



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2022**

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS.....	23
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	64
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	66

1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOMMAIRE

1.1 ALTAREA : UNE PLATEFORME DE COMPETENCES IMMOBILIERES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE	5
ACTIVITE	6
1.1.2 Commerce	6
1.1.3 Logement.....	9
1.1.4 Immobilier d'entreprise.....	12
1.2 RESULTATS FINANCIERS.....	15
1.2.1 Résultats consolidés au 30 juin 2022.....	15
1.2.2 Actif net réévalué (ANR)	17
1.3 RESSOURCES FINANCIÈRES	19

1.1 Altarea : une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine

1.1.1.1 Un marché immense

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour devenir plus résilientes (performance énergétique, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...). La transformation urbaine constitue plus que jamais un marché immense.

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe¹ couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

1.1.1.2 1^{er} développeur immobilier de France

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m ²) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Logement	2 671 100	13 747
Immobilier d'entreprise	1 474 100	5 349
Commerce	170 100	1 100
Total	4 315 300	20 196

(a) Commerce : m² de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Avec 830 projets maîtrisés à fin juin 2022, Altarea développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle² de plus de 20,2 milliards d'euros, tous produits confondus.

Altarea est en particulier le leader français des grands projets mixtes. Le Groupe maîtrise 15 grands projets (4,0 milliards d'euros de valeur, 935 000 m² et 10 500 lots résidentiels), dont Issy Cœur de Ville qui sera livré au 2nd semestre 2022. Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers permettent d'éviter l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

¹ Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

² Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à

Les projets du pipeline sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession).

1.1.1.3 Un des acteurs les plus engagés du secteur

La démarche RSE du Groupe « Tous Engagés! » porte depuis plusieurs années une vision entrepreneuriale de la ville durable qui s'articule autour de 3 convictions : agir en partenaire d'intérêt général des villes et des territoires; agir au service de la satisfaction des clients dans tous les métiers; capitaliser sur l'excellence des talents.

• **GRESB³: Statut Green Star 5* confirmé et 2^{ème} place du classement européen.** Acteur majeur de l'immobilier durable en France et un de plus engagé en matière d'ESG, Altarea confirme son statut de « Green Star » 5 étoiles. Avec une note de 94/100 (+4 points), le Groupe est 2^{ème} de sa catégorie en Europe et 1^{er} en France.

• **Elu Service Client de l'Année 2022 pour la 5^{ème} année consécutive** depuis la création de la catégorie « promotion immobilière ». Cette distinction récompense les entreprises françaises qui placent la qualité de la relation client au centre de leurs préoccupations. L'expérience client est devenue un marqueur de Cogedim, qui a lancé cette année ses 10 engagements en matière de santé, de bien-être et d'écoresponsabilité pour la construction de logements qui prennent soin de leurs habitants.

• **Certifié Top Employeur 2022 pour la 2^{ème} année consécutive.** La certification « Top Employer » vient récompenser la politique de ressources humaines menée par Altarea. Le score du Groupe a progressé de 5 points par rapport à 2020.

• **1^{er} au palmarès 2021 des "Champions du climat" réalisé par Challenges-Statista.** Altarea gagne 13 positions cette année⁴. Cette performance valide les choix stratégiques du Groupe fortement engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Depuis 2010, le Groupe a notamment réduit de 67,3% les émissions de son patrimoine de centres commerciaux. Leader des transformations urbaines, il a également diminué de 57,8% sa consommation énergétique et recourt de plus en plus à des contrats d'électricité d'origine renouvelable.

100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés, quasi stable sur un an.

³ Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier qui réalise chaque année une évaluation des acteurs du secteur.

⁴ L'institut Statista a collecté pour Challenges les informations sur les émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2) pour 2017 et 2020 de 75 entreprises, dont 6 du secteur immobilier et l'ensemble du CAC 40.

Activité

1.1.2 Commerce

1.1.2.1 UNE STRATEGIE D'ASSET MANAGEMENT

La stratégie du Groupe consiste à augmenter le volume de commerces sous gestion (5,4 milliards d'euros au 30 juin 2022) tout en détenant des participations dans certains actifs (2,4 milliards d'euros en quote-part⁵). Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en optimisant le rendement sur les capitaux engagés.

Valeur des actifs gérés à date

	%	Valeur (M€) ^(a)	Var. vs 31/12/2021
Actifs sous gestion	100%	5 437	+3,1%
dont Q/P Tiers	55%	3 010	+4,1%
dont Q/P Groupe	45%	2 427	+1,8%

^(a) Valeur d'expertise droits inclus.

La valeur des actifs sous gestion a progressé de +3,1% par rapport à fin décembre 2021 principalement tirée par le gain du mandat d'asset management du centre commercial NICETOILE confié par Allianz Real Estate.

Cet actif de 17 300 m² GLA situé sur l'artère commerçante du centre-ville niçois est desservi par le nouveau tramway. Ce centre accueille près de 12 millions de visiteurs par an grâce à ses 100 enseignes proposant une offre commerciale complète (mode, maison, beauté, commerces de bouche et services) avec des enseignes phare comme Maisons du Monde, Habitat, Nature & Découverte, C&A, Hollister, Lancel, Sephora, Rituals, Kusmi Tea, Courir ou encore La Grande Récré.

Cette nouvelle signature consolide le partenariat de long terme noué entre Allianz et Altarea en l'élargissant à un septième actif⁶.

Répartition des actifs par typologie

A 100% (M€)	30/06/2022		31/12/2021	
Grands centres commerciaux	3 273	60%	3 079	58%
Commerces de flux	558	10%	554	11%
Retail parks	1 013	19%	964	18%
Commerces de proximité	593	11%	678	13%
Total actifs sous gestion	5 437	100%	5 275	100%

La valeur des commerces de proximité baisse légèrement à la suite de la perte en 2021 du mandat de gestion du centre Quartier libre (Pau).

⁵ Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances.

⁶ Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, l'Avenue83 à Toulon La Valette, l'Espace Saint Quentin (78) depuis 2021 et NICETOILE depuis le 1^{er} juillet 2022.

⁷ Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme.

Taux de sortie immobiliers moyens⁷

A 100%	30/06/2022	31/12/2021
Grands centres commerciaux	5,01%	5,01%
Retail parks	5,68%	5,70%
Commerces de proximité	5,91%	5,95%
Moyenne pondérée	5,24%	5,24%

1.1.2.2 EXPLOITATION NORMALISEE

Depuis le 14 mars 2022, toutes les mesures de restrictions ont été levées permettant un retour à la normale de l'exploitation. Le chiffre d'affaires des commerçants dépasse désormais celui du premier semestre 2019 (+3% à surfaces constantes).

CA des commerçants⁸ et fréquentation⁹

S1 2022	Var. vs S1 2021	Var. vs S1 2019
Chiffre d'affaires (TTC)	+31%	+3%
Fréquentation	+50%	-10%

La performance des centres a fortement repris au premier semestre, avec une nette hausse du panier moyen par rapport à la période comparable de 2019.

Hors restauration et loisirs, le chiffre d'affaires des commerçants progresse de +4% sur le semestre, tiré par la performance des retail parks.

