



**Altarea s'appuie sur sa solidité financière
pour s'adapter au nouveau cycle**

Excellente performance des Commerces
Réduction des engagements logement, impact assumé sur les résultats
Poursuite des investissements sur les autres métiers
Maintien de la capacité à saisir des opportunités

Foncière Commerce : le socle financier du Groupe

5,5 Mds€ d'actifs sous gestion (valeurs stables à périmètre constant)
Chiffre d'affaires des commerçants +8,0%
Loyers nets +5,0% à périmètre constant
Vacance financière 2,7%

Logement : réduction des engagements, impact assumé sur les résultats

Un pilotage des engagements adapté au contexte
Amélioration du BFR de -143 M€, résultat opérationnel en baisse
Réservations - 7% en valeur dans un marché en contraction de -35%¹
Constitution d'une offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable

Immobilier d'entreprise : absence de contribution de grandes opérations

Bonne activité commerciale en Régions
Avancées majeures sur le projet de plateforme logistique XXL de Bollène

Nouvelles activités : des avancées significatives

Asset Management : création d'un fonds de dette immobilière de 1 Md€ en partenariat
Photovoltaïque : structuration de l'organisation, un objectif de pipeline à 1 GWc

Finance : maintien de la capacité à saisir des opportunités

Chiffre d'affaires : 1 250,1 M€ (-12%), aligné à hauteur de 48,0% (Taxonomie)
FFO² à 21,7 M€ (-83%)
Structure financière robuste : LTV 25,9%, liquidités 2,6 Mds€
Relèvement de la notation financière par S&P Global à BBB-, outlook stable

Publication de l'information financière du 3^{ème} trimestre 2023 le 7 novembre 2023 après Bourse

Paris, le 27 juillet 2023, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2023 clos le 30 juin 2023. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière seront émis sans réserve en date du 28 juillet 2023.

¹ FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) – Données du 1^{er} trimestre 2023.

² Funds From Operations (FFO) : résultat net hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Chiffre en part du Groupe.

« Altarea délivre ce semestre une performance financière en baisse, conforme à ce qui avait été annoncé, avec une absence de grandes opérations Bureau et une très faible contribution du Logement. La foncière commerce retrouve des niveaux de performance qui n'ont pas été constatés depuis plus d'une décennie et constitue plus que jamais le socle financier du Groupe.

La dégradation du contexte immobilier qui était déjà visible fin 2022 s'est accélérée tout au long du semestre. La hausse des taux d'intérêts et les difficultés croissantes de financement ont eu un impact plus ou moins marqué selon les produits. Le marché résidentiel est clairement entré dans un cycle baissier notamment au niveau des volumes et cette phase d'ajustement devrait encore durer plusieurs trimestres. Le marché du bureau francilien connaît une crise plus structurelle, alors que les valeurs locatives en logistiques et en commerces restent favorablement orientées.

Dans ce contexte, Altarea poursuit une stratégie de transformation qui passe par un rééquilibrage de ses capitaux employés :

Au cours du semestre, Altarea a diminué le besoin en fonds de roulement du Logement et assume la forte baisse des résultats qui en découle. Le marché du logement neuf connaît en effet une mutation profonde et il est raisonnable de réduire l'exposition du Groupe pendant cette phase d'ajustement et de s'organiser en fonction du marché futur dont les fondamentaux seront très différents. Le logement neuf de demain sera décarboné et abordable, avec des volumes de transaction sans doute structurellement plus faibles que par le passé et une part de réhabilitation plus importante. Les équipes d'Altarea sont déjà à l'œuvre sur toutes ces thématiques et nous avons assigné à chacune de nos marques des objectifs ambitieux en la matière. A court terme, l'heure est à l'écoulement de l'offre conçue dans le cycle précédent et à la prudence en matière d'engagements, ce qui impacte nos résultats. En cette matière, Altarea peut se permettre de mener une politique plus radicale grâce à son modèle diversifié et à sa puissance financière.

La diminution des capitaux employés en Logement nous permet de conserver une structure financière robuste tout en continuant à investir sur nos autres métiers. Actuellement, Altarea privilégie la croissance interne, notamment pour ses nouvelles activités. Nous nous positionnons résolument sur l'immense marché des infrastructures photovoltaïques et nous avons lancé plusieurs initiatives en matière de fonds gérés, notamment sur la thématique de la dette immobilière. Dans un premier temps, toutes ces initiatives pèsent sur les résultats du Groupe, mais notre expérience nous enseigne que ce sont généralement les investissements sur les compétences et les savoir-faire qui sont les plus créateurs de valeur dans le long-terme.

Au deuxième semestre 2023, le Groupe restera très concentré sur la gestion du changement de cycle immobilier et sur sa feuille de route opérationnelle. Le moment venu, Altarea utilisera sa puissance financière pour saisir des opportunités et accélérer sa transformation. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

I - TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE - REVUE DES ACTIVITES

COMMERCE : LE SOCLE FINANCIER DU GROUPE

Le Commerce représente la grande majorité des capitaux employés à long terme du Groupe. Au cours de la période récente, cette activité a démontré une grande résilience et ses perspectives opérationnelles sont très favorablement orientées. La foncière Commerce constitue ainsi le socle financier sur lequel Altarea peut compter pour traverser le changement de cycle immobilier qui impacte ses activités de promotion.

Un patrimoine performant : stabilité des valeurs dans un contexte de remontée des taux

Altarea a pour objectif d'augmenter le volume de commerces sous gestion (5,5 Mds€ à fin juin 2023) tout en détenant des participations dans certains actifs (2,3 Mds€ en quote-part). 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.

En M€, droits inclus	En %	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Valeur des actifs sous gestion	100%	5 457	5 483	-0,5%
<i>dont QP Tiers</i>	<i>57%</i>	<i>3 117</i>	<i>3 137</i>	<i>-0,7%</i>
<i>dont QP Groupe</i>	<i>43%</i>	<i>2 340</i>	<i>2 346</i>	<i>-0,2%</i>

La valeur du patrimoine est quasi stable à périmètre constant. L'augmentation de 20 bps des taux de sortie immobiliers³ (5,56% en moyenne) ayant été compensée par l'impact positif de l'indexation et par la réalisation d'opérations créatrices de valeur.

Des indicateurs opérationnels favorablement orientés

La classe d'actif commerce retrouve des niveaux de performance qui n'ont pas été constatés depuis plus d'une décennie. Les centres commerciaux, confrontés avant toutes les autres classes d'actifs à une crise structurelle, ont réalisé une profonde transformation de leur modèle qui porte aujourd'hui ses fruits :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** cumulé à fin juin 2023 progresse de + 8% à surface constante par rapport à fin juin 2022 ;
- la **fréquentation** cumulée sur 6 mois progresse de + 5% par rapport au S1 2022, tirée notamment par les performances de CAP3000 et des retail parks ;
- le **taux de vacance financière** se situe quasiment à son niveau plancher à 2,7% ;
- l'**activité locative** est dynamique avec 190 baux signés, représentant 16,3 M€ de loyer minimum garanti, confirmant l'attractivité des centres gérés et ce quel que soit le format de commerce ;
- le **taux de recouvrement** ressort à 93,0% à date de publication (vs 95,3% pour l'exercice 2022). Les difficultés rencontrées par un certain nombre d'enseignes de textile / habillement n'ont quasiment eu aucun impact sur la performance des centres gérés par Altarea⁴.

Croissance des loyers nets à périmètre constant (+5,0%)

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2022	94,8	
Variation de périmètre ⁵	(1,6)	-1,7%
Variation à périmètre constant	4,8	+5,0%
<i>dont indexation</i>	<i>4,2</i>	<i>+4,4%</i>
Loyers nets au 30 juin 2023	98,0	+3,3%

Les loyers nets à fin juin 2023 progressent de + 5,0% à périmètre constant, illustrant ainsi la capacité des commerces du Groupe à capter l'inflation.

³ 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. NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concessions, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement aux alentours de 5 %).

⁴ Le Groupe est marginalement exposé aux procédures collectives, avec moins de 2% de ses loyers bruts concernés (en quote-part).

⁵ En 2022, Altarea a réalisé l'apport des galeries de Flins et Ollioules à MRM, SIIC spécialisée en immobilier de commerce, et est devenu actionnaire à hauteur de 16% du capital de MRM aux côtés de SCOR (57%).

Accélération du développement en commerce de flux (gares de Paris-Austerlitz et de Paris-Est)

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré ce semestre les travaux de la gare Paris-Austerlitz. La commercialisation des 25 000 m² de commerces directement connectés à la gare débutera en 2024.

