



ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE



RÉSULTATS
SEMESTRIELS
2023

ALTAREA S'APPUIE SUR SA SOLIDITÉ FINANCIÈRE POUR S'ADAPTER AU NOUVEAU CYCLE



Commerce

Excellente performance opérationnelle

*croissance des loyers nets
taux d'occupation élevé*

Accélération du développement en commerce de flux

*gare d'Austerlitz
gare de l'Est*

Promotion

Pilotage des engagements adapté au contexte

*réduction du BFR
impact assumé sur les résultats*

Contribution limitée en Immobilier d'entreprise

absence de grandes opérations

Nouvelles activités

Asset Management Immobilier

Création d'un fonds de dette immobilière

Photovoltaïque

*Structuration de l'organisation
objectif : 1 GWc de pipeline*

**Liquidité abondante (2,6 Mds€), endettement faible (LTV 25,9%)
Relèvement de la notation financière par S&P Global à BBB-, outlook stable**

GRANDS PROJETS URBAINS EMBLÈMES DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

*Livraisons d'Amazing Amazones (Bureaux)
et de Lao (Résidentiel) - Quartier Euronantes*



7 chantiers en cours (1 en IDF / 6 en Régions)



BOBIGNY
COEUR DE VILLE



*1^{ère} pierre du quartier bas carbone
Carré Rabelais à Tours*



PARIS RUNGIS
Cité de la Gastronomie

*Signature de l'accord sur la CPU (1)
du Quartier de la Gastronomie à Rungis*



QG
Quartier Collaboratif

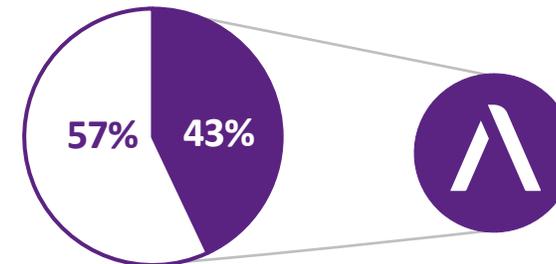
(1) Cohérence programmatique et urbaine



Bercy Village (Paris 12^{ème})

COMMERCE EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

- Indicateurs opérationnels favorablement orientés
 - CA des commerçants +8%
 - Fréquentation +5%
 - Vacance financière 2,7%
- Forte croissance des loyers nets
 - Loyers nets 98,0 M€ (+3,3%)
+5,0% à périmètre constant
- Stabilité des valeurs d'expertise



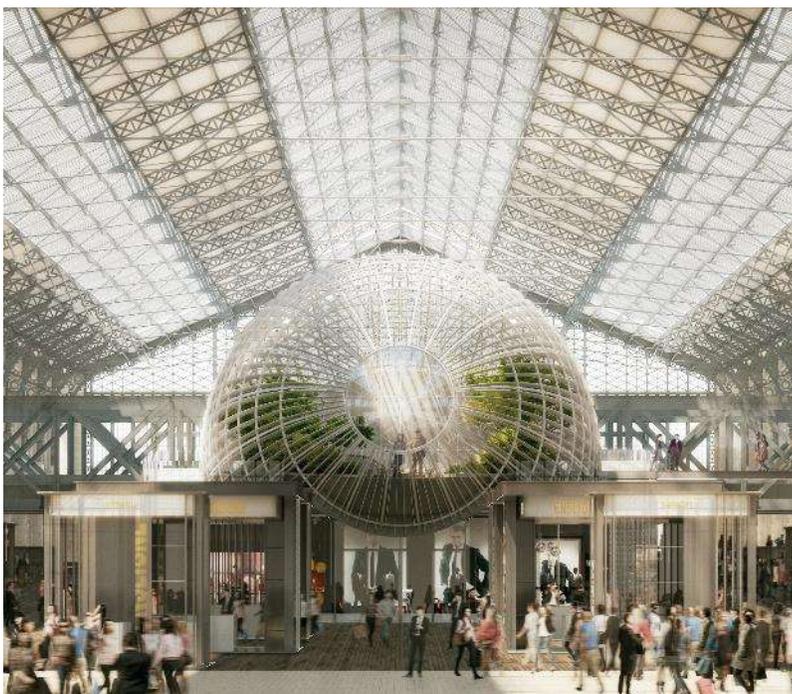
5,5 Mds€ d'AuM
(-0,5% vs déc. 2022)

2,3 Mds€ en Q/P
(-0,2%)

ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT EN COMMERCE DE FLUX GARES DE PARIS-AUSTERLITZ ET DE PARIS-EST

Gare Paris-Austerlitz, cœur commerçant d'un nouveau quartier

25 000 m² de commerce, 45 millions d'usagers à horizon 2030



Travaux lancés au S1 23



Gare Paris-Est, renouveau et dimension internationale

6 800 m² de commerces, 2 700 m² de co-working, 400 m² de restauration, connexion au CDG Express en 20 min à horizon 2027

- **Juin 2023** : signature de la promesse de Convention d'Occupation Temporaire (COT) entre SNCF Gares & Connexions & Altarea
- **T3 2024** : début des travaux
- **T4 2026** : livraison du projet



Seaside (St Laurent du Var)