Activité locative dynamique et baisse de la vacance

A 100%	Nb. de baux	Nouveau loyer
France et International	153	13,6
Pipeline (dt Grands projets)	48	4,0
Total	201	17,6

L'activité locative demeure soutenue avec 201 baux signés et plus de 17,6 millions de loyer minimum garanti, en ligne avec la tendance observée en 2021 et ce, quel que soit le format de commerce.

Le semestre a été marqué par :

- le renforcement de l'offre de bouche haut de gamme pour Corso à CAP3000 avec un restaurant Alain Ducasse ;

- l'élargissement de l'offre gourmande pour les commerces de flux avec Ladurée et la Maison du Chocolat à Paris-Montparnasse ou encore Pierre Hermé, Dalloyau et Prêt-à-manger à la gare de l'Est ;

NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement au-dessous de 5%).

⁸ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à juin en France et Espagne, à surfaces constantes.

⁹ Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) en cumulé de janvier à juin, en France et Espagne.

- l'arrivée prochaine du concept store dédié à Harry Potter « la Boutique aux deux balais » à Bercy Village, qui proposera en plus des produits dérivés sous licence Harry Potter, un café-boutique ouvert sur une terrasse extérieure et des animations sur le thème du jeune sorcier (expositions, cosplays...);

- la première implantation du site de vente en ligne SportsDirect en France au sein du Family Village de Ruaudin;

- la fin de la commercialisation des commerces de proximité d'Issy Cœur de Ville, dont tous les espaces commerciaux sont désormais loués.

La vacance financière poursuit sa baisse et atteint un niveau considéré comme normatif à 2,7% à fin juin 2022 (-0,9 point sur un an).

A 100%	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Vacance financière	2,7%	2,9%	3,6%

Taux de recouvrement

	S1 2022	S2 2021	S1 2021
Taux de collecte (a)	93,5%	93,3%	86,1%

^(a) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC) à date.

Le recouvrement se normalise et ressort ce semestre à 93,5% à date de publication. Il convient de noter que le délai pour atteindre un taux de recouvrement normatif est cependant plus long qu'avant la crise sanitaire. A titre d'exemple, le taux de recouvrement du 1^{er} trimestre 2022 a progressé de +2,2 points depuis la fin avril (date de publication) et s'établit à 93,8% à date. Il est donc probable que le taux de recouvrement observé au 1^{er} semestre 2022 s'améliorera encore d'ici la fin de l'année.

Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2021	71,0	
Variation de périmètre	2,9	+4,1%
Normalisation de l'exploitation	18,3	+25,8%
Variation à périmètre constant	2,6	+3,7%
Loyers nets au 30 juin 2022	94,8	+33,5%

Les loyers nets au 30 juin 2022 progressent de +33,5% à 94,8 millions d'euros et incluent les impacts suivants :

- +2,9 millions d'euros d'effet année pleine des livraisons 2021;
- +18,3 millions d'euros liés à la baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses.
- +2,6 millions d'euros à périmètre constant, soit +3,7% (dont +2,4% d'indexation)

1.1.2.3 PIPELINE AU 30 JUIN 2022

Commerces

Le pipeline du Groupe se décompose entre deux types de projets :

- le développement ou l'extension d'actifs dans le cadre d'un modèle « investisseur » à 100% ou en partenariat ;
- le développement d'actifs commerciaux intégrés à de grands projets mixtes destinés à être vendus dans le cadre d'un modèle de type « promoteur ».

Pipeline Commerce	m ² GLA	Valeur potentielle (M€) ^(a)
Créations / extensions (4 projets)	85 100	811
Grands projets mixtes (10 projets)	85 000	289
Total	170 100	1 100

^(a) Commerce - Créations / extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à livraison, à 100%. Composante commerce - Grands projets mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus.

Altarea développe 4 projets de créations/extensions, dont les deux principaux sont Ferney-Voltaire près de la frontière suisse et la Gare Paris Austerlitz. Concernant ce dernier projet, deux procédures ont été engagées sur les mêmes motifs devant la Cour administrative d'appel de Paris et le recours sur le permis de construire doit être jugé en 2022.

Nouveaux produits

Capitalisant sur leurs savoir-faire en matière de développements complexes, les équipes d'Altarea Commerce ont élargi leur champ d'action à de nouveaux produits, qui devraient contribuer de façon significative aux résultats Groupe au cours des prochaines années, dont :

- la logistique du dernier kilomètre¹⁰ :

Altarea a signé fin mars la location de « La Manufacture de Reuilly » à La Belle Vie (leader français des courses à domicile). Ce bâtiment historique situé au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'une importante restructuration par Altarea Commerce, assisté de Corsalis Logistics Real Estate, et a été cédé en juin à un fonds géré par AEW.

Fort de cette première expérience réussie, Altarea a pris début juillet une participation au capital de Corsalis, avec lequel le Groupe entend développer un pipeline d'une dizaine d'espaces logistiques du dernier kilomètre notamment dans des projets urbains mixtes via l'acquisition de sites disponibles, ou en s'appuyant sur son activité de promotion, à Paris et dans les métropoles.

- les énergies renouvelables :

Altarea Commerce a signé en avril 2022 un partenariat avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW) de véhicules électriques. Ce partenariat prendra la forme d'une joint-venture, dont l'objectif consiste à équiper 19 sites commerciaux d'ici 2024 en bornes de recharge. Grâce au savoir-faire d'Electra en termes d'installation, maintenance et supervision du réseau de recharge, ces

¹⁰ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur, dont la contribution (chiffre

d'affaires et marge) est comptabilisée dans le segment « Immobilier d'Entreprise ».

dispositifs pourront ensuite être déployés sur l'ensemble des projets immobiliers du Groupe.

Altarea Commerce étudie par ailleurs plusieurs nouvelles opportunités dans les énergies renouvelables, particulièrement prometteuses tant en termes de rentabilité que de neutralité carbone.

Altarea, MRM et SCOR scellent un accord en vue d'accélérer le développement stratégique de MRM

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 MRM11. 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.

Actifs sous gestion à date

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap3000 (Nice)		105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		53 500			51%	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 500			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		30 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
St Quentin (SQY)		28 000			0%	
Grands centres commerciaux	10	325 600	163	3 273		1 464
Gare Montparnasse - Phase 1, 2 & 3 (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		6 800			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		8 600			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
Commerces de flux	8	36 500	48	558		287
Family Village (Le Mans - Ruaudin)		30 500			51%	
Family Village (Limoges)		29 000			51%	
Family Village (Nîmes)		28 800			51%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		28 600			51%	
Family Village (Aubergenville)		27 800			51%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)		22 800			51%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51%	
La Vigie (Strasbourg)		18 200			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon) - RP		51 000			50%	
Chambourcy		34 900			0%	
Retail parks	13	338 500	55	1 013		476
-X% (Massy)		18 400			100%	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100%	
Flins		9 820			100%	
Grand Place (Lille)		8 300			100%	
Ollioules		3 280			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		25 000			0%	
Jean Jaures (Brest)		18 000			0%	
Divers (2 actifs)		10 400			na	
Commerces de proximité	12	161 300	35	593		199
Total actifs sous gestion	43	861 900	300	5 437		2 427

¹¹ MRM est un acteur coté spécialisé en immobilier de commerce.