Altarea a également signé les accords avec Gares & Connexions pour renouveler et développer l'offre commerciale de la gare de Paris-Est, qui sera entièrement métamorphosée (nouvelle façade, coworking, restauration, commerces innovants). Le début des travaux est fixé à la fin de l'été 2024 pour une livraison fin 2026, concomitante à l'arrivée du Charles De Gaulle Express qui reliera en 20 minutes la gare de Paris-Est à l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

LOGEMENT : REDUCTION DES ENGAGEMENTS, IMPACT ASSUME SUR LES RESULTATS

Un pilotage des engagements adapté au contexte

Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait durer jusqu'en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint. Dans ce contexte, Altarea a adapté sa politique de gestion des engagements afin de donner la priorité à la réduction du besoin en fonds de roulement.

Au cours du semestre, le Groupe a ainsi fait porter son effort sur l'écoulement de son offre sur les terrains déjà acquis en contrepartie d'une baisse importante des prix de vente, aussi bien au détail qu'en bloc.

Parallèlement, les acquisitions foncières ont été drastiquement réduites : seuls 20 terrains (1 756 lots) ont été acquis au cours du 1^{er} semestre 2023, contre 49 terrains (4 555 lots) au 1^{er} semestre 2022.

Cette politique a permis de baisser significativement les engagements et de réduire de 143 M€ le besoin en fonds de roulement.

Écoulement de l'offre

L'ajustement des prix de vente a permis d'écouler l'offre, avec des réservations en valeur qui s'établissent à -7% dans un marché français en contraction d'environ -35%⁶.

Réservations	30/06/2023		30/06/2022		Var.
Particuliers – Accession	359	27%	421	30%	-15%
Particuliers – Investissement	391	30%	560	40%	-30%
Institutionnels – Ventes en bloc	562	43%	434	30%	+29%
Total en valeur (TTC)	1 311		1 414		-7%
Particuliers – Accession	1 060	24%	1 214	24%	-13%
Particuliers – Investissement	1 439	33%	1 998	40%	-28%
Institutionnels – Ventes en bloc	1 916	43%	1 818	36%	+5%
Total en lots	4 415		5 030		-12%

Les ventes en bloc, notamment celles réalisées avec CDC Habitat, ont partiellement compensé la baisse des ventes aux particuliers. Ces derniers restent cependant majoritaires dans les ventes du Groupe (57% du total).

Les régularisations notariées s'inscrivent en baisse de -26% et sont à mettre en regard de la chute de la production de crédit à l'habitat en France (-42%⁷ sur l'ensemble des marchés résidentiels).

Régularisations (TTC, en M€)	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Total	915	1 233	-26%
<i>Dont Particuliers</i>	<i>590</i>	<i>765</i>	<i>-23%</i>
<i>Dont Ventes en bloc</i>	<i>326</i>	<i>468</i>	<i>-30%</i>

Le désir d'immobilier reste présent auprès de la clientèle des particuliers accédants, lesquels sont toutefois particulièrement contraints par les difficultés d'accès au crédit, avec un taux de transformation⁸ plus lent.

⁶ Données FPI : -34,3% au T1 2023.

⁷ Vs S1 2022 ; estimation Banque de France.

⁸ Transformation d'une réservation (option) à une signature notariée (régularisation), qui matérialise l'engagement définitif du client.

Une contribution Logement assumée, reflet de la vision du marché d'Altarea

En M€	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 009,4 M€	1 147,4 M€	-12,0%
Marge immobilière	33,2 M€	88,2 M€	-62,3%
Taux de marge immobilière	3,3%	7,7%	-4,4 pt
Résultat opérationnel Logement	5,5 M€	80,4 M€	-74,9 M€

Altarea estime que le marché Logement devrait connaître une importante correction tant sur les prix que des volumes. La totalité des budgets d'opérations ont été alignés avec cette vision, ce qui se traduit par un résultat opérationnel Logement en baisse de -74,9 M€ décomposée comme suit :

- -49,4 M€⁹ liés à baisse des prix (prix de vente, aides à la vente, mesures d'accompagnement) ;
- -25,6 M€ liés à la réduction des acquisitions foncières (effet volume).

Elaboration d'une offre « nouvelle génération »

Parallèlement au déstockage de l'offre issue du cycle précédent, le Groupe a initié une revue en profondeur de son portefeuille foncier. Tous les critères d'engagement ont été significativement durcis (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux et prix des fonciers). Une offre « nouvelle génération » décarbonnée, abordable et rentable, va ainsi progressivement monter en puissance au cours des prochains trimestres.

Création du leader français de la promotion immobilière bas carbone

Consécutivement à la prise de contrôle à 100% de Woodeum¹⁰ début 2023, le Groupe a annoncé un projet de fusion avec sa filiale Pitch Immo afin de créer le leader français de la promotion immobilière bas carbone. La nouvelle entité bénéficiera à la fois de l'avance technologique de Woodeum en matière de promotion immobilière bas carbone et du maillage territorial de Pitch Immo.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : ABSENCE DE CONTRIBUTION DE GRANDES OPERATIONS

Altarea intervient sur le marché de l'Immobilier d'entreprise¹¹ (Bureau et logistique) pour un risque en capital limité.

Une activité dynamique en Régions

En Régions, le marché est tiré par une demande Utilisateurs qui reste forte. Les projets sont généralement de petite taille et développés dans le cadre d'un modèle de type « promoteur » à risque limité.

En Régions, l'activité reste dynamique sur l'ensemble du cycle de production avec :

- la maîtrise de 2 nouvelles opérations de bureaux pour 16 200 m² (St Genis Laval près de Lyon et Vernon) ;
- la signature de VEFA pour 13 000 m² (Toulouse Guillaumet et Bordeaux Belvédère) ;
- le lancement de travaux pour 42 000 m² (Aix-en-Provence, Toulouse et Nantes) ;
- la livraison de 52 700 m² de bureaux (Euronantes, Villeurbanne et Bordeaux Belvédère) ;

Exposition limitée sur le Grand Paris

Sur le Grand Paris, le marché du bureau fait face à une crise à la fois structurelle (télétravail, performance énergétique) et conjoncturelle (valeurs immobilières).

Altarea travaille sur 15 projets, généralement en partenariat minoritaire. Les principales opérations concernent la restructuration de l'ancien siège de CNP Assurances au-dessus de la gare Paris-Montparnasse et celle de la rue Saint-Honoré dans le 1^{er} arrondissement de Paris, signée ce semestre.

⁹ Dont -33,8 M€ d'impact ponctuel, non récurrent et comptabilisé en une fois ce semestre.

¹⁰ Woodeum est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé).

¹¹ Bureaux, hôtels, campus, plateformes logistiques XXL et logistique urbaine.

Avancées majeures sur le projet de plateforme logistique XXL de Bollène¹²

Le Groupe a pris le contrôle à 100% du HUB de Bollène, projet antérieurement détenu à 50%. Ce projet a connu des avancées majeures avec le lancement des travaux des entrepôts n°2 (55 500 m² intégralement loué à Intermarché) et n°3 (95 000 m²). Ce dernier est désormais commercialisé à 100% suite à la signature de deux nouveaux BEFA (avec Mutual Logistics et Gerflor) après celle auprès d'ID Logistics fin 2022.

II - NOUVELLES ACTIVITES : DES AVANCEES SIGNIFICATIVES

A l'occasion de la présentation de sa feuille de route stratégique en février dernier, Altarea a annoncé le déploiement de nouvelles activités (asset management, data centers et photovoltaïque). Au cours du semestre, le Groupe a enregistré des avancées significatives sur deux d'entre elles.

ASSET MANAGEMENT

Lancement d'Altarea Investment Managers

Altarea a obtenu le 13 avril l'agrément AMF pour sa société de gestion Altarea Investment Managers. L'équipe constituée en interne a été renforcée par l'arrivée de deux grands professionnels du secteur. L'objectif est de lancer d'ici la fin de l'année un premier fonds grand public positionné sur le nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise.

Fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital¹³

Le 1^{er} Juin, Altarea a annoncé le lancement d'une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital. Ce fonds vise une taille d'1 Md€ (dont 200 M€ apportés par ses sponsors) et financera un large spectre d'actifs immobiliers, en ciblant prioritairement le financement d'actifs ou d'entreprises de l'immobilier via des instruments de dettes juniors, mezzanines ou unitranches.

PHOTOVOLTAÏQUE : STRUCTURATION DE L'ORGANISATION ET CONSTITUTION D'UN PIPELINE

Un marché immense

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque. Ces besoins sont estimés à 100 GWc d'ici 2050 (vs un parc existant de 16 GWc), ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre 5 GWc par an (vs 2,4 GWc en 2022). A terme, la production d'électricité d'origine photovoltaïque devrait prendre la première place dans le mix électrique français¹⁴.