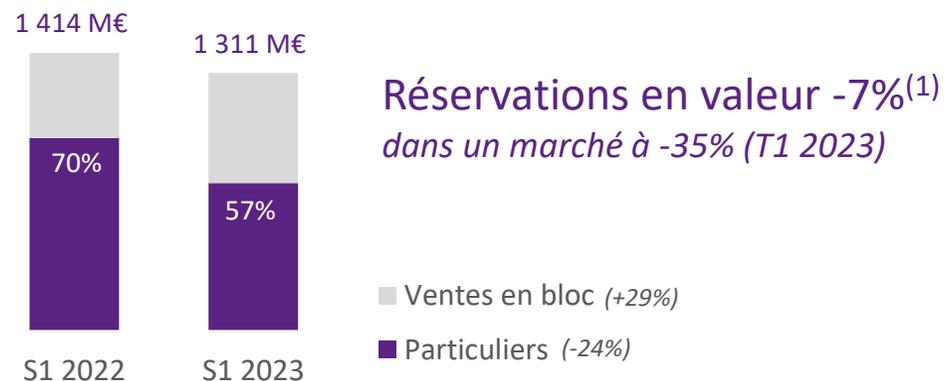
Alma Terra (Montpellier)

LOGEMENT PRIORITÉ À LA RÉDUCTION DES ENGAGEMENTS

Grande discipline financière

- Politique de déstockage de l'offre existante *baisses de prix importantes (détail et bloc)*
- Réduction des acquisitions foncières *20 opérations au S1 2023 (1 756 lots) vs 49 (4 555 lots) au S1 2022*
- Baisse du BFR de -143 M€

Ecoulement de l'offre



Un impact assumé sur les résultats

- Baisse du chiffre d'affaires *1 001 M€ soit -12%*
- Très faible contribution Logement *résultat opérationnel +5,5 M€*

(1) Réservations en volume : 4 415 lots (-12% vs S1 2022).



Gain du concours IGP3 à Cergy-Pontoise par Woodeum)



Rénovation de la manufacture Moncada par H&P (Marseille)

LOGEMENT PRÉPARER L'AVENIR

Elaboration d'une offre « nouvelle génération »

- Revue en profondeur du portefeuille foncier *conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux et prix des fonciers*
- Une offre décarbonée, abordable et rentable
- Montée en puissance progressive *au cours des prochains trimestres*

Réorganisation au sein du portefeuille de marques

- Création du leader de la promotion bas carbone *fusion Woodeum / Pitch*
- Histoire & Patrimoine *élargissement à la rénovation des passoires thermiques sous la marque « Jouvence »*

Woodeum



JOUVENCE



VEFA Urban Saclay (Toulouse Guillaumet)



185 rue Saint-Honoré (Paris - Tuileries)

BUREAU ABSENCE DE GRANDS PROJETS BUREAU

■ Une activité en Régions portée par la demande utilisateur

- Signatures VEFA pour 13 000 m²
Bureaux à Toulouse Guillaumet et Bordeaux Belvédère
- Nouvelles opérations maîtrisées pour 16 000 m²
Vernon et St-Genis-Laval près de Lyon
- Livraisons pour 52 700 m²
Amazing Amazones à Nantes, Ilot G à Villeurbanne, 2 premières tranches de bureaux à Bordeaux Belvédère, Adriana à Marseille

■ Activité réduite dans le Grand Paris

- Livraison de l'espace François Dalle (Paris 8^{ème}) pour L'Oréal
réhabilitation du siège historique en centre de formation
- Maîtrise d'un nouveau projet de rénovation rue Saint-Honoré à Paris 1^{er}

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE



HUB logistique (Bollène)

LOGISTIQUES AVANCÉES MAJEURES SUR LE HUB DE BOLLÈNE

■ Grande Logistique, une demande locative qui reste dynamique

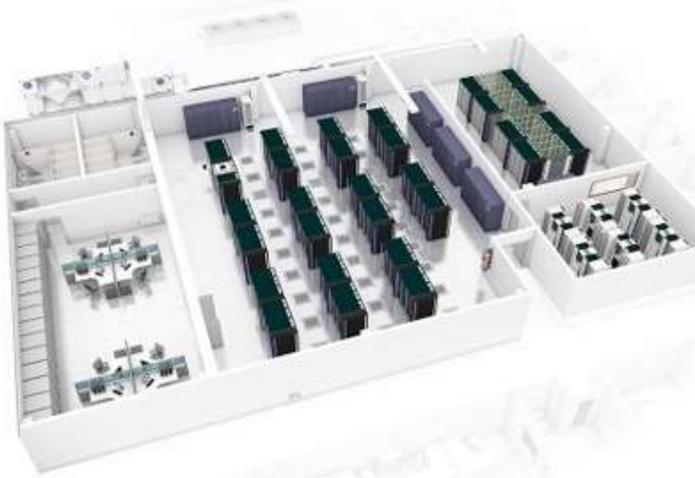
- Acquisition de 100% du HUB de Bollène (*vs 50%*) commercialisation finalisée du bâtiment n°3 avec ID Logistics fin 2022 et Mutual Logistics et Gerflor au S1 2023
- Dynamique locative sur les sites en montage



Projet en R-1 (Cagnes-sur-Mer)

■ Logistique urbaine, un produit immobilier à forte valeur ajoutée

- Constitution d'un pipeline de projets diversifiés *intégration dans des projets/programmes existants (Cagnes sur Mer), transformation de plateforme logistique obsolète en cœur de ville (Vitry sur Seine)*



Organisation d'un Data Center NDC



Data center NDC Roazhon (Rennes)

DATA CENTERS UN POTENTIEL SIGNIFICATIF DE CRÉATION DE VALEUR

■ Data Center, une infrastructure constitutive de la ville de demain

- Marché en forte croissance
Souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national (souveraineté)
- Pénurie de produits, notamment en data centers « écoresponsables »
Autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbain, ...