1.1.3 Logement

1.1.3.1 STRATÉGIE

Altearea est le 2^{ème} promoteur de logements en France¹² et s'est structuré afin d'atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an à moyen terme.

Une couverture géographique nationale

Le Groupe détient des positions particulièrement fortes, au sein des grandes métropoles où il occupe une position de leader ou co-leader. Depuis quelques années, il se développe également à un rythme soutenu sur les villes de taille moyenne qui constituent de nouveaux territoires de conquête. Ces territoires particulièrement dynamiques sont généralement situés le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles ou dans des zones littorales ou frontalières.

La quasi totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est située dans des zones en fort développement et concerne des immeubles collectifs disposant d'un très haut niveau de certification (qualité et environnementale).

Une stratégie multimarques

Six marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim (« des biens qui font du bien ») est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de gammes et de notoriété (Cogedim a été « Elu service client de l'année » à 5 reprises depuis 2018). Cogedim propose une offre autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO₂, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique. Cette offre est particulièrement en ligne avec les nouvelles attentes des français en matière de logement de qualité¹³. Cogedim est structurée pour atteindre un potentiel de 11 000 lots vendus à terme.

Pitch Immo (« plus proche de vous pour aller plus loin ») a un positionnement incarné par quatre valeurs : l'humain au coeur (renforcement du maillage territorial pour plus de proximité), l'intégration locale (des programmes sur mesure développés avec des acteurs locaux), la qualité de vie et la RSE (espaces extérieurs et espaces verts, qualité de l'air, certifications NF Habitat, HQE et Energie+Carbone). La marque **Severini** (spécialisée dans la région Aquitaine) lui est rattachée opérationnellement. Au total, Pitch Immo a un potentiel de 4 000 lots vendus par an à terme.

Histoire & Patrimoine (« faire des lieux d'Histoire, des lieux de vie ») est la marque spécialisée en rénovation et en réhabilitation urbaine du Groupe. Le savoir-faire d'Histoire & Patrimoine se concentre sur des bâtiments historiques, sites du patrimoine urbain et architectural exceptionnels pour leur donner une seconde vie.

Histoire & Patrimoine a un potentiel d'environ 1 000 lots vendus par an à terme.

Cogedim Club (« l'esprit maison de famille ») est la marque spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs proposant des appartements à la location, assortis de services personnalisés et d'animations, pour le confort et le bien-être de leurs occupants.

Woodeum (« 100% engagé pour la planète et votre bien-être ») est la marque spécialisée dans la construction de logements en bois massif CLT et bas carbone. Les technologies constructives développées par Woodeum contribuent à réduire l'empreinte carbone et les nuisances de construction des bâtiments, tout en offrant un confort d'usage exceptionnel. Woodeum est structurée pour atteindre un potentiel de 2 000 lots vendus à terme.

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

Une stratégie multiproduits

Le Groupe apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

- Haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- Milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels d'autre part ;
- Résidences Services : Altearea conçoit des résidences pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), des résidences de tourisme ainsi que des résidences étudiantes alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logements sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

Le Groupe a également développé Altearea Solutions & Services, une plateforme de services internalisés à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet immobilier (accompagnement commercial,

¹² Source : Classement des Promoteurs 2021 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

¹³ Cogedim a mené en septembre 2021 avec l'institut OpinionWay une étude intitulée « Les Français, le logement et la santé », dont les résultats ont été publiés le 16 novembre 2021 et sont disponibles sur le site internet altearea.com, rubrique Newsroom.

courtage en financement, gestion locative, syndic...). Fin juin 2022, le Groupe gère déjà dans le cadre de son activité de syndic 15 405 lots répartis sur 373 immeubles, et plus de 6 330 lots dans le cadre de son offre de gestion locative.

1.1.3.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Reconstitution de l'offre à la vente¹⁴ dans un contexte de demande soutenue

L'offre à la vente à fin juin 2022 atteint 1 971 millions d'euros TTC, en progression de +13% par rapport à fin décembre 2021.

La croissance de l'offre est due au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production (signatures des promesses, obtentions/purges des permis de construire et lancements commerciaux).

Approvisionnements¹⁵

Approvisionnements	S1 2022	S1 2021	Var.
En millions d'euros TTC	2 811	2 222	+27%
En nombre de lots	9 878	9 253	+7%

Les approvisionnements progressent de +27% en valeur (+7% en volume) par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Cette croissance a principalement été tirée par les nouveaux territoires (Angers, Tours, Caen, Rouen,...) confirmant la pertinence de la stratégie d'élargissement de la couverture nationale entreprise en 2021. Altarea a en effet ouvert des bureaux à Tours, Rouen, Caen, Angers, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand, Mulhouse, Metz et renforcé sa présence à Lille, Strasbourg, La Rochelle ou encore Amiens. Cette stratégie lui permet de profiter de la dynamique favorable de ces territoires.

Permis de construire et acquisitions terrains

En nombre de lots	S1 2022	S1 2021	Var.
Dépôts de permis	8 118	6 211	+31%
Obtention de permis	5 723	4 913	+16%
Acquisitions de terrains	4 555	3 836	+19%

Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	S1 2022	S1 2021	Var.
Nombre de lots	4 410	3 770	+17%
Nombre d'opérations	103	82	+26%

Réservations¹⁶

Les réservations progressent de +9% en valeur (+2% en volume). Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation et l'instabilité économique et géopolitique, l'immobilier résidentiel confirme plus que jamais son statut de valeur refuge.

Réservations	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Particuliers - Accession	421 M€	30%	321 M€	25%	+31%
Particuliers - Investissement	560 M€	40%	495 M€	38%	+13%
Ventes en bloc	434 M€	30%	478 M€	37%	-9%
Total en valeur (TTC)	1 414 M€		1 294 M€		+9%
Particuliers - Accession	1 214 lots	24%	934 lots	19%	+30%
Particuliers - Investissement	1 998 lots	33%	1 855 lots	38%	+8%
Ventes en bloc	1 818 lots	36%	2 134 lots	43%	-15%
Total en lots	5 030 lots		4 923 lots		+2%

Le semestre a été marqué par :

- une forte demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux avec des taux d'écoulement supérieurs à 12%) tant auprès des investisseurs locatifs que des accédants dont la proportion augmente ce semestre ;
- une appétence toujours forte des Institutionnels pour le produit résidentiel dont le profil apparaît particulièrement performant (logement libre, logement locatif intermédiaire et résidences gérées).

La demande de logements neufs reste portée par les fondamentaux de l'immobilier : croissance démographique, niveau d'épargne disponible et évolution des attentes en matière de logement.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 179	63%	2 879	58%	10%
Haut de gamme	928	18%	920	19%	1%
Résidences Services	555	11%	719	15%	-23%
Rénovation / Réhabilitation	369	7%	405	8%	-9%
Total	5 030		4 923		+2%

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Particuliers	765	62%	667	56%	+15%
Ventes en bloc	468	38%	534	44%	-12%
Total	1 233		1 201		+3%

Chantiers en cours

Fin juin 2022, 312 opérations étaient en cours de construction en France pour près de 27 500 lots (+2% vs S1 2021).

¹⁴ Valeur des lots disponibles à la réservation.

¹⁵ Promesses de vente sur terrains, valorisées en équivalent réservations TTC ou lots.