Structuration de l'organisation

Altarea a d'ores et déjà constitué une équipe dédiée avec un mix de recrutements internes et externes. Une partie de cette équipe est déployée en Régions, où elle bénéficie du support local apporté par les marques du Groupe. L'objectif est de constituer un pipeline de projets diversifiés : ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) et agrivoltaïsme.

Partenariats stratégiques en agrivoltaïsme

Altarea négocie plusieurs partenariats stratégiques avec d'importants acteurs du monde agricole français afin de co-développer des projets photovoltaïques (centrales au sol et agrivoltaïque). Par ailleurs, ces acquisitions tactiques sont à l'étude afin d'accélérer l'internalisation de compétences opérationnelles tant dans le développement que dans l'exploitation d'infrastructure photovoltaïque.

¹² Plateforme XXL de 260 000 m² développée en 5 tranches située au nord d'Avignon et visant une certification BREEAM.

¹³ Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 Mds€ d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

¹⁴ Discours de Belfort du 10 février 2022 : 100 GWc de photovoltaïque, 90 GW de nucléaire, 40 GW d'éolien marin, 18 GWc d'éolien terrestre à horizon 2050.

Pipeline et calendrier

Au cours des prochaines années, Altarea estime pouvoir développer au moins 1 GWc dans le cadre d'un modèle de type « promoteur /asset manager », ce qui permettra de réaliser les investissements correspondants à structure financière maîtrisée. Les projets identifiés représentent environ 400 MWc (pour environ 700 ha) dont 100 MWc sécurisés. Les premiers revenus sont attendus pour la fin 2024.

III - PERFORMANCE FINANCIERE ET TAXONOMIE

Résultats du 1^{er} semestre 2023

Le résultat net récurrent (FFO¹⁵) du premier semestre 2023 enregistre :

- l'excellente performance des résultats Commerce, dont les loyers nets ont fortement progressé à périmètre constant ;
- une contribution limitée de l'Immobilier d'entreprise en l'absence de grandes opérations ;
- un résultat Logement impacté significativement par la politique de réduction des engagements.

Au total, le FFO part du Groupe est de 21,7 M€ (vs 130,1 M€ au S1 2022), soit 1,05 € par action (vs 6,31 € par action).

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	124,3	1 009,4	116,2	-	0,1	1 250,1	-	1 250,1
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	+13%	-12%	-29%	-	-	-12%	-	-12%
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>	+6,7%	-57%	-46%	-	-	-27%	-	-28%
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>	+4,5%	-93%	-82%	-	-	-59%	-	-78%
Coût de l'endettement net	(8,0)	(6,0)	(6,0)	-	-	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Autres résultats financiers	(9,5)	(3,8)	(1,6)	-	-	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.	-	-	-	-	-	-	(10,1)	(10,1)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	-	(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	(39,0)	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	(39,5)	(17,8)
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	+9%	na	-93%	-	-	-83%	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	-	20 743 548	-	-
Résultat net, part du Groupe par action	-	-	-	-	-	1,05	-	-
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	-	-	-	-	-	-83%	-	-

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

Taxonomie européenne

Au 1^{er} semestre 2023, 48,0% du chiffre d'affaires consolidé de la période est aligné¹⁶ à la taxonomie européenne (44,0% pour l'exercice 2022).

Ressources financières : un semestre particulièrement actif

Au cours du semestre, le Groupe a travaillé son passif dans un contexte de taux radicalement différent, avec :

- la réduction de l'endettement brut (-229 M€) afin d'optimiser les frais financiers ;
- le renforcement des capitaux propres consolidés à hauteur de 34,1.M€ (paiement partiel du dividende 2022 en actions et FCPE) ;
- la signature du premier crédit corporate aligné sur les critères de la Taxonomie Européenne (« EU Green Loan ») avec un objectif de conversion de l'ensemble de ses lignes de crédit corporate au cours des prochains mois.

Ressources financières : une dette nette¹⁷ contenue à 1 653 M€

Au cours du semestre, Altarea a réduit ses engagements logement, poursuivi ses investissements sur les autres métiers et maintenu sa capacité à saisir des opportunités.

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2022	1 555
FFO pdg S1 2023	(22)
Acquisitions (Woodeum, Saint-Honoré, Bollène)	180
Capex Commerce et Immobilier d'entreprise	103
BFR Logement	(143)
Soultés et instruments financiers	(10)
Autres	(10)
Dette nette au 30 juin 2023	1 653

	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Dette financière nette	1 653 M€	1 555 M€	+98 M€
LTV ¹⁸	25,9%	24,5%	1,4 pt
Dette nette / EBITDA ¹⁹	5,2x	3,5x	+1,7x
ICR ²⁰	8,6x	13,0x	-4,4x
Duration moyenne ²¹	4 ans et 3 mois	4 ans et 3 mois	-
Liquidité	2 590 M€	2 971 M€	-381 M€
Coût moyen ²²	2,30%	1,82%	+48 bps

S&P Global relève la perspective de la notation du Groupe à BBB-, outlook stable

Le 20 mars 2023, l'agence S&P Global a relevé la perspective de la notation BBB- d'Altarea de « négative » à « stable » ainsi que celle de sa filiale cotée Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière bas carbone.

Primonial

Le litige en cours n'a pas connu d'avancée majeure au cours du semestre. En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

¹⁶ Cf. chapitre performance environnementale du rapport d'activité annexé au présent communiqué.

¹⁷ Dette bancaire et obligataire.

¹⁸ Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

¹⁹ Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

²⁰ Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net. Calculé sur 12 mois glissants au 30 juin.

²¹ A date de publication.

²² Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

PERSPECTIVES DU DEUXIEME SEMESTRE 2023

Au cours du deuxième semestre 2023, Altarea poursuivra la même politique :

- en s'appuyant sur la qualité et la résilience de son patrimoine de Commerce
- en maintenant une grande discipline financière en Promotion (baisse des engagements et du BFR)
- tout en continuant à investir sur l'offre Logement « nouvelle génération » et sur les nouvelles activités.

L'objectif consiste à maintenir une solidité financière permettant à la fois de traverser la phase d'adaptation au nouveau cycle et de saisir les opportunités que le contexte ne manquera pas de procurer aux acteurs les plus capitalisés.

Un support de présentation est disponible en téléchargement sur le site internet d'Altarea, rubrique Finance, en versions française et anglaise.

Calendrier financier indicatif

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2023 : 7 novembre 2023 (après Bourse)

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

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

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Agnès Villeret - KOMODO
agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Avertissement

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altarea.com. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

30 JUIN 2023

SOMMAIRE

1.1 ALTAREA : LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE.....	13
1.1.1 Transformation urbaine bas carbone : un leadership socle de croissance	13
1.1.2 Nouvelles activités : un surplus de croissance pour un risque mesuré	13
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	15
1.2.1 Commerce	15
1.2.2 Logement.....	18
1.2.3 Immobilier d'entreprise.....	20
1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	22
1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale	22
1.4 PERFORMANCE FINANCIERE	24
1.4.1 Résultats du 1 ^{er} semestre 2023	24
1.4.2 Actif net réévalué (ANR)	26
1.4.3 Ressources financières.....	28

1.1 Altarea : leader de la transformation urbaine bas carbone

Altarea, un modèle sans équivalent

La force du modèle d'Altarea repose fondamentalement sur l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement, l'urbanisme à repenser, la révolution bas carbone. Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif opérationnel sans équivalent en France, lui permettant d'en être le leader avec l'offre immobilière la plus complète, la maîtrise de savoir-faire hautement spécialisés et des marques reconnues. Le Groupe peut surtout compter sur l'engagement de ses 2 000 collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Une feuille de route stratégique moyen terme qui s'inscrit dans un nouveau cycle immobilier

Au cours du cycle précédent (2008-2022), la hausse continue des valeurs a été portée par la baisse des taux d'intérêt. Leur remontée rapide intervenue tout au long de l'année 2022 a mis fin à ce mécanisme et, en l'absence d'évènement extérieur non identifié à ce jour, l'année 2023 (et probablement 2024) devrait marquer un bas de cycle pour l'immobilier (baisse des volumes et des valeurs).

Compte tenu de l'immensité des besoins, Altarea a la conviction profonde que cette situation ne sera que temporaire et que ce changement de cycle permettra aux acteurs les plus capitalisés d'en tirer le meilleur parti.

Altarea a présenté en février 2023 sa feuille de route stratégique à moyen terme basée sur ses activités au service de la transformation urbaine bas carbone (Logement, Commerce et Immobilier d'entreprise) et sur le déploiement de nouvelles activités.

1.1.1 Transformation urbaine bas carbone : un leadership socle de croissance

Le marché de la transformation urbaine sur lequel Altarea occupe une place de leader constitue plus que jamais 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 vont être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe 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.