■ Un pipeline en cours constitution rapide

- Une dizaine de sites de petites tailles
Quelques projets de grande ampleur
- NDC Roazon : le DC le plus écoresponsable de Bretagne
*3 200 m² dédiés à la cybersécurité et aux entreprises du bassin rennais
Puissance de 3 MW*
- NDC Normandie : un DC innovant à moins d'1h de Paris
*7 000 m² combinant refroidissement par géothermie et connexion à un réseau de chaleur
Puissance totale de 13 MW*

NOUVELLES ACTIVITÉS



ASSET MANAGEMENT CAPITALISER SUR LES SAVOIR-FAIRE DU GROUPE

Altarea Investment Managers



- Obtention le 13 avril d'un agrément de l'AMF sur la Société de Gestion de Portefeuille (SGP)
- Equipe constituée en interne renforcée par l'arrivée de grands professionnels du secteur
- Des produits grand public en cours de constitution



Lancement d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital

- 1 Md€ de fonds propres ciblé
200 M€ d'apport par les sponsors
- Dette mezzanine, dette junior, dette unitranche
- Financement d'un large spectre d'actifs immobiliers
- Un partenariat combinant expertise immobilière et expertise en dette privée

NOUVELLES ACTIVITÉS



Fermes solaires



Ombrières de parking

PHOTOVOLTAÏQUE UN MARCHÉ IMMENSE

Accompagner l'électrification de l'économie française

- Des besoins immenses
besoins estimés à 100 GWc d'ici 2050 (vs 16 GWc installés fin 2022)
- Nécessité d'accélérer le rythme de développement
5 GWc par an (vs 2,4 GWc en 2022)

Structuration de l'organisation

- Equipe constituée, en cours de renforcement
interne et externe
- Différents types d'infrastructures ciblées
Ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés, agrivoltaïsme
- Partenariats à l'étude avec le monde agricole

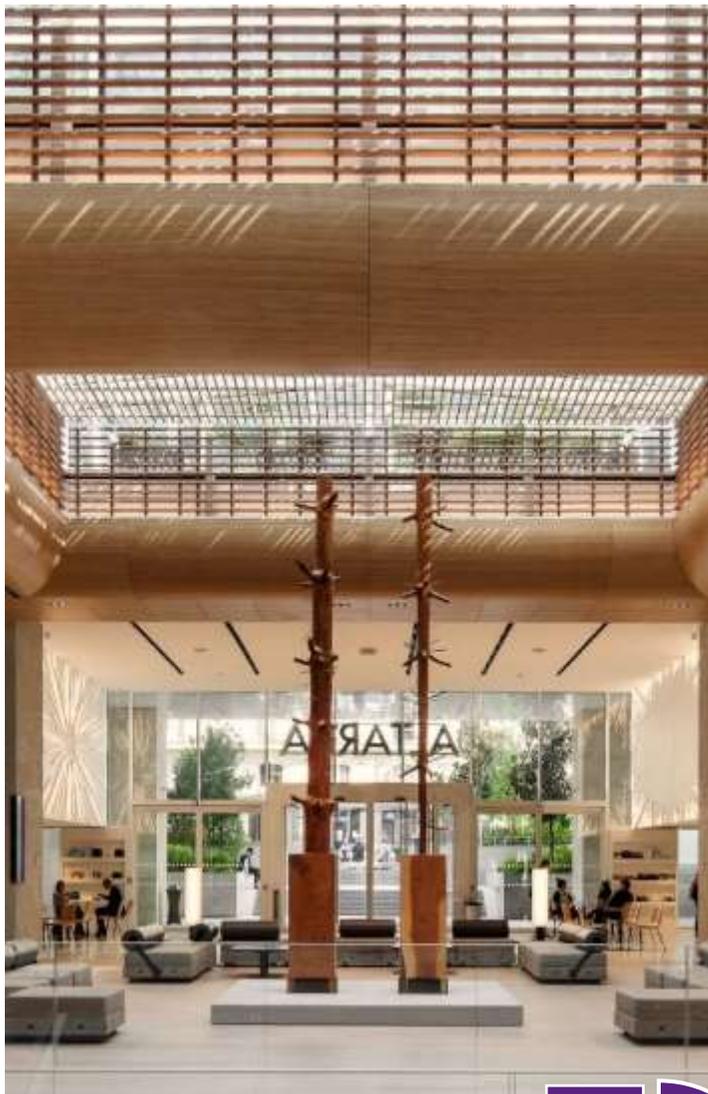
Pipeline et calendrier

- Objectif de développer au moins 1 GWc
400 MWc projets identifiés, dont 100 MWc déjà sécurisés
- Modèle de type « promoteur – asset manager »
Premiers revenus attendus fin 2024



Cité de la
Gastronomie
Rungis (94)