¹⁶ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

Chiffre d'affaires à l'avancement¹⁷

En M€ HT	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	720	63%	741	62%	-3%
Haut de gamme	347	30%	403	33%	-14%
Résidences Services	51	4%	36	3%	+42%
Rénovation/Réhabilitation	22	2%	23	2%	-4%
Total	1 140		1 203		-5%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement est en recul de -5,2% par rapport au premier semestre 2021 en raison principalement du décalage d'opérations de ventes en bloc qui seront régularisées au second semestre.

Gestion du mix commercial et marge opérationnelle¹⁸

Dans un contexte marqué par une progression des coûts de construction de l'ordre de 5% à 7% en moyenne, la stratégie d'Altarea a consisté à augmenter ses revenus à la fois à travers la gestion du mix commercial (proportion plus élevée de ventes au détail) et l'optimisation de sa grille de prix de vente à chaque fois que cela était possible.

Mix commercial	S1 2022	S1 2021	S1 2020
Particuliers	70%	63%	36%
Institutionnels	30%	37%	64%

Grâce à sa politique commerciale, Altarea est parvenu à absorber complètement la hausse des coûts de construction du premier semestre, maintenant constant son taux de marge opérationnelle à 7,1%.

1.1.3.3 PERSPECTIVES

Pipeline de projets

Le pipeline de projets en développement (+4%) est composé de :

- l'offre à la vente (lots disponibles à la vente) ;
- du portefeuille foncier, qui regroupe les projets maîtrisés par le biais d'une promesse de vente (très majoritairement sous forme unilatérale) et dont le lancement n'a pas encore eu lieu. Il alimente l'offre à la vente au fur et à mesure des lancements commerciaux.

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2022	Nb. mois	31/12/2021	Var.
Offre à la vente	1 971	17	1 742	+13%
Portefeuille foncier	11 776	100	11 536	+2%
Pipeline	13 747	117	13 278	+4%
En nb d'opérations	755		715	+6%
En nb de lots	47 700		48 200	-1%
En m ²	2 671 100		2 699 200	-1%

¹⁷ Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

Backlog

Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend :

- le chiffre d'affaires acté non avancé : lots ayant été régularisés chez le notaire à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique ;
- le chiffre d'affaires réservé non acté : lots vendus, non encore régularisés.

En M€ HT	30/06/2022	31/12/2021	Var.
CA acté non avancé	1 801	1 987	-9%
CA réservé non acté	1 915	1 733	+11%
Backlog	3 716	3 720	0%
Dont MEE en QP	226	270	ns
En nombre de mois	19	18	

Gestion des risques des engagements fonciers

Les risques relatifs aux engagements fonciers sont appréciés lors des Comités des engagements, qui évaluent notamment les risques financiers, juridiques, administratifs, techniques et commerciaux.

Chaque opération fait l'objet, a minima, de trois revues en comité pouvant être complétées par des revues d'actualisation assurant ainsi un suivi constant et régulier de la vie des opérations.

Ces procédures sont déclinées sur l'ensemble des filiales et marques de promotion du Groupe.

Fin juin 2022 :

- 49% de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;
- 51% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% de l'offre totale).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères en vigueur dans le Groupe :

- volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que sous promesse synallagmatique ;
- accord requis du comité des engagements à chaque étape de l'opération ;
- forte pré-commercialisation requise préalablement à l'acquisition du foncier ;
- abandon ou renégociation des opérations dont le taux de pré-commercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

¹⁸ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

1.1.4 Immobilier d'entreprise

1.1.4.1 STRATÉGIE

Un modèle de promoteur/investisseur/asset manager

Altea intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise de façon significative et pour un risque en capital limité :

- principalement en tant que promoteur¹⁹ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou via AltaFund²⁰, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés²¹.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire²².

Altea est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cessions et honoraires.

Stratégie territoriale

Le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- Grand Paris : dans un contexte de rareté foncière, Altea intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- Grandes métropoles régionales : Altea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement, qui s'étend désormais sur de nouveaux territoires (villes moyennes généralement situées le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles).

Une large gamme de produits

Altea dispose d'une offre couvrant l'ensemble des produits d'immobilier d'entreprise :

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du prime à l'opportuniste) et tous les territoires ;
- hôtel : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;

• campus et école : pour le compte d'établissements de l'enseignement supérieur (grandes écoles) ou professionnel (privé et public) ;

• logistique : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, hub multi-utilisateurs, logistique urbaine.

Toutes les opérations du Groupe intègrent le plus haut niveau d'exigence en matière environnementale et de performance bas carbone ainsi qu'une démarche modulaire favorisant la reconversion d'usage.

1.1.4.2 PIPELINE

1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France²³, Altea gère un portefeuille de 63 opérations pour une valeur potentielle estimée à plus de 5,3 milliards d'euros à fin juin 2022 (à 100%).

Au 30/06/2022	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	5	184 800	812	2 553
Promotion CPI/VEFA (b)	55	1 232 800	2 602	2 602
MOD (c)	3	56 500	194	194
Total	63	1 474 100	3 608	5 349
Dt Bureau	53	716 800	2 889	4 630
Dt Logistique	10	757 300	719	719
Dt Régions	46	1 064 600	2 096	2 096
Dt Ile-de-France	17	409 500	1 512	3 254

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund, à 100%.

(b) Projets à destination des clients « 100% externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

(c) CA HT = Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Les opérations d'investissement sont constituées de 5 projets pour un potentiel de valeur de 2 553 millions d'euros à 100% (1 082 millions d'euros en part du Groupe) et pour un prix de revient de 2 017 millions d'euros à 100% (841 millions d'euros en part du Groupe).

¹⁹ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altea porte uniquement un risque technique mesuré.

²⁰ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire dont Altea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

²¹ Revente en blanc ou loué.

²² Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

²³ Selon le Classement des Promoteurs 2022 établi par Innovapresse (3⁴^{ème} édition publiée en juillet 2022).

1.1.4.3 ACTIVITE DU SEMESTRE

L'activité a été dynamique tant dans le Grand Paris qu'en Régions pour toutes les catégories de produits développés par le Groupe (bureaux, sièges sociaux, campus universitaires, plateformes logistiques, hôtels...).

Grand Paris

Le Groupe a connu des avancées significatives, notamment sur les grandes opérations d'investissement, avec :

- la vente à Crédit Agricole Assurances des derniers 10% détenus dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy-les-Moulineaux (58 000 m²). Cette opération, particulièrement représentative des savoir-faire du Groupe en matière de Bureaux de nouvelle génération, se caractérise par un confort d'usage adapté aux nouveaux modes de travail ainsi que par une sobriété énergétique exemplaire ;
- 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, qui sera intégralement livré au second semestre 2022 ;
- la maîtrise de deux nouvelles opérations de promotion :
 - Le Central à Palaiseau (2 immeubles de 11 400 m² au total) ;
 - la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour le compte de Crédit Agricole Assurances.