Leader français des grands projets urbains

Emblèmes de la transformation urbaine bas carbone, le Groupe maîtrise un portefeuille de grands projets de renouvellement urbain représentant un potentiel d'environ 1,2 million de m² tous produits confondus.

Au cours du premier semestre 2023, Altarea a lancé les travaux du quartier bas carbone Carré Rabelais à Tours, livré les premières tranches des quartiers Bordeaux Belvédère et Toulouse Guillaumet. En juin, le Groupe a signé le protocole relatif au Quartier de la Gastronomie Paris-Rungis, écoquartier en proximité directe du Marché International de Rungis et connecté à la future extension de la ligne 14 du métro.

En 2023, le Groupe devrait livrer 3 grands projets urbains (EuroNantes, Strasbourg-Fisher et Cœur Mougins) représentant ensemble 110 000 m² (dont 1 300 lots résidentiels).

1.1.2 Nouvelles activités : un surplus de croissance pour un risque mesuré

A l'occasion de la présentation de sa feuille de route stratégique, Altarea a annoncé le déploiement de nouvelles activités, vecteurs de croissance additionnelle pour un risque mesuré. Au cours du premier semestre, plusieurs avancées ont eu lieu sur trois axes de développement :

Asset management : développement autour de deux stratégies d'investissement

Fonds immobilier : lancement d'Altarea Investment Managers

Altarea a obtenu le 13 avril l'agrément AMF pour sa société de gestion Altarea Investment Managers. Depuis le début de l'année l'équipe constituée en interne a été renforcée par l'arrivée de deux grands professionnels du secteur.

L'objectif est de lancer d'ici la fin de l'année un premier fonds grand public positionné sur le nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise, avec en parallèle le développement d'une activité de gestion et d'accompagnement des Institutionnels.

Fonds de dette immobilière

Le 1^{er} Juin, Altarea a annoncé le lancement d'une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital²³. Ce fonds a pour objectif une taille de un milliard d'euros et bénéficie de l'engagement de ses sponsors à hauteur de 200 millions d'euros.

Ce fonds financera un large spectre d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie). La plateforme apportera un vaste éventail de solutions flexibles, en ciblant prioritairement des financements d'actifs ou d'entreprises traditionnelles de l'immobilier via des instruments de dettes juniors, mezzanines, ou unitranches. Cette plateforme capitalisera sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives.

Photovoltaïque : structuration de l'organisation et constitution d'un pipeline

Un marché immense

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque. Ces besoins sont estimés à 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (vs un parc existant de 16 GWc), ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre 5 GWc par an (vs 2,4 GWc en 2022). A terme, la production d'électricité d'origine photovoltaïque devrait prendre la première place dans le mix électrique français, devançant ainsi le nucléaire²⁴.

Structuration de l'organisation

Altarea a d'ores et déjà constitué une équipe dédiée avec un mix de recrutements internes et externes, dont une partie importante est déployée en Régions où elle bénéficie du support local apporté par les marques du Groupe. Leur objectif est de constituer un pipeline de projets diversifiés : ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) et agrivoltaïsme.

Partenariats stratégiques en agrivoltaïsme

Altarea négocie avec d'importants acteurs du monde agricole français plusieurs partenariats stratégiques afin de co-développer des projets photovoltaïques (centrales au sol et agrivoltaïque). Des acquisitions tactiques sont par ailleurs à l'étude afin d'accélérer l'internalisation de compétences opérationnelles tant dans le développement que dans l'exploitation.

Pipeline et calendrier

Au cours des prochaines années, Altarea estime pouvoir développer au moins 1 GWc dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager », ce qui permettra de réaliser les investissements correspondants à structure financière maîtrisée.

Les projets identifiés représentent environ 400 MWc (pour environ 700 ha) dont 100 MWc sécurisés. Les premiers revenus sont attendus pour la fin 2024.

Data center : une infrastructure constitutive de la ville de demain

Le marché des data centers est en forte croissance en France en raison du souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national. Le parc actuel souffre d'un sous-dimensionnement structurel particulièrement fort pour les data centers écoresponsables (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbain, ...).

La stratégie d'Altarea est de constituer un réseau de data centers de colocation, souverain, local et écoresponsable, en privilégiant les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Le Groupe a déjà constitué une équipe opérant sous la marque NDC et dispose d'un pipeline d'une dizaine de sites de petite taille et travaille par ailleurs sur quelques projets de grande ampleur.

²³ Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 Mds€ d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

²⁴ Discours de Belfort du 10 février 2022 : 100 GWc de photovoltaïque, 90 GW de nucléaire, 40 GW d'éolien marin, 18 GWc d'éolien terrestre à horizon 2050.

1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 Une stratégie d'asset management

La stratégie du Groupe consiste à augmenter le volume de commerces sous gestion (5,5 milliards d'euros fin juin 2023) tout en détenant des participations dans certains actifs (2,3 milliards d'euros en quote-part). 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

Au 30/06/2023	%	Valeur (M€) (a)	Var. vs 31/12/2022
Actifs sous gestion	100%	5 457	-0,5%
dont Q/P Tiers	57%	3 117	-0,7%
dont Q/P Groupe	43%	2 340	-0,2%

(a) Valeur d'expertise droits inclus.

Répartition des actifs par typologie

A 100% (M€)	30/06/2023		31/12/2022	
Grands centres	3 241	59%	3 281	60%
Commerces de flux	549	10%	545	10%
Retail parks	1 040	19%	1 027	19%
Commerces de proximité	627	12%	630	11%
Total actifs sous gestion	5 457	100%	5 483	100%

Valorisation des centres

La relative stabilité des valeurs malgré la hausse des taux de sortie immobiliers²⁵ s'explique par l'impact positif de l'indexation et par la réalisation d'opérations créatrices de valeur.

A 100%	30/06/2023	31/12/2022
Grands centres commerciaux	5,38%	5,17%
Retail parks	5,99%	5,80%
Commerces de proximité	5,96%	5,90%
Moyenne pondérée	5,56%	5,36%

25 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. NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concessions, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement aux alentours de 5 %).

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

1.2.1.2 Performance opérationnelle

Le Groupe démontre la pertinence du positionnement de ses sites en gestion, avec une attractivité renforcée et une amélioration des indicateurs opérationnels.

CA des commerçants²⁶ et fréquentation²⁷

A fin juin 2023	Var. vs S1 2022
Chiffre d'affaires (TTC)	+8,0%
Fréquentation	5,0%

CAP3000, élu meilleur centre commercial du monde²⁸, poursuit sa montée en puissance avec des records de fréquentation à +38% à fin mai 2023, et un chiffre d'affaires des commerçants à +19% depuis le début de l'année. L'emplacement unique du site et son positionnement premium lui permettent de développer des animations différenciantes et génératrices de flux, avec notamment le Beach Festival, organisé fin juin par la commune de Saint Laurent du Var, avec des animations, des concerts et différents matchs (rugby, tennis, volleyball) sur la plage, face au centre.

L'Avenue 83 à la Valette du Var affiche également une superperformance remarquable. Cet actif développé par le Groupe est devenu la principale locomotive de la 1^{ère} zone commerciale d'Europe²⁹ en termes de fréquentation. Son cinéma Pathé est aujourd'hui le 5^{ème} complexe le plus fréquenté de France. En 2023, les enseignes Bershka et Zara ont choisi de s'y implanter à la suite d'une opération de restructuration locative.

Fin juin 2023, la France a été frappée d'émeutes urbaines et appels aux pillages sur les commerces. Les performances des centres gérés par le Groupe n'ont été que faiblement impactées par ces événements grâce à la mobilisation des équipes et la coordination avec les forces de l'ordre qui ont permis de limiter les impacts et de poursuivre les soldes.

Activité locative dynamique

A 100%	Nb. de baux	Nouveau loyer
France et International	190	16,3 M€

L'activité locative demeure soutenue sur l'ensemble des formats de commerce. Le Groupe a réalisé plusieurs opérations structurantes ce semestre et signé de nombreux renouvellements, preuve de la confiance et de la performance des enseignes déjà présentes. Le commerce éphémère est particulièrement dynamique comme en témoigne le volume des prorogations de baux dont plusieurs se sont transformés en baux commerciaux, notamment sur CAP3000 (enseignes Millet, 14 Eyes et North).

27 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.

28 Trophée du « Best Shopping Center » au monde (MIPIM Awards 2022).

29 Source : étude Mytraffic sur la fréquentation des zones commerciales en Europe.

Enfin, le semestre a été marqué par des signatures importantes en commerces de proximité développés dans le cadre des grands projets mixtes (Bobigny, Bordeaux Belvédère).

Retour à une vacance financière normative

A 100%	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021
Vacance financière	2,7%	2,7%	2,9%

La vacance financière atteint 2,7%, niveau considéré comme un plancher normatif.