PERFORMANCE FINANCIÈRE



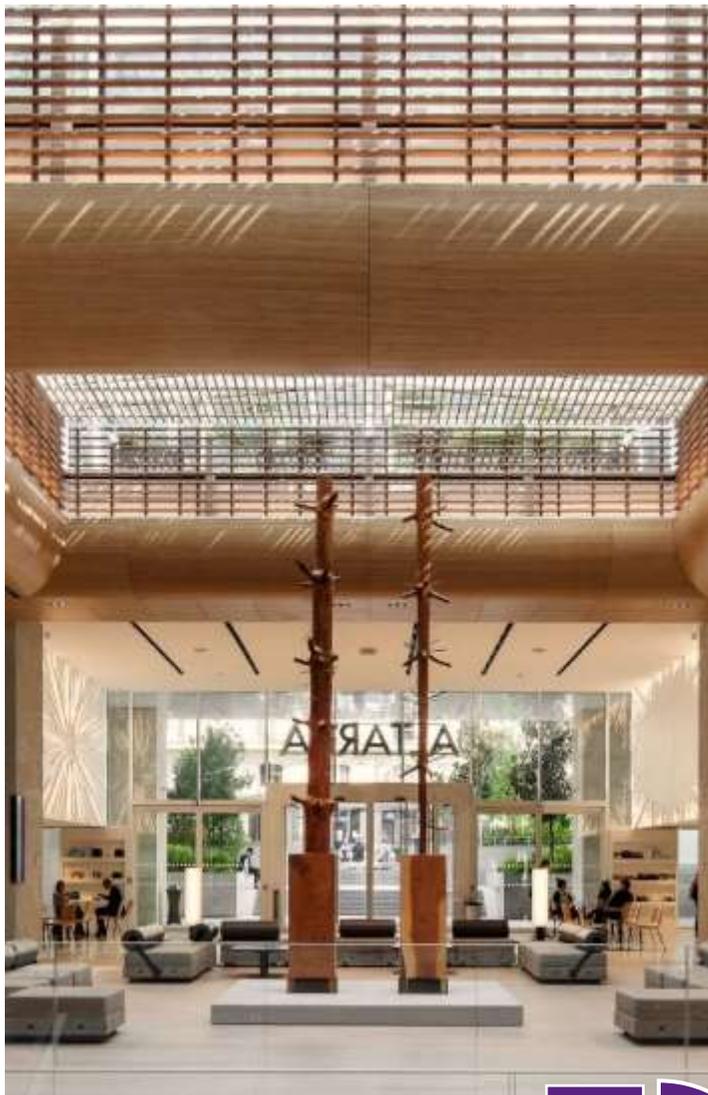
Richelieu (Paris)

EXCELLENTE PERFORMANCE DES COMMERCES FAIBLE CONTRIBUTION DE LA PROMOTION

En M€	Commerce	Promotion	Nouvelles activités	S1 2023	S1 2022
				Groupe ⁽¹⁾	Groupe
Chiffre d'affaires	124,3	1 125	-	1 250	1 422
Résultat opérationnel ⁽²⁾	93,7	16,6	(3,0)	92,4	223,3
<i>Frais financiers</i>				(34,9)	(33,1)
<i>Impôts</i>				0,3	(22,2)
<i>Minoritaires</i>				(36,1)	(38,0)
FFO part du Groupe				21,7	130,1
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction				(39,5)	68,5
Résultat net part du Groupe				(17,8)	198,6

(1) La différence entre le total Groupe et la somme des colonnes correspond aux « Autres corporate », non affichée ici.

(2) Correspond à un EBITDA (résultat net avant minoritaires, frais financiers, impôt et hors variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction).