Métropoles régionales

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. Le premier semestre 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de deux VEFA (10 500 m² au total) :
 - un espace de coworking dans l'immeuble Jolimont à Toulouse vendu à Tivoli Capital ;
 - le siège social d'Eriila, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) dans le programme Porte Est à Marseille ;
- la maîtrise de cinq nouvelles opérations (135 000 m² au total), parmi lesquelles 2 projets à Aix-en-Provence (25 000 m²) dont le nouveau campus de l'ESSCA ainsi que l'opération mixte logistique (50 000 m²) et locaux d'activité (20 000 m²) Ecoparc Côtiers aux portes de Lyon, confirmant la montée en puissance de l'expertise du Groupe sur ce secteur immobilier en plein essor ;
- la livraison de trois projets (25 000 m² au total), dont :
 - #Community le nouveau campus de Groupama (15 000 m²) à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Aream. L'ensemble immobilier en forme de H et d'inspiration biophilique, propose des espaces extérieurs

généreux (loggias, terrasses, roof top) ainsi que le premier concept de « brown roof » en France : une toiture intégralement végétalisée de 2 500 m² qui accueille des essences locales. Ce projet est également un site pilote du « Booster du réemploi », visant à la réutilisation de matières premières dans une construction neuve ;

- Les deux premiers bâtiments du projet Vert Pomone, un pôle tertiaire vendu à la SCPI Mur Régions, filiale de la Banque Populaire du Grand Ouest, qui accueillera notamment le centre de formation Esaip et l'agence Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programmes d'hélicoptères militaires.

Logistique urbaine²⁴

Altarea a signé fin mars la location de « La Manufacture de Reuilly » à La Belle Vie (leader français des courses à domicile). Ce bâtiment historique situé au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'une importante restructuration par Altarea Commerce, assisté de Corsalis Logistics Real Estate, et a été cédé en juin à un fonds géré par AEW.

Backlog Promotion

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

En M€	30/06/2022	31/12/2021	Var.
VEFA/CPI	303	415	-27%
<i>Dont MEE en quote-part</i>	35	53	-34%
Honoraires (MOD)	10	10	0%
Total	313	425	-26%

Le backlog a été alimenté à hauteur de 47 millions d'euros par les placements (VEFA) signés au 1^{er} semestre 2022.

Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	124	85	209
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	30	-	-
Restant à décaisser	126	-	126
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	9	-	-
Total engagements	250	85	335

Pour les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans ces opérations.

Pour les opérations de promotion, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »).

²⁴ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur, dont la contribution (chiffre

d'affaires et marge) est comptabilisée dans le segment « Immobilier d'Entreprise ».

Pipeline en développement au 30 juin 2022

	Surface (m ²)	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
		Typologie	CA HT (M€) ^(a)		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Commercialisation en cours
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Travaux en cours/vendu
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Loué/Maitrisé
Louis le Grand	13 800	Invest.			Maitrisé
Investissements (5 opérations)	184 800		812	2 553	
Belvédère (Bordeaux)	50 100	VEFA			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Travaux en cours
Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx)	25 700	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 700	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Leclerc (Issy-les-Mx)	7 400	CPI			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
Unedic (Marseille)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Jolimont (Toulouse)	4 300	VEFA			Travaux en cours
Les Milles (Aix-en-Provence)	20 000	VEFA			Maitrisé
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (32 opérations)</i>	<i>231 900</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	8 600	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Occitanie (Beziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Ecoparc Cotière (Lyon)	70 000	VEFA			Maitrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>522 500</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Promotion « 100% externes » (55 opérations)	1 232 800		2 602	2 602	
MOD (3 opérations)	56 500	MOD	194	194	
Portefeuille Promotion total (63 opérations)	1 474 100		3 608	5 349	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100%. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets. Investissements : valeur potentielle à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%). Projets à destination des clients "100% externes" (VEFA/CPI) : montant HT des contrats signés ou estimés (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint). MOD : honoraires capitalisés.

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

1.2 Résultats financiers

1.2.1 Résultats consolidés au 30 juin 2022

Au 1^{er} semestre 2022, Altarea enregistre une performance financière solide avec un résultat opérationnel en progression de +17,5% à 223,3 millions d'euros, qui s'explique par :

- la normalisation de l'exploitation en Commerce ;
- le maintien du taux de marge opérationnelle²⁵ en Logement à 7,1%, absorbant ainsi la hausse des coûts de construction ;
- la hausse du résultat en Immobilier d'entreprise tirée par la vente de Bridge, la montée en puissance de l'activité en Régions et la logistique urbaine.

Le résultat net récurrent (FFO²⁶) progresse de +10,2% à 130,1 millions d'euros absorbant largement la hausse des intérêts minoritaires liée aux partenariats Commerce et la montée en puissance de l'impôt.

Au total, le FFO part du Groupe par action ressort à 6,31 euros (-4,0%²⁷) absorbant en grande partie la dilution liée à l'augmentation de +14,8% du nombre d'actions diluées²⁸.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	110,5	1 147,4	164,6	0,1	1 422,5	-	1 422,5
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+14,2%	(5,1)%	38,9%	n.a.	(0,1)%		(0,1)%
Loyers nets	94,8	-	-	-	94,8	-	94,8
Marge immobilière	-	88,2	29,2	(0,0)	117,4	(0,4)	117,0
Prestations de services externes	9,1	7,1	4,9	0,1	21,1	-	21,1
Revenus nets	103,9	95,2	34,1	0,0	233,3	(0,4)	232,9
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+29,4%	(3,8)%	+142,2%	n.a.	20,6%		
Production immobilisée et stockée	4,9	89,0	5,3	-	99,2	-	99,2
Charges d'exploitation	(21,3)	(108,1)	(11,1)	(8,5)	(149,0)	(13,4)	(162,4)
Frais de structure	(16,3)	(19,2)	(5,8)	(8,5)	(49,8)	(13,4)	(63,2)
Contributions des sociétés MEE	2,1	4,3	33,4	n.a.	39,8	1,1	40,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						0,0	0,0
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						48,2	48,2
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(8,4)	(8,4)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						(0,8)	(0,8)
Autres dotations Corporate						(16,4)	(16,4)
Résultat opérationnel	89,6	80,4	61,7	(8,5)	223,3	10,0	233,3
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+38,4%	(6,0)%	+30,0%	n.a.	+17,5%		
Coût de l'endettement net	(8,5)	(4,5)	(4,7)	-	(17,7)	7,9	(9,8)
Autres résultats financiers	(10,3)	(2,7)	(2,3)	-	(15,4)	-	(15,4)
Gains / pertes sur valeurs des instruments	-	-	-	-	-	73,8	73,8
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	8,8	8,8
Impôts	(2,1)	(8,1)	(12,1)	-	(22,2)	(13,3)	(35,5)
Résultat net	68,7	65,1	42,7	(8,5)	168,0	87,1	255,2
Minoritaires	(28,7)	(9,3)	0,0	-	(38,0)	(18,6)	(56,6)
Résultat net, part du Groupe	40,1	55,8	42,7	(8,5)	130,1	68,5	198,6
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	36,5%	(9,9)%	23,9%	n.a.	+10,2%		
<i>Nombre moyen d'actions diluées</i>					20 605 953		
Résultat net, part du Groupe par action					6,31		
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>					(4,0)%		

²⁵ Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

²⁶ Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

²⁷ Après correction rétrospective du nombre moyen d'actions en application de la norme IAS 33 au 30 juin 2021. Le nombre moyen d'actions publié 30 juin 2021 (17 479 992) est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un FFO par action de 6,58€ au lieu de 6,75€ publié au 30 juin 2021.