Recouvrement

	S1 2023	2022
Taux de recouvrement (a)	93,0%	95,3%

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

Le délai pour atteindre un taux de recouvrement normatif s'est structurellement rallongé depuis la crise sanitaire. Le taux de recouvrement du semestre ressort ainsi à 93,0% à date de publication contre 95,3% sur l'ensemble de l'année 2022.

Le Groupe est marginalement exposé aux procédures collectives, avec moins de 2% de ses loyers bruts³⁰ concernés. Compte tenu de la forte attractivité des sites gérés et de leur taux de vacance très bas, les cellules occupées par ces enseignes sont soit reprises soit recommercialisées rapidement avec un prospect pré-identifié.

Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2022	94,8	
Variation de périmètre	(1,6)	(1,7)%
Variation à périmètre constant	4,8	+5,0%
dont indexation	4,2	+4,4%
Loyers nets au 30 juin 2023	98,0	+3,3%

Les loyers nets à fin juin 2023 progressent de 5,0% à périmètre constant, illustrant ainsi la capacité des commerces du Groupe à surperformer l'indexation.

1.2.1.3 Développement

Gare de Paris-Austerlitz

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré au premier semestre 2023 les travaux du projet de restructuration des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, qui représenteront à terme près de 25 000 m² de commerces directement connectés à la gare.

La phase de commercialisation devrait débuter au premier semestre 2024.

Gare de Paris-Est

Le 22 juin 2023, Altarea a signé une promesse de Convention d'Occupation Temporaire (COT) pour le renouvellement et le développement de l'offre commerciale de la gare Paris-Est.

La gare de Paris Est sera métamorphosée afin de répondre aux nouveaux usages et de s'inscrire dans une dimension internationale (espaces de coworking, offre inédite de restauration et de commerces, nouvelle façade).

Le début des travaux est fixé à la fin de l'été 2024 pour une livraison du projet fin 2026, concomitante à l'arrivée du Charles De Gaulle Express (CDG Express) qui reliera en 20 minutes la gare de Paris Est à l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Commerces de proximité des grands projets urbains

Altarea développe des actifs commerciaux de proximité dans le cadre de ses grands projets urbains destinés à être cédés et gérés pour le compte de tiers.

L'expertise s'étend sur toutes les phases des opérations, depuis la conception, l'obtention des autorisations administratives, le suivi opérationnel, la commercialisation, la cession et enfin la gestion des surfaces commerciales.

Altarea travaille activement à la commercialisation des surfaces commerciales des grands projets urbains notamment Bordeaux Belvédère et Mougins, ainsi que sur les projets dont les travaux ont débuté en 2022 (Bobigny Cœur de Ville, Toulouse CEAT).

Déploiement de bornes de recharge électrique

Suite à la signature en avril 2022 d'un partenariat sous forme de joint-venture avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW), 19 sites commerciaux gérés par le Groupe devraient être équipés de bornes d'ici 2024. A date, les premières installations ont été déployées sur les parkings des Family Village d'Aubergenville et de Ruaudin.

Grâce au savoir-faire d'Electra en termes d'installation, de maintenance et de supervision du réseau de recharge, ces dispositifs pourront ensuite être déployés sur de nombreux projets immobiliers du Groupe.

³⁰ Chiffre en quote-part.

Actifs sous gestion à fin juin 2023

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
CAP3000 (Nice)		105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		53 500			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 500			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		30 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25%	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		175 600			0%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
Grands centres commerciaux	10	570 600	167	3 241		1 455
Gare Montparnasse (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	49	549		283
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 (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50%	
Chambourcy		34 900			0%	
Retail parks	13	338 500	57	1 040		496
-X% (Massy)		18 400			100%	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100%	
Grand Place (Lille)		8 300			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		25 000			0%	
Issy Cœur de Ville		24 200			0%	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0%	
Toulouse Aérospace		15 100			0%	
Place du Grand Ouest (Massy)		13 600			0%	
Toulon Grand Ciel		3 000			0%	
Commerces de proximité	12	190 200	36	627		107
Total actifs sous gestion	43	1 135 800	309	5 457	43%	2 340

1.2.2 Logement

1.2.2.1 Stratégie

Altarea est aujourd'hui le 2^{ème} promoteur de logements en France³¹. Sa stratégie de gain de parts de marché repose à la fois sur la force et la complémentarité de son portefeuille de marques, l'étendue de sa gamme de produits et sa couverture géographique nationale.

Une stratégie multimarque

Des marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim 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 » pour la 6^{ème} année consécutive début 2023). 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 qualité.

Histoire & Patrimoine est spécialisée en rénovation et en réhabilitation immobilières. Bénéficiant d'un savoir-faire reconnu pour donner une seconde vie à des bâtiments historiques ou des sites du patrimoine urbain et architectural exceptionnels, Histoire & Patrimoine va également déployer son expertise sur la rénovation énergétique des passoires thermiques, sous la marque *Jouvence*.

Woodeum est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé). Consécutivement à sa prise de contrôle à 100% début 2023, le Groupe a annoncé un projet de fusion avec **Pitch Immo**, afin de créer le leader français de la promotion immobilière bas carbone. La nouvelle entité bénéficiera à la fois de l'avance technologique de Woodeum et de l'ancrage et du maillage territorial de Pitch Immo.

Cogedim Club 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.

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 Altarea (stratégie, engagements, 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 et à l'investissement particulier qu'aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels ;
- Résidences Services : pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), résidences de tourisme, résidences étudiants alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Rénovation de logements anciens avec un objectif d'amélioration de leur Diagnostic de Performance Energétique à un niveau D minimum ;
- Ventes en démembrement : programmes en Usufruit Locatif Social qui 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 ;

Le Groupe a également développé Altarea 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, courtage en financement, gestion locative, syndic...).

³¹ Source : 35^{ème} Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 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.

1.2.2.2 Contexte 2023

La fin d'un cycle immobilier

Fin 2022, la France est entrée dans une crise immobilière déclenchée par la remontée brutale des taux d'intérêts et qui marque la fin d'un cycle de 14 ans (2008 - 2022). Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait perdurer en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint.

Nouvelles conditions de marché

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, un ajustement des prix de vente est nécessaire pour s'adapter au pouvoir d'achat immobilier des clients particuliers et institutionnels.

Début juin, le Gouvernement a annoncé dans le cadre du Conseil National de la Refondation Logement une première série de mesures qui marque une prise de conscience sur les problématiques du secteur : favoriser l'accès à la propriété (prêt à taux zéro, bail réel solidaire, taux d'usure...), favoriser l'accès à la location (logement intermédiaire, garantie Visale), soutenir la production et la rénovation des logements sociaux (plan d'investissement en bloc de 47 000 lots par CDC Habitat et Action Logement), relancer la production de logements en levant les blocages administratifs (permis de construire en zone tendue, programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine) et amplifier la rénovation énergétique du parc privé. Ces mesures ne devraient avoir qu'un impact limité sur le marché et son évolution en 2023.

1.2.2.3 Activité du semestre

Réservations³²

Les réservations du semestre sont en baisse de -7% en valeur (-12% en volume), dans un marché français en contraction d'environ -35%³³.

Réservations	S1 2023	%	S1 2022	%	Var.
Particuliers - Accession	359	27%	421	30%	-15%
Particuliers - Investissement	391	30%	560	40%	-30%
Ventes en bloc	562	43%	434	30%	+29%
Total en valeur (M€ TTC)	1 311		1 414		-7%
Particuliers - Accession	1 060	24%	1 214	24%	-13%
Particuliers - Investissement	1 439	33%	1 998	40%	-28%
Ventes en bloc	1 916	43%	1 818	36%	+5%
Total en volume (lots)	4 415		5 030		-12%

Les ventes en bloc, notamment celles réalisées avec CDC Habitat ont compensé en partie la baisse des ventes aux particuliers, qui restent cependant majoritaires dans les ventes du Groupe (57% du total).

³² 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).

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2023	%	S1 2022	%	Var.
Particuliers	590	64%	765	62%	-23%
Ventes en bloc	326	36%	468	38%	-30%
Total	915		1 233		-26%

Les régularisations notariées des particuliers s'inscrivent en baisse de -23% et sont à mettre en regard de la chute de la production de crédit à l'habitat en France (-42%³⁴ sur l'ensemble des marchés résidentiels).

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.

Au 30 juin, le backlog est de 3 387 millions d'euros quasi stable par rapport au 31/12/2022 (-3%). Il représente 18 mois d'activité.

Gestion des engagements

Dès la fin de l'année 2022, le Groupe a adapté sa politique de gestion des engagements.