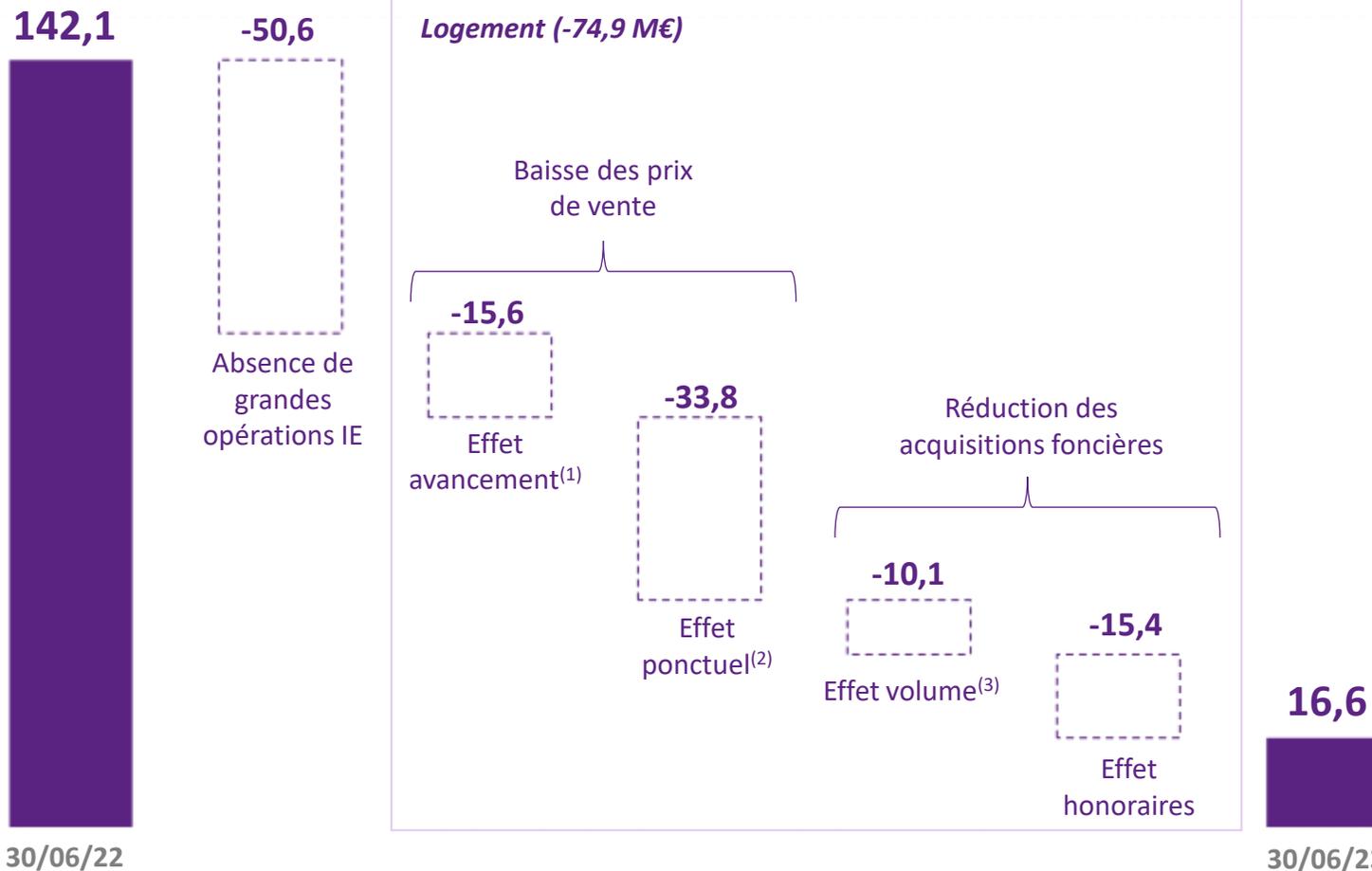


Richelieu (Paris)

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PROMOTION

REFLET DE L'ABSENCE DE GRANDES OPÉRATIONS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET DE LA BAISSÉ DES ENGAGEMENTS LOGEMENT

En M€



(1) Comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

(2) Impact non récurrent comptabilisé en une fois correspondant à l'ajustement à la baisse des marges à l'avancement comptabilisées antérieurement.

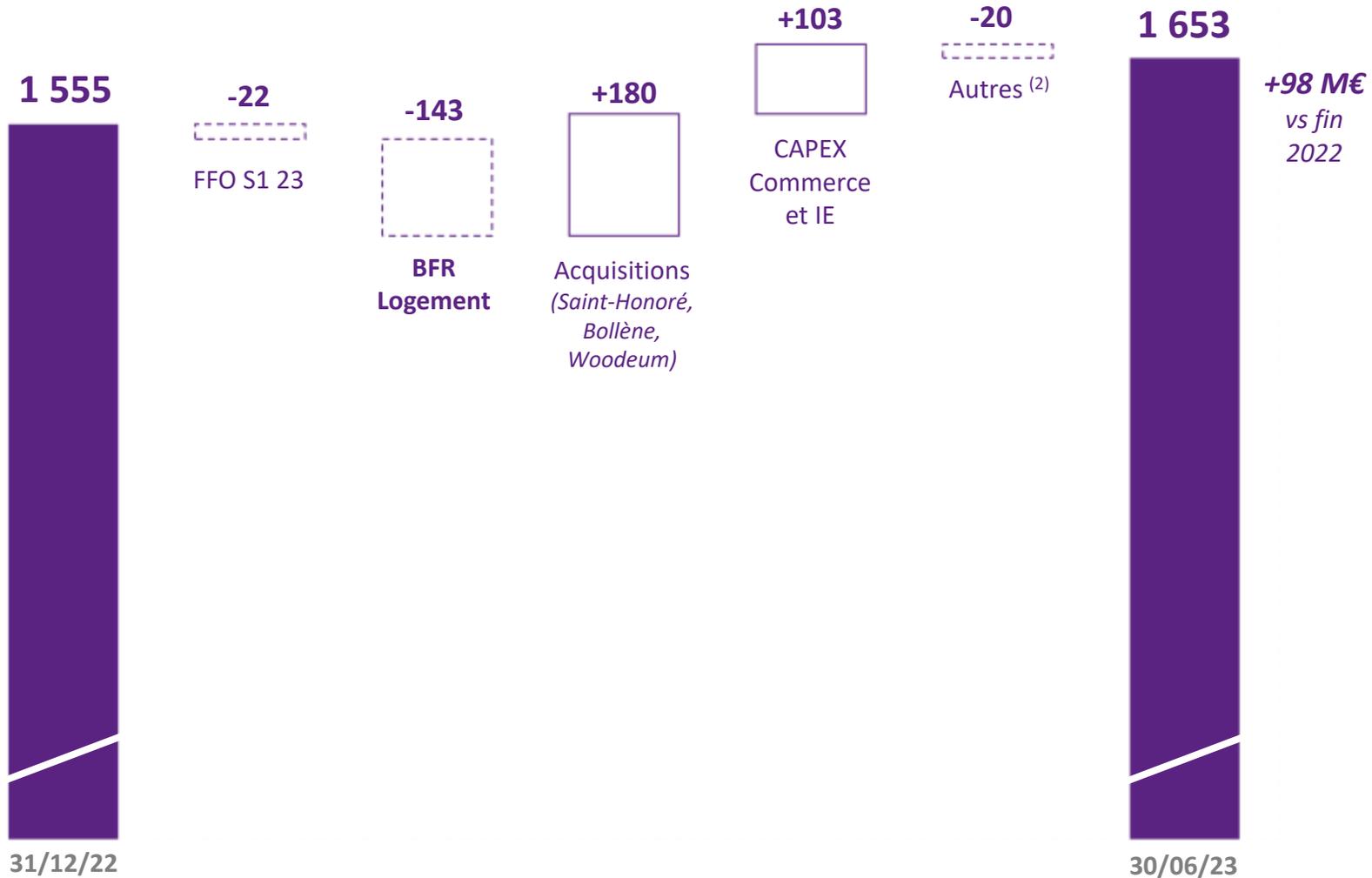
(3) Baisse du chiffre d'affaires (et des marges correspondantes).