²⁸ Création en 2021 de 3 017 432 actions (augmentation de capital, dividende en titres, Reuilly et FCPE).

1.2.1.1 FFO

FFO Commerce

En M€	S1 2022	S1 2021	
Revenus locatifs	101,4	84,0	
Charges (dont douteux)	(6,6)	(13,0)	
Loyers nets	94,8	71,0	+33,5%
% des revenus locatifs	93,5%	84,6%	
Prestations de services externes	9,1	9,2	
Prod. immobilisée & stockée	4,9	6,1	
Charges d'exploitation	(21,3)	(22,5)	
Contribution des sociétés MEE	2,1	0,9	
Marge immobilière	-	0,0	
Résultat opérationnel Commerce	89,6	64,8	+38,4%
Coût de l'endettement net	(8,5)	(13,7)	
Autres résultats financiers	(10,3)	(4,9)	
Impôt sur les sociétés	(2,1)	(1,5)	
Minoritaires	(28,7)	(15,2)	
FFO Commerce	40,1	29,4	+36,5%

La forte hausse des loyers nets (+23,8 millions d'euros) provient de la normalisation de l'exploitation (baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses) et de l'impact en année pleine de la livraison de la Gare Paris Montparnasse. Le résultat opérationnel Commerce progresse de +38,4% sur un an et le FFO de +36,5%, malgré la hausse des intérêts minoritaires due aux partenariats Commerce sur les gares et les retail parks (impact de -12,1 millions d'euros ce semestre).

FFO Logement

En M€	S1 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 140,3	1 203,4	(5,2)%
Coûts des ventes et autres charges	(1 052,1)	(1 109,8)	
Marge immobilière Logement	88,2	93,7	(5,8)%
% du chiffre d'affaires	7,7%	7,8%	
Prestations de services externes	7,1	5,3	
Production stockée	89,0	83,2	
Charges d'exploitation	(108,1)	(101,0)	
Contribution des sociétés MEE	4,3	4,4	
Résultat opérationnel Logement	80,4	85,6	(6,0)%
% du chiffre d'affaires	7,1%	7,1%	
Coût de l'endettement net	(4,5)	(6,8)	
Autres résultats financiers	(2,7)	(2,3)	
Impôt sur les sociétés	(8,1)	(6,2)	
Minoritaires	(9,3)	(8,4)	
FFO Logement	55,8	61,9	(9,9)%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement est en recul de -5,2% par rapport au premier semestre 2021 en raison

principalement du décalage d'opérations de ventes en bloc qui seront régularisées au second semestre.

L'optimisation du mix commercial (réorientation des ventes vers les Particuliers) et de la grille de prix ont permis d'absorber la hausse des coûts de construction et de maintenir le taux de marge opérationnelle stable à 7,1%.

FFO Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenus du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (CPI et VEFA) ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance (« promote ») ;
- et contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat (Bridge ce semestre).

En M€	S1 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	159,7	112,0	+42,6%
Coût des ventes et autres charges	(130,4)	(104,3)	
Marge immobilière IE	29,2	7,6	+282,2%
% du chiffre d'affaires	18,3%	6,8%	
Prestations de services externes	4,9	6,4	
Production stockée	5,3	3,3	
Charges d'exploitation	(11,1)	(10,1)	
Contribution des sociétés MEE	33,4	40,2	
Résultat opérationnel IE	61,7	47,5	+30,0%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	37,5%	40,1%	
Coût de l'endettement net	(4,7)	(4,6)	
Autres résultats financiers	(2,3)	(1,6)	
Impôt sur les sociétés	(12,1)	(6,9)	
Minoritaires	0,0	0,1	
FFO Immobilier d'entreprise	42,7	34,5	+23,9%

Le FFO Immobilier d'entreprise (+8,2 millions d'euros, soit +23,9%) enregistre la cession de 10% de Bridge et la vente de la Manufacture de Reuilly en logistique urbaine, ainsi que la montée en puissance des opérations de promotion en Régions dont le taux de marge immobilière est élevé.

1.2.1.2 FFO PART DU GROUPE PAR ACTION

Au 30 juin 2022, le FFO part du Groupe ressort à 6,31 euros par action (-4,0% vs juin 2021). Altarea est parvenu à compenser en grande partie l'impact dilutif des partenariats Commerce²⁹ et de l'augmentation de +14,8% du nombre d'actions dilué liée aux augmentations de capital réalisées en 2021³⁰.

²⁹ Partage à 51/49 d'un portefeuille de près d'un milliard d'euros de Retail Parks et de Gares signé avec Crédit Agricole Assurance entre la fin 2021 et le début 2022, ayant eu un impact de -12,1 millions d'euros sur le semestre (augmentation des intérêts minoritaires).

³⁰ Evolution du nombre d'actions sur la période : création de 3 017 432 actions (60 580 au titre du FCPE, 482 385 au titre du paiement du dividende 2020 en actions, 2 435 190 au titre de l'augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription et 39 277 au titre de l'acquisition de Reuilly) et correction rétrospective du nombre moyen d'actions en application de la norme IAS 33 au 30 juin 2021 afin de tenir compte de la valeur du droit préférentiel de souscription assimilé à une distribution gratuite aux actionnaires. Le nombre moyen d'actions publié 30 juin 2021 (17 479 992) est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un FFO par action de 6,58€ au lieu de 6,75€ publié au 30 juin 2021.

1.2.2 Actif net réévalué (ANR)

1.2.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉE³¹ A 169,5 €/ACTION (+7,7%)

ANR GROUPE	30/06/2022				31/12/2021	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 239,5		110,4		2 236,2	110,2
Autres plus-values latentes	852,3				874,3	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	21,2				19,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	235,4				(34,7)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(25,1)				(26,6)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	71,1				83,1	
Part des commandités ^(c)	(20,0)				(18,5)	
ANR NNAV de liquidation	3 374,5	+7,7%	166,3	+7,7%	3 133,2	154,4
Droits et frais de cession estimés	66,4				62,4	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation diluée	3 440,4	+7,7%	169,5	+7,7%	3 195,2	157,4
Nombre d'actions diluées :	20 293 271				20 293 271	

Nombre d'actions diluées :

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Au 30 juin 2022, la plus-value latente du pôle Promotion est inchangée par rapport au 31 décembre 2021, la baisse des autres plus-values latentes étant liée à leur comptabilisation en capitaux propres au cours du semestre.