Au cours du semestre, le Groupe a fait porter son effort sur l'écoulement de son offre sur les terrains déjà acquis en contrepartie d'une baisse importante des prix de vente, aussi bien au détail qu'en bloc.

Dans le même temps, les acquisitions foncières ont été drastiquement réduites, les projets auxquels elles correspondaient n'étant majoritairement plus adaptés aux nouvelles conditions de marché. Ainsi, seuls 20 terrains (1 756 lots) ont été acquis au cours du 1^{er} semestre 2023, contre 49 terrains (4 555 lots) au 1^{er} semestre 2022.

Cette politique de gestion des engagements a permis de baisser significativement les engagements correspondants et de réduire ainsi de 143 millions d'euros le besoin en fonds de roulement du Logement.

Altarea assume la forte baisse de la contribution du Logement sur le semestre résultant de cette politique.

Conception d'une offre nouvelle génération

Parallèlement, le Groupe a initié une revue en profondeur de son portefeuille foncier en durcissant significativement tous ses critères d'engagement (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux et prix des fonciers). Cette offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable va progressivement monter en puissance au cours des prochains trimestres.

³³ Données FPI : -34,3% au T1 2023.

³⁴ Par rapport au S1 2022 ; estimation Banque de France.

1.2.3 Immobilier d'entreprise

1.2.3.1 STRATEGIE

Un modèle promoteur/investisseur/asset manager

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

- principalement en tant que promoteur³⁵ 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 pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés³⁶.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire³⁷.

Altarea 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, et ce pour un risque mesuré en part du Groupe.

Stratégie territoriale

Le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- Grand Paris : Altarea intervient sur des projets à forte intensité capitalistique (généralement en partenariat), ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- Grandes métropoles régionales : Altarea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement sourcées grâce au maillage territorial Logement.

Une large gamme de produits

Altarea 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, logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

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.

1.2.3.2 PIPELINE

A fin juin 2023, Altarea gère un portefeuille de 59 opérations très diversifié tant en nature (bureau / logistiques) qu'en localisation (Ile-de-France / Régions).

Au 30/06/2023	Nb	Surface à 100 % (m ²)	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT)
Investissements ^(a)	6	168 600	844	2 168
Promotion CPI/VEFA ^(b)	52	1 171 400	2 470	2 470
MOD ^(c)	1	19 000	91	91
Total	59	1 359 000	3 405	4 729
Dt Bureau	47	616 400	2 533	3 857
Dt Logistiques	12	742 600	872	872
Dt Régions	44	1 028 700	2 118	2 118
Dt Ile-de-France	15	330 300	1 287	2 611

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, 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.

1.2.3.3 ACTIVITE DU SEMESTRE

Grand Paris

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'Etat pour la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré dans le 1^{er} arrondissement de Paris et mitoyen de l'Hôtel Régina ;
- livraison de l'espace François Dalle, nouveau centre de formation du groupe L'Oréal implanté dans son ancien siège social du 14 rue Royale (Paris 8^{ème}).

Métropoles régionales

- Signature de plusieurs VEFA (13 000 m²), dont une avec Midi 2i (filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées) sur un immeuble de 3 000 m² au sein de l'écoquartier Toulouse Guillaumet et une auprès de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) pour l'immeuble de bureaux Mokusaï au sein du grand quartier de Bordeaux Belvédère ;
- maîtrise de 2 nouvelles opérations de bureaux (16 200 m²) à St Genis Laval près de Lyon et à Vernon ;

³⁵ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

³⁶ Revente en blanc ou loué.

³⁷ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

• lancement des travaux de plusieurs projets (42 000 m² au total), dont :

- le nouveau Centre de développement d'Alstom Sud, au sein de la ZAC du Plan d'Aillane à Aix-en-Provence, vendu à Groupama Immobilier ;
- deux îlots de bureaux au sein du nouveau quartier Toulouse Guillaumet ;
- *Feel Good* près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022 ;

• livraison de 52 700 m² de bureaux (*Amazing Amazones* au sein du quartier mixte Euronantes, *Ilot G* à Villeurbanne et 2 premiers bâtiments de bureau au sein de Bordeaux Belvédère).

Logistiques

En Logistique XXL, le Groupe a pris le contrôle à 100% du HUB de Bollène³⁸, projet antérieurement détenu à 50%. Ce projet a connu des avancées majeures avec le lancement des travaux des entrepôts n°2, 55 500 m² intégralement loué à Intermarché, et n°3 (95 000 m²). Ce dernier est désormais commercialisé à 100% suite à la signature de deux nouveaux BEFA (avec Mutual Logistics et Gerflor) après celle auprès d'ID Logistics fin 2022.

Le Groupe poursuit la constitution d'un pipeline d'opérations en logistique urbaine³⁹ après le succès d'un premier projet « La Manufacture de Reuilly » loué et vendu au cours de l'exercice 2022.

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€	30/06/2023	31/12/2022	Var.
VEFA/CPI	265	338	-22%
Honoraires (MOD)	9	11	-18%
Total	274	349	-21%

Le backlog a été alimenté à hauteur de 31,5 millions d'euros par les placements signés au cours du semestre.

Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà engagé	220	154	374
Restant à engager	370	-	370
Total engagements	590	154	744

Pour les opérations d'investissement, le reste à engager est principalement constitué de la restructuration du siège historique de CNP Assurances situé au dessus de la gare Paris-Montparnasse (projet PRD), détenu en partenariat à 50/50 par Altarea et la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces investissements sont conditionnés à l'obtention de l'intégralité des autorisations administratives.

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 montants déjà engagés correspondent notamment au projet du hub logistique de Bollène destiné à être vendu une fois développé.

³⁸ Plateforme XXL de 260 000 m² développée en 5 tranches située au nord d'Avignon et visant une certification BREEAM.

³⁹ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.3.1.1 Principes généraux

Le Règlement Taxinomie⁴⁰ (ou taxonomie européenne) est un 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 pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

En 2022, les entreprises non financières ont publié des indicateurs directement issus de leur comptabilité (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (taux d'alignement).

A partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques durables alignées au sens de la taxonomie, le *Green Asset Ratio* (GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif poursuivi par l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

1.3.1.2 Application à Altarea

Compte tenu de son activité, le chiffre d'affaires est l'indicateur comptable le plus pertinent pour le Groupe⁴¹.

Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

Au 30 juin 2023, 99,6% du chiffre d'affaires consolidé d'Altarea⁴² relève des activités éligibles à la taxonomie européenne suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion immobilière ;
- « Rénovation de bâtiments existants » pour Histoire & Patrimoine notamment ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments » pour la Foncière Commerce notamment.

Calcul de l'alignement

Pour être considéré comme durable (aligné), chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être passé au crible de 6 critères environnementaux⁴³. Pour chaque critère, des seuils de performance élevés ont été fixés, notamment sur le critère « Énergie », qui est considéré comme le critère de « contribution substantielle » pour le Groupe :

- Énergie (atténuation du changement climatique), composé de quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation) et gestion énergétique ;
- Climat (adaptation au changement climatique) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- Eau : consommation / débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers ;
- Économie circulaire : réemploi des matériaux, valorisation des déchets, et conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- Pollution⁴⁴ : non recours aux produits polluants / dangereux / cancérigènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants,
- Biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Toute modification apportée aux critères d'analyse sera appliquée aux nouveaux projets dont la date de dépôt de permis sera postérieure à la publication des textes réglementaires ou FAQs, et ne sera donc pas appliquée rétroactivement aux projets pluriannuels en cours.

Au premier semestre 2023, un important travail a été effectué pour compléter la documentation sur certains critères, notamment pour le recyclage des déchets. Le Groupe a également déployé un système d'information spécifique visant à simplifier la gestion de la documentation nécessaire à l'analyse de Taxonomie.

⁴⁰ Le règlement Taxinomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises en lien avec la taxonomie et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

⁴¹ La méthodologie et les indicateurs de performance sont disponibles dans le Document d'enregistrement universel 2022, chapitre DPEF.

⁴² Au 30 juin 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 1 250 M€, dont 5 M€ (0,4%) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndicat) et 1245 M€ éligibles (99,6%).

⁴³ Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

⁴⁴ Suite à la publication le 13 juin 2023 de la FAQ du « EU Taxonomy Delegated Acts », le DNSH Pollution (5a) est en cours d'analyse.

Taux d'alignement

Le taux d'alignement atteint 48% du chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2023.

En M€	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
Activités alignées	501	3	96	600
<i>% du CA consolidé</i>	46%	15%	76%	48%

Détails de la performance par critère

Le taux d'alignement obtenu pour chaque critère pris individuellement est élevé. Il atteint même 74% au niveau Groupe sur le critère substantiel de l'Energie.