Valhubert (Paris)

ENDETTEMENT NET CONTENU (1) REFLET DE LA BAISSSE DES ENGAGEMENTS LOGEMENT

En M€



(1) Obligatoire et bancaire.
(2) Soutles et autres.



Gare Paris-Austerlitz (Paris)

STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE



- A Capitaux propres réévalués part du Groupe ⁽¹⁾
146,0€/action (-7,0% vs fin 2022 et -0,6% hors dividende 2022 versé)

- D Capitaux propres minoritaires

- D Dette nette obligatoire et bancaire
 - LTV : **25,9%** (+1,4 pt)
 - Dette nette / EBITDA : **5,2x** (+1,7x)
 - ICR⁽²⁾ : **8,6x** (-4,4x)

(1) Actif Net Réévalué de continuation dilué.

(2) Sur 12 mois glissants.



Ki – ex CERA (Lyon)

OPTIMISATION DU PASSIF DANS UN CONTEXTE DE TAUX HAUSSIER

Optimisation de la liquidité disponible

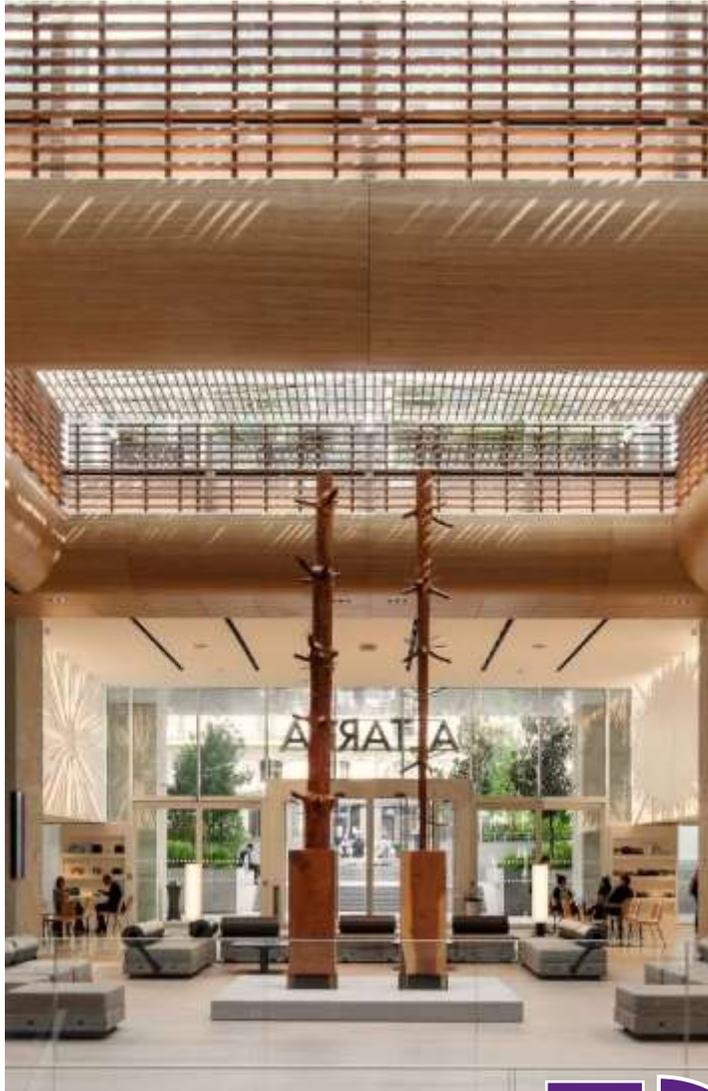
- Réduction de la dette brute (-229 M€)
- Liquidités disponibles 2,6 Mds€
- Toutes les échéances du Groupe très largement couvertes par la liquidité existante

Coût de la dette long terme sécurisé

- Nominal couvert de l'ordre de 2 Mds€ à 4 ans *décroissant ensuite*
- Coût moyen S1 2023 : 2,30%
+48 bps vs fin 2022

Signature du premier « EU Green Loan » aligné sur la taxonomie

- 1^{er} crédit aligné sur les principes de la Taxonomie signé en juillet
- Objectif de conversion de tous les crédits *corporate* au cours des prochains mois



Richelieu (Paris)

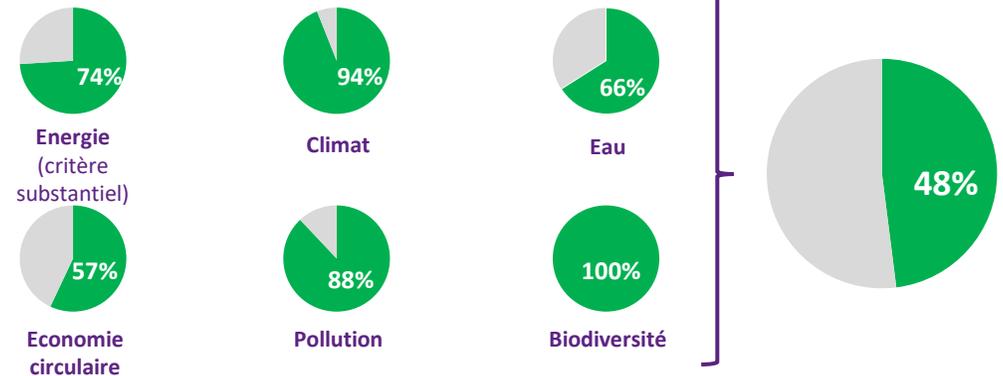
TAUX D'ALIGNEMENT DU CHIFFRE D'AFFAIRES À 48%