1.2.2.2 VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUÉE

ANR de continuation diluée	en M€		Hors impact de la dette à taux fixe	
	en M€	en €/act.	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2021	3 195,2	157,4	3 229,7	159,2
Dividende	(199,8)	(9,75)	(199,8)	(9,75)
ANR 31 décembre 2021 hors dividende	2 995,3	147,7	3 029,9	149,4
FFO pdg S1 2022	130,1	6,31	130,1	6,31
Immeubles de placement	39,3	1,9	39,3	1,9
Instruments financiers et dette à taux fixe	342,4	16,9	72,2	3,6
IFRS 16	(8,3)	(0,4)	(8,3)	(0,4)
Impôts différés	(11,4)	(0,6)	(11,4)	(0,6)
Plus-Values latentes passées en résultat ^(a)	(20,5)	(1,0)	(20,5)	(1,0)
Autres et frais de transaction ^(b)	(26,5)	(1,3)	(24,9)	(1,2)
ANR 30 juin 2022	3 440,4	169,5	3 206,4	158,0
vs. 31 décembre 2021 hors dividende	+14,9%	+14,8%	+5,8%	+5,8%
vs. 31 décembre 2021	+7,7%	+7,7%	+(0,7)%	+(0,7)%

(a) Plus Values latentes sur Bridge et Issy-Cœur-de-Ville

(b) Dont coûts encourus à date sur l'opération Primonial, charge AGA, dotations aux amortissements, variation de la valeur de la dette à taux fixe et part des commandités

³¹ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

1.2.2.3 PRINCIPES DE CALCUL

Evaluation des actifs

Immeubles de placement

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

Les commerces sont évalués par Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	46%
Cushman & Wakefield	France & International	50%
Autres	France & International	4%

Les experts utilisent deux méthodes :

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

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

Autres actifs

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

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine et Sévérini) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Bridge et les bureaux d'Issy Cœur de Ville) ;
- et des pôles d'Asset management Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle : le pôle d'Asset Management Commerce (Altarea France) est évalué par Accuracy, le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), le pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise et le pôle d'Asset Management en Immobilier d'Entreprise sont évalués par Accuracy et 8Advisory.

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

également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

8Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables quand celle-ci peut s'appuyer sur des transactions pertinentes.

Fiscalité

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

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

Droits

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

Part des commandités

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

1.3 Ressources financières

1.3.1 Faits marquants du semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2022, Altarea a :

- remboursé par anticipation un term loan de 80 millions d'euros à échéance mars 2023 ;
- réalisé avec succès une offre de rachat partiel sur trois souches d'obligations senior existantes (Altarea juillet 2024, Altareit juillet 2025 et Altarea janvier 2028), pour un nominal de 270 millions d'euros au total (respectivement 120,3 millions, 99,6 millions et 50 millions d'euros) pour 251,1 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.

Par ailleurs, le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés de 9,3 millions d'euros³² dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 82 533 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs.

1.3.2 Liquidités disponibles

Au 30 juin 2022, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 970 millions d'euros (3 429 millions d'euros au 31 décembre 2021).

Au cours du deuxième trimestre, Altarea a volontairement réduit le niveau des liquidités disponibles (rachat obligataire, annulation de lignes de crédit, etc.) afin d'en optimiser le coût.

Au 30 juin 2022, les liquidités disponibles se décomposent comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	499	1 409	1 908
Au niveau des projets	760	302	1 062
Total	1 259	1 711	2 970

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate sont constituées à hauteur de 1 388 millions d'euros de RCF³³ dont la maturité moyenne est de 3 ans, avec une échéance de 75 millions d'euros au cours des 12 prochains mois.

Au 30 juin 2022, compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'avoir recours aux tirages des RCF corporate avant plusieurs mois.

³² Soit une souscription moyenne de 3 16 € par salarié ayant souscrit.
³³ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées), pro forma des lignes additionnelles signées avant la date de publication (RCF 235 M€).

1.3.3 Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP³⁴ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN³⁵ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit.

Au 30 juin 2022, l'encours total s'élève à 531 millions d'euros pour une échéance moyenne de 8 mois, décomposé comme suit :

En M€	Neu CP	Neu MTN	Total
Altarea	80	70	150
Altareit	289	92	381
Total	369	162	531

1.3.4 Dette nette³⁶

Evolution de la dette au 1^{er} semestre 2022

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2021	1 646
FFO pdg S1 2022	(130)
Dividende net	200
Capex	37
Cessions & partenariats (fonds Infra, Bridge...)	(264)
BFR promotion	176
Autres éléments financiers	17
Dette nette au 30 juin 2022	1 682

Structure de la dette

En M€	30/06/2022	31/12/2021
Dette corporate bancaire	190	276
Marchés de crédit ^(a)	2 012	2 508
Dette hypothécaire	348	348
Dette sur opérations de promotion	154	138
Total Dette brute	2 704	3 270
Disponibilités	(1 023)	(1 625)
Total Dette nette	1 682	1 646

^(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 531 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN au 30 juin 2022.

La durée moyenne de la dette brute³⁷ est de 4 ans et 6 mois, stable par rapport au 31 décembre 2021.

³⁴ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

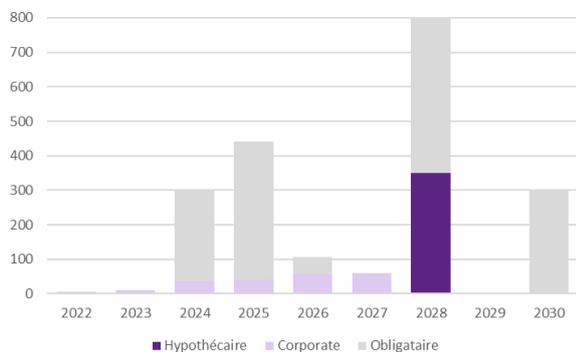
³⁵ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

³⁶ Dette nette obligataire et bancaire.

³⁷ Hors NEU CP et dette promotion.

Echéancier de la dette long terme par maturité³⁸

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



Suite aux opérations réalisées au 1^{er} semestre 2022, il n'y a aucune échéance de dette long terme avant 2024, et les échéances obligataires 2024, 2025 et 2028 dans une moindre mesure, ont été réduites.

Couverture : nominal et taux moyen

Le profil de couverture des swaps de taux est le suivant :

En cours à fin	Swap payeurs de taux fixe (a)	Swap payeurs de taux variable (a)	Dettes à taux fixe (M€) (a)	Taux de couverture (b)
2022	500	700	1 266	76%
2023	500	400	1 566	94%
2024	1 025	400	2 091	126%
2025	1 025	0	2 225	164%
2026	825	0	1 625	177%
2027	825	0	1 575	194%

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

(b) Taux de couverture annuel de la dette long terme (hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion).

Par ailleurs, le Groupe dispose de 262,5 millions d'euros d'options de taux (caps strike 1%) de maturité 2028³⁹.

Coût moyen de la dette : 1,66%⁴⁰ (-14 bps)

La baisse du coût moyen de la dette (vs 1,80% au 31 décembre 2021) résulte de la gestion dynamique de la dette et du portefeuille de swaps.

Compte tenu de la structure de sa dette, notamment obligataire, et de son portefeuille d'instruments financiers, Altarea anticipe de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux proches du niveau actuel à un horizon de l'ordre de 5 ans.

1.3.5 Notation et ratios financiers

Notation de crédit

Le 18 mars 2022, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

Ratio Loan-to-Value (LTV)

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

Au 30 juin 2022, il ressort à 24,2% (24,1% au 31 décembre 2021).

En M€	30/06/2022	31/12/2021
Endettement brut	2 704	3 271
Disponibilités	(1 023)	(1 626)
Endettement net consolidé	1 682	1 646
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 119	4 064
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	197	193
Immeubles de placement au coût ^(c)	202	205
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	172	220
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 257	2 135
Valeur vénale des actifs	6 947	6 816
Ratio LTV	24,2%	24,1%

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

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

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

(d) Valeur vénale (DV) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

Ratio Dette Nette sur EBITDA⁴¹

Au 30 juin 2022, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 3,8x, contre 4,1x au 31 décembre 2021.

