8,3	4 185,1
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	3,8	1,5	–	–	5,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	0,3	–	–	–	0,3
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	–	–	(0,5)	(0,5)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	–	–	–	–
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	(84,4)	(6,8)	1,4	84,4	(5,4)
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	–	–	–
Variation de la juste valeur	48,6	–	(1,2)	(0,1)	47,3
Variation de périmètre	–	–	–	–	–
Au 30 juin 2022	3 782,8	187,5	169,8	92,0	4 232,1

Au 30 juin 2022, 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 juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

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

Le Groupe a revu la totalité de ses projets en cours et cette revue n'a pas conduit à enregistrer de dépréciation complémentaire sur le semestre.

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	8,4%	741	8,1%	7,0%	9,0%
	Minimum	4,1%	41	5,3%	3,8%	1,2%
	Moyenne pondérée	5,1%	402	6,4%	5,1%	2,8%

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 -160,0 millions d'euros (ou -4,85%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 185,4 millions d'euros (ou +5,62%).

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

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Grands centres commerciaux	2 514,8	2 480,8
Commerce de flux	524,5	520,9
Retail parks	691,6	677,2
Autres	51,8	135,5
TOTAL	3 782,8	3 814,5

Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2021	0,2	(144,7)	(144,5)
Variations	0,6	27,3	28,0
Actualisation	-	-	-
Transferts	-	-	-
Variation de périmètre	-	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2022	0,8	(117,4)	(116,5)
Variation BFR au 30 juin 2022	0,6	27,3	28,0

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Nature des actifs non courants acquis :			
Immobilisations incorporelles	(2,8)	(9,6)	(7,2)
Immobilisations corporelles	(1,2)	(7,6)	(4,5)
Immeubles de placement	(33,0)	(89,4)	(38,4)
Total	(37,0)	(106,6)	(50,1)

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2022	31/12/2021
Écarts d'acquisition	449,9	(240,6)	209,4	209,4
Marques	105,4	–	105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,9)	–	–
Logiciels, brevets & droits similaires	65,0	(48,3)	16,7	17,3
Droit au bail	0,3	–	0,3	0,3
Autres	0,1	(0,0)	0,1	0,1
Autres immobilisations incorporelles	65,4	(48,3)	17,1	17,7
TOTAL	813,6	(481,8)	331,8	332,5

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Valeur nette en début de période	332,5	330,4
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,8	9,6
Cession et mise au rebut	(0,0)	(1,5)
Variation de périmètre et autres	–	–
Dotations nettes aux amortissements	(3,4)	(6,1)
Valeur nette en fin de période	331,8	332,5

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les principaux écarts d'acquisition sont les écarts relatifs aux acquisitions de Cogedim, Pitch Immo, et Histoire & Patrimoine.

Le suivi des indicateurs d'activité de la Promotion n'a décelé aucun indice de perte de valeur.

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine et Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé sur le semestre.

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 2021	153,1	4,7	0,8	158,6	(27,5)	(2,0)	(0,6)	(30,2)	128,4
Nouveaux contrats / Dotations	6,9	1,1	–	7,9	(7,5)	(0,7)	(0,1)	(8,3)	(0,4)
Résiliations de contrats / Reprises	(0,2)	(0,9)	(0,5)	(1,6)	0,1	0,8	0,5	1,4	(0,2)
Au 30 juin 2022	159,8	4,9	0,3	165,0	(34,9)	(2,0)	(0,2)	(37,2)	127,8

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	30/06/2022	31/12/2021	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 046,8	922,6	90,7	33,5	-
Actifs sur contrats	676,8	714,1	(58,2)	21,0	-
Créances clients nettes	331,8	340,7	(13,5)	4,6	(0,0)
Autres créances d'exploitation nettes	517,5	517,4	(3,1)	2,7	0,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	849,2	858,0	(16,7)	7,4	0,0
Passifs sur contrats	(219,1)	(168,1)	(51,0)	-	-
Dettes fournisseurs	(905,3)	(1 008,6)	109,6	(5,7)	-
Autres dettes d'exploitation	(557,9)	(587,3)	53,0	(23,6)	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 463,1)	(1 595,9)	162,6	(29,3)	0,0
BFR d'exploitation	890,6	730,6	127,5	32,5	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 un mouvement au sein de l'activité Commerce (un transfert d'actifs d'immeubles de placement à stocks a été effectué suite au changement de nature du projet) 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 2021	939,1	(16,5)	922,6
Variation	95,4	(0,0)	95,4
Dotations	-	(8,9)	(8,9)
Reprises	-	4,2	4,2
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	6,9	-	6,9
Variation de périmètre	26,5	-	26,5
Au 30 juin 2022	1 068,0	(21,2)	1 046,8

La variation des stocks s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion et au transfert d'actifs (immeubles de placement vers stocks) du à un changement de nature de projets.