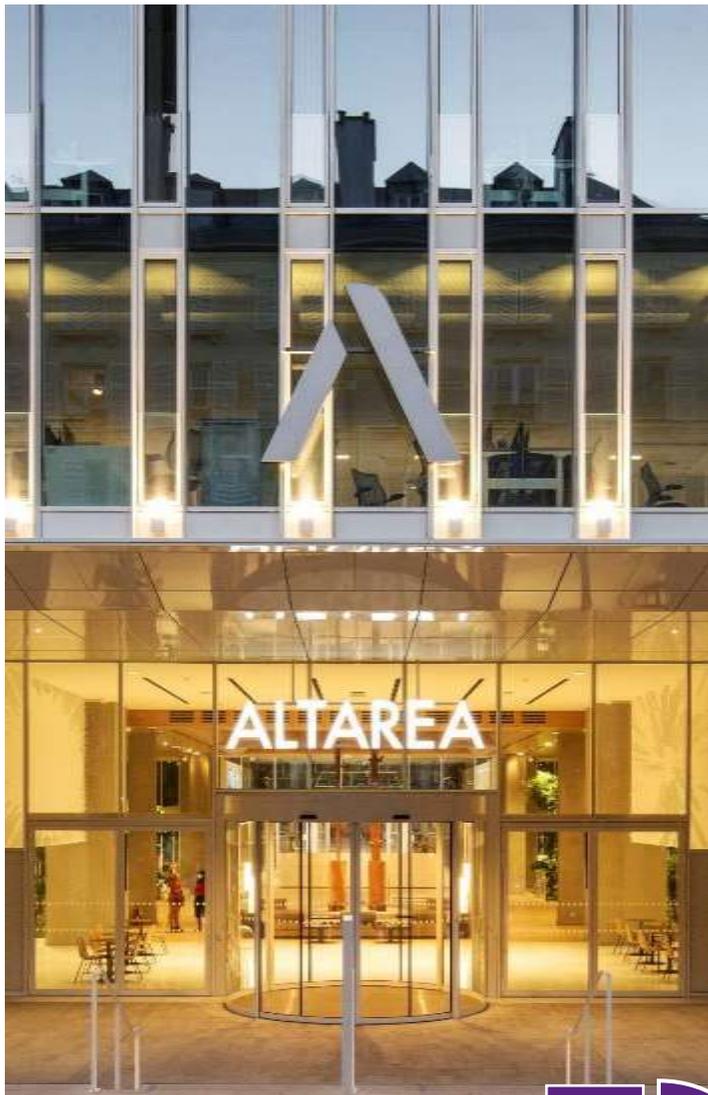
(44% POUR L'ANNÉE 2022)

► Taxonomie, standard européen de performance environnementale

- Une norme européenne universelle orienter les financements vers la transition écologique
- Un standard qui s'impose à l'ensemble de l'industrie financière à compter de 2024
banques, établissements financiers, compagnies d'assurances

► Un taux d'alignement du chiffre d'affaires en progression





Richelieu (Paris)

DEUXIÈME SEMESTRE 2023 POURSUITE DE L'ADAPTATION AU NOUVEAU CYCLE

Grande discipline financière en Promotion

maitrise des engagements, baisse du BFR

un impact assumé sur les résultats

Capitaliser sur la solidité des commerces

récence et résilience

Continuer à investir pour le moyen terme

offre Logement « nouvelle génération »

nouvelles activités

Maintien de la solidité financière

Prochaine publication (activité du 3^{ème} trimestre 2023) : 7 novembre 2023 après Bourse

AVERTISSEMENT

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

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

Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2021. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société altarea.com, rubrique finance.