Covenants bancaires

Covenant	30/06/2022	31/12/2021	Delta	
LTV (a)	≤ 60%	24,2%	24,1%	+0,1 pt
ICR (b)	≥ 2,0 x	12,6x	8,2x	+4,4x

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

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

Au 30 juin 2022, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

³⁸ Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

³⁹ Ces Caps, adossés à un crédit hypothécaire et dont ils constituent une des suretés, affichent un mark-to-market de +18 M€ au 30 juin 2022.

⁴⁰ Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

⁴¹ Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

Compte de résultat analytique

	30/06/2022			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
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	101,4	–	101,4	84,0	–	84,0
Autres charges	(6,6)	–	(6,6)	(13,0)	–	(13,0)
Loyers nets	94,8	–	94,8	71,0	–	71,0
Prestations de services externes	9,1	–	9,1	9,2	–	9,2
Production immobilisée et stockée	4,9	–	4,9	6,1	–	6,1
Charges d'exploitation	(21,3)	(2,3)	(23,6)	(22,5)	(2,9)	(25,5)
Frais de structure nets	(7,2)	(2,3)	(9,5)	(7,1)	(2,9)	(10,1)
Part des mises en équivalence	2,1	1,4	3,5	0,9	(3,4)	(2,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,2	0,2	–	(9,3)	(9,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,4)	(0,4)	0,0	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	47,3	47,3	–	12,3	12,3
Indemnités (frais) de transaction	–	0,8	0,8	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	89,6	46,9	136,6	64,8	(4,9)	59,8
Chiffre d'affaires	1 140,3	–	1 140,3	1 203,4	–	1 203,4
Coût des ventes et autres charges	(1 052,1)	–	(1 052,1)	(1 109,8)	–	(1 109,8)
Marge immobilière	88,2	–	88,2	93,7	–	93,7
Prestations de services externes	7,1	–	7,1	5,3	–	5,3
Production stockée	89,0	–	89,0	83,2	–	83,2
Charges d'exploitation	(108,1)	(9,3)	(117,4)	(101,0)	(7,6)	(108,6)
Frais de structure nets	(12,1)	(9,3)	(21,4)	(12,5)	(7,6)	(20,1)
Part des mises en équivalence	4,3	(0,4)	3,9	4,4	(0,2)	4,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,4)	(8,4)	–	(10,7)	(10,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	80,4	(18,1)	62,3	85,6	(18,5)	67,1
Chiffre d'affaires	159,7	–	159,7	112,0	–	112,0
Coût des ventes et autres charges	(130,4)	–	(130,4)	(104,3)	–	(104,3)
Marge immobilière	29,2	–	29,2	7,6	–	7,6
Prestations de services externes	4,9	–	4,9	6,4	–	6,4
Production stockée	5,3	–	5,3	3,3	–	3,3
Charges d'exploitation	(11,1)	(2,0)	(13,2)	(10,1)	(1,9)	(12,0)
Frais de structure nets	(0,9)	(2,0)	(2,9)	(0,3)	(1,9)	(2,3)
Part des mises en équivalence	33,4	0,1	33,5	40,2	(0,3)	39,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,9)	(0,9)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,6	1,6
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	61,7	(2,7)	59,0	47,5	(1,4)	46,1
Autres (Corporate)	(8,5)	(16,1)	(24,6)	(7,7)	(8,9)	(16,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	223,3	10,0	233,3	190,1	(33,7)	156,5
Coût de l'endettement net	(17,7)	7,9	(9,8)	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(15,4)	–	(15,4)	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	73,8	73,8	–	0,9	0,9
Résultats de cession des participations	–	8,8	8,8	–	0,3	0,3
RESULTAT AVANT IMPÔT	190,3	100,4	290,7	156,1	(41,0)	115,2
Impôts sur les sociétés	(22,2)	(13,3)	(35,5)	(14,6)	13,9	(0,7)
RESULTAT NET	168,0	87,1	255,2	141,5	(27,1)	114,4
Minoritaires	(38,0)	(18,6)	(56,6)	(23,5)	12,6	(11,0)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	130,1	68,5	198,6	118,0	(14,5)	103,5
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>	<i>20 605 953</i>	<i>20 605 953</i>	<i>20 605 953</i>	<i>17 946 437</i>	<i>17 946 437</i>	<i>17 946 437</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	6,31			6,58		

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

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants	5 094,0	5 170,8
Immobilisations incorporelles	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	127,8	128,4
Immeubles de placement	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	423,5	459,4
Actifs financiers (non courant)	27,8	22,0
Impôt différé actif	16,7	24,1
Actifs courants	3 793,0	4 188,5
Stocks et en-cours nets	1 046,8	922,6
Actifs sur contrats	676,8	714,1
Clients et autres créances	850,1	858,2
Créance d'impôt sur les sociétés	10,2	19,5
Actifs financiers (courant)	16,5	28,3
Instruments financiers dérivés	77,7	12,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 022,8	1 625,5
Actifs destinés à la vente	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	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	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	32,9	36,8
Dépôts et cautionnements reçus	38,4	38,7
Impôt différé passif	65,8	69,4
Passifs courants	2 471,2	2 779,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	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	0,5	16,7
Passifs sur contrats	219,1	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 580,5	1 740,6
Dettes d'impôt exigible	9,2	15,2
TOTAL PASSIF	8 887,0	9 359,4

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	25
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	30
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS	31

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.....	32
Note 2	Principes et méthodes comptables	32
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	32
2.2	Principales estimations et jugements	32
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	33
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	34
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	34
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	34
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	35
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	36
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	37
4.1	Faits significatifs.....	37
4.2	Périmètre	38
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	40
4.4	Regroupements d'entreprises	40
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	41
4.6	Actifs financiers courant et non courant	42
Note 5	Résultat.....	43
5.1	Résultat opérationnel	43
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	43
5.3	Impôt sur les résultats	44
5.4	Résultat par action	45
Note 6	Passifs	46
6.1	Capitaux propres.....	46
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	48
6.3	Provisions	49
Note 7	Actifs et tests de valeur	51
7.1	Immeubles de placement	51
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	53
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	53
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	54
Note 8	Gestion des risques financiers.....	56
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	56
8.2	Risque de taux	57
8.3	Risque de liquidité.....	58
Note 9	Transactions avec les parties liées	59
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	61
10.1	Engagements hors bilan.....	61
10.2	Passifs éventuels	63
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture	63

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

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 OPÉRATIONNELS

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'Altarea 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'Altarea 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'Altarea 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	451282828		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 – Moulineaux ;
- 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 RÉSULTAT

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)

En nombre de titres et en euros	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

<i>En millions d'euros</i>	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 -50 bps	+0,7 million d'euros -0,7 million d'euros	+24,2 millions d'euros -25,0 millions d'euros
31/12/2021	+50 bps -50 bps	+2,5 millions d'euros -2,3 millions d'euros	+16,0 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 de 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 Altablue, 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.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

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

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

Altarea

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altarea, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Paris –La Défense, le 28 juillet 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 28 juillet 2022,

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Cogérant