7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Créances clients et comptes rattachés brut	372,3	384,6
Perte de valeur à l'ouverture	(43,9)	(36,8)
Dotations	(12,1)	(31,5)
Variations de périmètre	0,1	–
Reprises	15,0	24,3
Autres variations	0,3	0,0
Perte de valeur à la clôture	(40,6)	(43,9)
Créances clients nettes	331,8	340,7
Avances et acomptes versés	48,5	43,1
Créances de TVA	317,9	343,2
Débiteurs divers	47,3	32,1
Charges constatées d'avance	62,0	52,9
Comptes mandants débiteurs	43,2	47,1
Total autres créances d'exploitation brutes	518,9	518,3
Perte de valeur à l'ouverture	(1,0)	(1,1)
Dotations	(0,5)	(0,2)
Reclassement	–	0,0
Reprises	0,0	0,3
Perte de valeur à la clôture	(1,4)	(1,0)
Créances d'exploitation nettes	517,5	517,4
Créances clients et autres créances d'exploitation	849,2	858,0
Créances sur cession d'immobilisations	0,8	0,2
Clients et autres créances	850,1	858,2

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 au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

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	30/06/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	905,3	1 008,6
Avances et acomptes reçus des clients	21,1	23,4
TVA collectée	271,9	321,8
Autres dettes fiscales et sociales	71,4	63,6
Produits constatés d'avance	13,3	10,0
Autres dettes	137,1	121,4
Comptes mandants créditeurs	43,0	47,2
Autres dettes d'exploitation	557,9	587,3
Dettes sur immobilisations	117,4	144,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 580,5	1 740,6

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 risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2022

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			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	451,3	129,5	312,1	-	9,7	-	-	-	9,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	423,5	129,5	294,0	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	27,8	-	18,0	-	9,7	-	-	-	9,7
ACTIFS COURANTS	1 967,1	-	1 839,1	-	-	128,0	50,3	77,7	-
Clients et autres créances	850,1	-	850,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	16,5	-	16,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	77,7	-	-	-	-	77,7	-	77,7	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 022,8	-	972,6	-	-	50,3	50,3	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 532,5	-	-	2 532,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 494,2	-	-	2 494,2	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	38,4	-	-	38,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 242,8	-	-	2 242,3	-	0,5	-	0,5	-
Emprunts et dettes financières	661,8	-	-	661,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,5	-	-	-	-	0,5	-	0,5	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 580,5	-	-	1 580,5	-	-	-	-	-

(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 du risque de taux sur son endettement financier.

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 possibilité offerte par la norme IFRS 9.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Swaps de taux d'intérêts	54,5	(16,6)
Caps de taux d'intérêts	17,5	4,9
Intérêts courus non échus	5,2	7,1
Primes et soultes restant à payer	-	-
Total	77,2	(4,7)

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 2022.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2022

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	400,0	800,0	1 025,0	1 025,0	825,0	825,0
ALTAREA payeur à taux variable - swap	700,0	700,0	700,0	300,0	-	-
ALTAREA - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
Total	1 362,5	1 762,5	1 987,5	1 587,5	1 087,5	1 087,5
Taux moyen de couverture	(0,24)%	0,49%	0,45%	0,44%	0,37%	0,36%

Position de gestion

Au 30 juin 2022

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 480,7)	(1 456,0)	(1 455,9)	(1 190,6)	(790,1)	(740,0)
Endettement bancaire à taux variable	(1 223,7)	(676,1)	(480,7)	(411,7)	(343,1)	(343,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 022,8	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(1 681,5)	(2 132,1)	(1 936,6)	(1 602,3)	(1 133,2)	(1 083,2)
Swap	1 100,0	1 500,0	1 725,0	1 325,0	825,0	825,0
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
Total Instruments Financiers Dérivés	1 362,5	1 762,5	1 987,5	1 587,5	1 087,5	1 087,5
Position nette après gestion	(319,0)	(369,6)	50,9	(14,8)	(45,7)	4,3

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
30/06/2022	+50 bps	+0,7 million d'euros	+24,2 millions d'euros
	-50 bps	-0,7 million d'euros	-25,0 millions d'euros
31/12/2021	+50 bps	+2,5 millions d'euros	+16,0 millions d'euros
	-50 bps	-2,3 millions d'euros	-15,9 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

TRESORERIE

Le Groupe a conservé 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 1 022,8 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 1 625,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, 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 »).

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2022, le montant de cette trésorerie s'élève à 534 millions d'euros.

A cette même date, une trésorerie d'un montant de 488,8 millions d'euros, est disponible au niveau du Groupe.

Le Groupe dispose également d'une capacité de tirage de 1 152,5 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 libres 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 obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 259 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (400,4 millions) est soumis à des covenants de levier.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2022	Covenants Altareit consolidé	30/06/2022
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	24,2%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	12,6		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	11,6

Au 30 juin 2022, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements serait inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

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.