% du CA consolidé	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
Taux d'alignement	46%	15%	76%	48%
Energie	74%	99%	72%	74%
Climat	96%	50%	84%	94%
Eau	65%	100%		66%
Economie circulaire	57%	16%		57%
Pollution ⁴⁵	88%	99%		88%
Biodiversité	100%			100%

Le taux d'alignement global est cependant minoré par le caractère cumulatif des critères : le non respect d'un seul critère invalidant l'alignement du projet analysé.

⁴⁵ Suite à la publication le 13 juin 2023 de la FAQ du "EU Taxonomy Delegated Acts", le DNSH Pollution (5a) est en cours d'analyse.

1.4 PERFORMANCE FINANCIERE

1.4.1 Résultats du 1^{er} semestre 2023

Le résultat net récurrent (FFO⁴⁶) du premier semestre 2023 enregistre :

- l'excellente performance des résultats Commerce, dont les loyers nets ont fortement progressé à périmètre constant ;
- une contribution limitée de l'Immobilier d'entreprise en l'absence de grandes opérations ;
- un résultat Logement impacté significativement par la politique de réduction des engagements.

Au total, le FFO part du Groupe est de 21,7 millions d'euros (contre 130,1 millions d'euros au S1 2022) soit 1,05 euro par action (contre 6,31 euros par action).

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	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>-</i>	<i>-</i>	<i>-12%</i>	<i>-</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>-</i>	<i>-</i>	<i>-27%</i>	<i>-</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>-</i>	<i>-</i>	<i>-59%</i>	<i>-</i>	<i>-78%</i>
Coût de l'endettement net	(8,0)	(6,0)	(6,0)	-	-	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Autres résultats financiers	(9,5)	(3,8)	(1,6)	-	-	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.	-	-	-	-	-	-	(10,1)	(10,1)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	-	(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	(39,0)	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	(39,5)	(17,8)
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>	<i>+9,0%</i>	<i>na</i>	<i>-93%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-83%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>						<i>20 743 548</i>		
Résultat net, part du Groupe par action						1,05		
<i>Variation vs. 30/06/2022</i>						<i>-83%</i>		

⁴⁶ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

Commerce

En M€	S1 2023	S1 2022	
Revenus locatifs	111,4	101,4	
Charges (dont douteux)	(13,4)	(6,6)	
Loyers nets	98,0	94,8	+3%
<i>% des revenus locatifs</i>	88%	93%	
Prestations de services externes	12,9	9,1	
Prod. immobilisée & stockée	0,9	4,9	
Charges d'exploitation	(20,3)	(21,3)	
Contribution des sociétés MEE	2,1	2,1	
Résultat opérationnel Commerce	93,7	89,6	+4,5%
Coût de l'endettement net	(8,0)	(8,5)	
Autres résultats financiers	(9,5)	(10,3)	
Impôt sur les sociétés	(0,3)	(2,1)	
Minoritaires	(32,2)	(28,7)	
FFO Commerce	43,7	40,1	+9%

Le résultat opérationnel Commerce est tiré par la progression des loyers à périmètre constant.

Logement

En M€	S1 2023	S1 2022	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 001,4	1 140,3	-11%
Coûts des ventes et autres charges	(968,2)	(1 052,1)	
Marge immobilière Logement	33,2	88,2	-62%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	3%	8%	
Prestations de services externes	8,0	7,1	
Production stockée	62,8	89,0	
Charges d'exploitation	(98,3)	(108,1)	
Contribution des sociétés MEE	(0,2)	4,3	
Résultat opérationnel Logement	5,5	80,4	-93%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	1%	7%	
Coût de l'endettement net	(6,0)	(4,5)	
Autres résultats financiers	(3,8)	(2,7)	
Impôt sur les sociétés	1,4	(8,1)	
Minoritaires	(3,9)	(9,3)	
FFO Logement	(6,9)	55,8	na

Le résultat opérationnel Logement du premier semestre 2023 s'établit à 5,5 millions d'euros, en baisse de -74,9 millions d'euros. Cette baisse est le reflet de la politique assumée de la diminution des engagements :

- baisse des prix de vente :
 - effet avancement de -15,6 millions d'euros (comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des opérations) ;
 - effet ponctuel⁴⁷ de -33,8 millions d'euros (impact non récurrent comptabilisé en une fois) ;
- réduction des acquisitions foncières :
 - effet volume de -10,1 millions d'euros (baisse du chiffre d'affaires et des marges correspondantes) ;
 - effet honoraires de -15,4 millions d'euros.

⁴⁷ Correspond à l'ajustement à la baisse des marges à l'avancement comptabilisées antérieurement.

Immobilier d'entreprise

En M€	S1 2023	S1 2022	
Chiffre d'affaires à l'avancement	110,2	159,7	-31%
Coût des ventes et autres charges	(97,8)	(130,4)	
Marge immobilière IE	12,4	29,2	-57%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11%	18%	
Prestations de services externes	6,0	4,9	
Production stockée	4,4	5,3	
Charges d'exploitation	(7,8)	(11,1)	
Contribution des sociétés MEE	(4,0)	33,4	
Résultat opérationnel IE	11,1	61,7	-82%
<i>% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.</i>	10%	37%	
Coût de l'endettement net	(6,0)	(4,7)	
Autres résultats financiers	(1,6)	(2,3)	
Impôt sur les sociétés	(0,7)	(12,1)	
Minoritaires	0,0	-	
FFO Immobilier d'entreprise	2,8	42,7	-93%

Par rapport à l'année 2022, marquée par un niveau d'activité historique, le premier semestre 2023 n'enregistre pas de contributions de grandes opérations.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

ANR de continuation dilué⁴⁸ à 146,0 €/action (-7,0 %)

ANR GROUPE	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	(14,6)				(14,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	93,4				70,7	
Part des commandités ^(c)	(17,3)				(18,5)	
ANR NNAV 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
Nombre d'actions diluées :	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.

Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2022	3 200,0	157,1
Dividende	(206,0)	(10,0)
ANR 31 décembre 2022 hors dividende	2 994,0	147,1
FFO pdg S1 2023	21,7	1,05
Immeubles de placement	(9,6)	(0,5)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(30,5)	(1,5)
IFRS 16	(8,3)	(0,4)
Impôts différés	22,1	1,1
Autres et frais de transaction ^(a)	(14,1)	(0,8)
ANR 30 juin 2023	2 975,4	146,0
vs. 31 décembre 2022 hors dividende	-0,6%	-0,7%
vs. 31 décembre 2022	-7,0%	-7,0%

(a) Dont coûts "Primonial" encourus à date, charge AGA, dotations aux amortissements, quote-part MEE en VV et promotion, part des commandités

⁴⁸ 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.

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	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	44%
Cushman & Wakefield	France & International	54%
Autres	France & International	2%

Les experts utilisent deux méthodes :

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

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

Autres actifs

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

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini et Woodeum) ;
- 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) 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 NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

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

1.4.3 Ressources financières

Faits marquants du semestre

Au cours du semestre, le Groupe a travaillé son passif afin de l'optimiser dans un contexte de taux radicalement différent des années passées.

Réduction de l'endettement brut

Le Groupe a utilisé une partie de son abondante liquidité pour diminuer son endettement brut de 229 millions d'euros afin d'optimiser ses frais financiers.

Relèvement de la notation financière par S&P Global

Le 20 mars 2023, l'agence S&P Global a relevé la perspective de la notation BBB⁻ d'Altarea de « négative » à « stable » ainsi que celle de sa filiale cotée Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière bas carbone.

Premier crédit corporate aligné sur les principes de la Taxonomie Européenne (« EU Green Loan »)

En juin 2023, le Groupe a entamé des démarches auprès de ses banques afin d'introduire dans ses financements des objectifs environnementaux alignés avec la Taxonomie Européenne⁴⁹. Le Groupe a signé sur juillet ses premiers « EU Green Loan » et envisage de convertir l'ensemble de ses lignes de crédit corporate au cours des prochains mois.

Renforcement des fonds propres consolidés du Groupe

Le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés de 34,3 millions d'euros dans le cadre :

- du paiement partiel du dividende 2022 en actions à hauteur de 32,1 millions d'euros (entraînant la création de 335 334 actions nouvelles le 4 juillet dernier) ;
- du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée à hauteur de 2,1 millions d'euros (entraînant la création de 25 684 actions nouvelles).

Liquidités disponibles

Au 30 juin 2023, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 590 millions d'euros (2 971 millions d'euros au 31 décembre 2022). Cette baisse est notamment liée à la réduction de l'endettement brut.

Fin juin 2023, les liquidités disponibles se décomposent comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	241	1 371	1 612
Au niveau des projets	579	399	978
Total	820	1 770	2 590

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF, dont aucune n'est tirée au 30 juin 2023. A fin juillet, l'enveloppe de RCF a été portée à 1 446 millions d'euros pour une maturité moyenne de 3 ans et 9 mois.