COMPTE DE RÉSULTAT

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	124,3	1 009,4	116,2	-	0,1	1 250,1	-	1 250,1
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	<i>+13%</i>	<i>-12%</i>	<i>-29%</i>			<i>-12%</i>		<i>-12%</i>
Loyers nets	98,0	-	-	-	-	98,0	-	98,0
Marge immobilière	-	33,2	12,4	-	(0,0)	45,6	(1,9)	43,7
Prestations de services externes	12,9	8,0	6,0	-	0,1	27,0	-	27,0
Revenus nets	110,9	41,2	18,4	-	0,0	170,6	(1,9)	168,7
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	<i>+6.7%</i>	<i>-57%</i>	<i>-46%</i>			<i>-27%</i>		<i>-28%</i>
Production immobilisée et stockée	0,9	62,8	4,4	(0,1)	-	67,9	-	67,9
Charges d'exploitation	(20,3)	(98,3)	(7,8)	(2,9)	(14,9)	(144,1)	(13,0)	(157,1)
Frais de structure	(19,4)	(35,5)	(3,4)	(3,0)	(14,9)	(76,2)	(13,0)	(89,2)
Contributions des sociétés MEE	2,1	(0,2)	(4,0)	-		(2,1)	(5,6)	(7,7)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							-	-
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							(6,0)	(6,0)
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(8,7)	(8,7)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							(0,3)	(0,3)
Autres dotations Corporate							(2,0)	(2,0)
Résultat opérationnel	93,7	5,5	11,1	(3,0)	(14,9)	92,4	(41,8)	50,5
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	<i>+4.5%</i>	<i>-93%</i>	<i>-82%</i>			<i>-59%</i>		<i>-78%</i>
Coût de l'endettement net	(8,0)	(6,0)	(6,0)	-	-	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	(9,5)	(3,8)	(1,6)	-	-	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	-	(10,1)	(10,1)
Autres	-	-	-	-	-	-	(4,5)	(4,5)
Impôts	(0,3)	1,4	(0,7)	-	-	0,3	21,2	21,5
Résultat net	75,8	(3,0)	2,8	(3,0)	(14,9)	57,8	(39,1)	18,8
Minoritaires	(32,2)	(3,9)	0,0	-	-	(36,1)	(0,5)	(36,6)
Résultat net, part du Groupe	43,7	(6,9)	2,8	(3,0)	(14,9)	21,7	(39,6)	(17,8)
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	<i>+9%</i>	<i>na</i>	<i>-93%</i>			<i>-83%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>						<i>20 743 548</i>		
						1,05		
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>						<i>-83%</i>		

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)



XXX

	30/06/2023				31/12/2022	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 165,3	-8,8%	106,3	-8,8%	2 375,2	116,6
Autres plus-values latentes	461,4				459,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	22,8				22,5	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	220,6				239,2	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(14,6)				(14,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	93,4				70,7	
Part des commandités ^(c)	(17,3)				(18,5)	
ANR NNNAV de liquidation	2 931,6	-6,5%	143,9	-6,5%	3 133,8	153,8
Droits et frais de cession estimés	44,1				66,6	
Part des commandités ^(c)	(0,3)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	2 975,4	-7,0%	146,0	-7,0%	3 200,0	157,1
<i>Nombre d'actions diluées :</i>	20 375 804				20 375 804	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

LOAN TO VALUE



En Scène (Bagneux)

En M€	30/06/2023	31/12/2022
Endettement brut	2 278	2 507
Disponibilités	(625)	(952)
Endettement net consolidé	1 653	1 555
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 052	4 040
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	205	207
Immeubles de placement au coût ^(c)	101	105
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	177	71
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	1 843	1 934
Valeur vénale des actifs	6 379	6 358
Ratio LTV	25,9%	24,5%

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

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

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

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

BILAN DÉTAILLÉ (1/2)

En millions d'euros

	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS	5 112,2	5 100,0
Immobilisations incorporelles	380,3	344,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	253,8	214,7
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	5,2	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	15,9	17,4
Immobilisations corporelles	28,2	25,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	124,3	123,1
Immeubles de placement	4 105,1	4 087,4
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 795,7	3 793,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	105,6	95,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	203,8	198,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	442,7	491,7
Actifs financiers (non courants)	21,0	20,3
Impôt différé actif	10,5	8,0
ACTIFS COURANTS	3 731,5	3 987,7
Stocks et en-cours nets	1 345,7	1 159,3
Actifs sur contrats	596,3	723,1
Clients et autres créances	956,4	900,1
Créance d'impôt sur les sociétés	18,2	3,2
Prêts et créances financières (courant)	37,1	81,4
Instruments financiers dérivés	151,8	160,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	625,1	952,3
Actifs destinés à la vente	0,8	7,8
TOTAL ACTIF	8 843,7	9 087,7

BILAN DÉTAILLÉ (2/2)

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	3 724,4	3 959,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 165,3	2 375,2
Capital	311,4	311,4
Primes liées au capital	391,7	395,0
Réserves	1 480,1	1 342,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	(17,8)	326,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 559,1	1 584,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 299,0	1 263,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	36,6	97,7
PASSIFS NON COURANTS	2 507,7	2 612,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 371,6	2 454,8
dont Prêts participatifs et avances associés	60,9	58,2
dont Emprunts obligataires	1 382,3	1 385,2
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	595,4	612,8
dont Billets de trésorerie	–	70,0
dont Obligations locatives	131,7	132,2
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	201,2	196,4
Provisions long terme	30,0	35,5
Dépôts et cautionnements reçus	41,2	39,3
Impôt différé passif	64,9	82,4
PASSIFS COURANTS	2 611,7	2 516,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	421,7	547,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>	23,3	22,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	79,0	90,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	150,0	302,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	48,1	24,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	100,3	89,1
<i>dont Obligations locatives</i>	18,0	16,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	3,1	2,6
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Passifs sur contrats	359,7	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 622,3	1 611,1
Dettes d'impôt exigible	1,0	6,2
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	207,0	0,0
TOTAL PASSIF	8 843,7	9 087,7

GLOSSAIRE

- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »). Sur 12 mois glissants.
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Performance carbone** : Somme des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du Groupe exprimées en kilogramme d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e) sur l'ensemble des scopes définis par le GHG Protocol (scope 1&2&3). Elle peut être exprimées en quote-part Groupe (carbone économique) ou à 100% (carbone géré).
- **Pipeline (en valeur potentielle) : Logement** : Offre à la vente + portefeuille TTC. **Immobilier d'entreprise** : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Taxinomie (ou taxonomie européenne)** : Système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes - Energie (atténuation au changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité) - pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.
- **Taux d'alignement** : rapport entre le chiffre d'affaires « aligné » et le chiffre d'affaires consolidé.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.