RISQUE DE CHANGE

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altarea SCA

En pourcentage	30/06/2022		31/12/2021	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Actionnaires fondateurs et concert élargi ^(a)	45,05	45,33	44,93	45,39
Crédit Agricole Assurances	24,66	24,82	24,66	24,91
ABP	7,09	7,13	7,09	7,16
Opus investment BV ^(b)	1,62	1,63	1,62	1,64
Autocontrôle	0,63	–	1,01	–
FCPE + Public	20,95	21,09	20,69	20,90
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et (y compris les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille), et Jacques Nicolet (y compris les sociétés qu'il contrôle), et le Directeur Général d'Altafi 2, Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Et parties liées (i.e. Monsieur Christian de Gournay)

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, et Altager contrôlées par M. Alain Taravella.

La Gérance de la société est assumée par M. Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il contrôle. M. Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas. M. Jacques Ehrmann est Directeur Général de la société Altafi 2.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités 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 antérieures restaient inchangées.

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		
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Clients et autres créances	0,3	0,1	0,1
TOTAL ACTIF	0,3	0,1	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,9	1,0	0,5
TOTAL PASSIF	0,9	1,0	0,5

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

Par ailleurs de nouvelles conventions de management fees ont été mises en place en 2021 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 au prix du marché.

Rémunération de la Gérance

M. Alain Taravella en sa qualité de co-Gérant ne perçoit personnellement aucune rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. En effet celle-ci est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires. M. Alain Taravella perçoit une rémunération d'une société holding, détenant une participation dans la société Altarea.

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 1,8 millions d'euros pour l'année.

La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altarea est pour partie fonction du résultat net FFO, part du Groupe, de l'exercice et pour partie dépendante du classement GRESB de la Société. Celle versée par Altareit est pour partie proportionnelle au résultat net consolidé, part du Groupe, de l'exercice, dépassant un certain seuil préétabli et pour partie dépendante et de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat et aux ressources humaines.

A titre indicatif, elle ressort à 0,9 million d'euros au 30 juin 2022.

Il est précisé que le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altarea et Altareit, au titre de l'exercice 2022, est plafonnée à 4 millions d'euros.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Salaires bruts ^(a)	2,0	4,0	2,5
Charges sociales	0,9	1,7	0,9
Paielements fondés sur des actions ^(b)	3,9	7,5	1,9
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	30 558	34 293	7 228
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	0,9	1,1	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,7	0,8	0,4

(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>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	142 231	159 603	53 752

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	31/12/2021	30/06/2022	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	10,6	9,6	-	4,1	5,5
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	168,4	174,7	151,2	8,6	14,9
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	87,9	92,7	92,7	-	-
Cautions reçues des locataires	23,9	26,0	4,1	8,6	13,4
Garanties de paiement reçues des clients	44,6	44,2	42,7	-	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	-	-	-	-
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11,8	11,8	11,8	-	-
Total	178,9	184,2	151,2	12,6	20,4
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	6,0	-
Engagements donnés liés au périmètre	68,7	57,0	-	57,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 213,9	1 955,9	883,3	1 045,2	27,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 928,0	1 655,3	680,6	974,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	170,8	171,4	139,3	32,2	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	61,1	62,8	40,8	19,7	2,3
Autres cautions et garanties données	54,0	66,3	22,7	18,6	25,1
Total	2 293,6	2 023,9	888,3	1 108,2	27,4

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 et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquiescer s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

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 92,7 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.

• Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

• 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 22,0 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.

Les titres des sociétés Altablué, Aldeta, Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est ainsi que les actifs détenus par ces sociétés sont, pendant une période limitée, soumis à des conditions de cession subordonnées à l'accord de chacun des associés de ces sociétés.

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), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

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>	30/06/2022	31/12/2021
A moins d'un an	292,3	193,4
Entre 1 et 5 ans	501,3	489,4
Plus de 5 ans	234,9	225,6
Loyers minimum garantis	1 028,4	908,4

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

10.2 Passifs éventuels

Des propositions de rectification concernant les droits d'enregistrement liés à la cession, par la société Alta Faubourg, des actions Semmaris en 2018 et 2020 ont été reçues en 2021 et 2022.

Les droits d'enregistrement étant garantis par la société Alta Faubourg, le risque, qui s'élève à 11,0 millions d'euros en droits et pénalités de retard, est porté par le Groupe.

La société dispose de solides arguments pour contester les redressements et n'envisage pas de sortie de ressources financières.

A ce titre, aucune provision n'est constatée au 30 juin 2022.

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 (se référer à la note 4.1 «Faits significatifs »).

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Postérieurement au 30 juin, Altarea a signé avec Scor et MRM un protocole d'accord prévoyant l'apport, sous certaines conditions, de ses sites Flins et Ollioules pour un montant de 90,4 millions d'euros à MRM (acteur coté spécialisé en immobilier de commerce) . Ces apports seront rémunérés principalement en numéraire ainsi qu'en actions MRM de telle sorte qu'Altarea détienne une participation d'environ 16% au terme de ces opérations.

Avec cette transaction constituant un accord stratégique pour le développement de MRM et dont la réalisation est prévue au cours de la fin de second semestre 2022, Altarea céderait ses deux dernières galeries commerciales et investirait dans MRM au côté de SCOR.