⁴⁹ Le Règlement Taxinomie (ou taxonomie européenne) est un 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 pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁵⁰ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁵¹ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. A fin juin 2023, l'encours total de ces programmes atteint 150 millions d'euros (372 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Dettes nettes⁵²

Evolution de la dette au 1^{er} semestre 2023

La dette nette est en hausse de 98 millions d'euros à 1 653 millions d'euros, contre 1 555 millions d'euros au 31 décembre 2022.

En M€	
Dettes nettes au 31 décembre 2022	1 555
FFO pdg S1 2023	(22)
Acquisitions (Woodeum, Saint-Honoré, Bollène)	180
Capex Commerce et Immobilier d'entreprise	103
BFR Logement	(143)
Soulttes et instruments financiers	(10)
Autres	(10)
Dettes nettes au 30 juin 2023	1 653

Le semestre a été marqué par la prise de contrôle à 100% de Woodeum et par deux acquisitions majeures en Immobilier d'entreprise (Paris Saint-Honoré et plateforme logistique XXL de Bollène) pour un montant cumulé de 180 millions d'euros.

Les capex concernent plusieurs projets de Commerce (Srasbourg La Vigie, gare de Paris-Austerlitz) et d'Immobilier d'entreprise (PRD Montparnasse principalement) pour un montant cumulé de 103 millions d'euros.

Le BFR Logement diminue de 143 millions d'euros, en ligne avec la politique de gestion des engagements Logement.

Structure de la dette

En M€	30/06/2023	31/12/2022
Dettes corporate bancaire	192	213
Marchés de crédit ^(a)	1 556	1 778
Dettes hypothécaire	349	348
Dettes sur opérations de promotion	180	168
Total Dettes brutes	2 278	2 507
Disponibilités	(625)	(952)
Total Dettes nettes	1 653	1 555

^(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 150 M€ NEU CP et NEU MTN.

La durée moyenne de la dette brute⁵³ est de 4 ans et 3 mois à date, stable par rapport au 31 décembre 2022.

⁵⁰ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

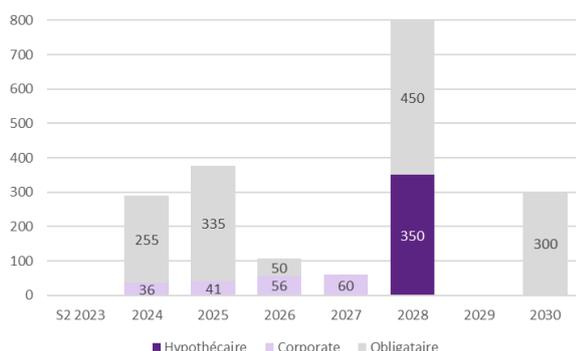
⁵¹ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

⁵² Dettes nettes obligataires et bancaires.

⁵³ Hors NEU CP et dette promotion.

Echéancier de la dette par maturité⁵⁴

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



Les prochaines échéances significatives concernent les tombées obligataires Altarea 2024 et Altareit 2025, qui sont très largement couvertes par la liquidité actuelle d'Altarea.

La dette hypothécaire de 350 millions d'euros échéance juin 2028 est associée à CAP3000. Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Couverture : nominal et taux moyen

Altarea dispose d'une position de dette couverte à taux fixe de l'ordre de 2 milliards d'euros en moyenne à horizon 4 ans, puis décroissante dans le temps, sécurisant ainsi un coût de financement particulièrement compétitif sur cet horizon. Au 30 juin 2023, le profil des couvertures de taux est le suivant :

En cours à fin	Dette à taux fixe	Dette à taux variable	Couvertures à taux fixe ^(a)	Position à taux fixe (M€) ^(b)	Taux de couv. moyen ^(c)
2023	1 389	193	763	2 156	0,42%
2024	1 135	157	1 288	2 427	0,39%
2025	800	116	1 288	2 088	0,39%
2026	750	60	1 088	1 838	0,39%
2027	750	–	1 088	1 838	0,34%
2028	300	–	1 088	1 388	0,58%

(a) Swap de taux et Caps.

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

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

Coût moyen de la dette : 2,30%

Le coût moyen de la dette du Groupe augmente légèrement ce semestre en raison principalement de la baisse de l'encours de la dette brute à court terme (Neu CP et Neu MTN), dont le coût était particulièrement bas (effet mix lié à la réduction de la dette brute).

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.

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 (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 commerces.

(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 EBITDA⁵⁵

Au 30 juin 2023, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 5,2x contre 3,5x au 31 décembre 2022.

Covenants bancaires

	Covenant	30/06/2023	31/12/2022	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	25,9%	24,5%	+1,4 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,6 x	13,0x	-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"). Sur 12 mois glissants au 30 juin.

Fin juin 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

⁵⁴ Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

⁵⁵ Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

Compte de résultat analytique

	30/06/2023			30/06/2022		
	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	111,4	–	111,4	101,4	–	101,4
Autres charges	(13,4)	–	(13,4)	(6,6)	–	(6,6)
Loyers nets	98,0	–	98,0	94,8	–	94,8
Prestations de services externes	12,9	–	12,9	9,1	–	9,1
Production immobilisée et stockée	0,9	–	0,9	4,9	–	4,9
Charges d'exploitation	(20,3)	(3,2)	(23,5)	(21,3)	(2,3)	(23,6)
Frais de structure nets	(6,4)	(3,2)	(9,7)	(7,2)	(2,3)	(9,5)
Part des mises en équivalence	2,1	(2,9)	(0,8)	2,1	1,4	3,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	3,5	3,5	–	0,2	0,2
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(4,1)	(4,1)	–	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(5,6)	(5,6)	–	47,3	47,3
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	0,8	0,8
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	93,7	(12,4)	81,3	89,6	46,9	136,6
Chiffre d'affaires	1 001,4	–	1 001,4	1 140,3	–	1 140,3
Coût des ventes et autres charges	(968,2)	(1,5)	(969,7)	(1 052,1)	–	(1 052,1)
Marge immobilière	33,2	(1,5)	31,7	88,2	–	88,2
Prestations de services externes	8,0	–	8,0	7,1	–	7,1
Production stockée	62,8	–	62,8	89,0	–	89,0
Charges d'exploitation	(98,3)	(6,3)	(104,6)	(108,1)	(9,3)	(117,4)
Frais de structure nets	(27,5)	(6,3)	(33,8)	(12,1)	(9,3)	(21,4)
Part des mises en équivalence	(0,2)	(2,6)	(2,8)	4,3	(0,4)	3,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,6)	(8,6)	–	(8,4)	(8,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	5,5	(19,1)	(13,6)	80,4	(18,1)	62,3
Chiffre d'affaires	110,2	–	110,2	159,7	–	159,7
Coût des ventes et autres charges	(97,8)	–	(97,8)	(130,4)	–	(130,4)
Marge immobilière	12,5	–	12,5	29,2	–	29,2
Prestations de services externes	6,0	–	6,0	4,9	–	4,9
Production stockée	4,4	–	4,4	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(7,8)	(1,7)	(9,4)	(11,1)	(2,0)	(13,2)
Frais de structure nets	2,7	(1,7)	1,0	(0,9)	(2,0)	(2,9)
Part des mises en équivalence	(4,0)	(0,0)	(4,1)	33,4	0,1	33,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,8)	(0,8)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	0,0	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	11,1	(2,0)	9,1	61,7	(2,7)	59,0
Nouvelles activités	(3,0)	(0,1)	(3,2)	–	–	–
Autres corporate	(14,9)	(8,2)	(23,1)	(8,5)	(16,1)	(24,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	92,4	(41,8)	50,5	223,3	10,0	233,3
Coût de l'endettement net	(20,0)	(2,3)	(22,3)	(17,7)	7,9	(9,8)
Autres résultats financiers	(14,9)	(1,3)	(16,2)	(15,4)	–	(15,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	(10,1)	(10,1)	–	73,8	73,8
Résultats de cession des participations	–	(4,5)	(4,5)	–	8,8	8,8
RESULTAT AVANT IMPÔT	57,5	(60,2)	(2,7)	190,3	100,4	290,7
Impôts sur les sociétés	0,3	21,2	21,5	(22,2)	(13,3)	(35,5)
RESULTAT NET	57,8	(39,0)	18,8	168,0	87,1	255,2
Minoritaires	(36,1)	(0,5)	(36,6)	(38,0)	(18,6)	(56,6)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	21,7	(39,5)	(17,8)	130,1	68,5	198,6
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>20 743 548</i>	<i>20 743 548</i>	<i>20 743 548</i>	<i>20 605 953</i>	<i>20 605 953</i>	<i>20 605 953</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	1,05			6,31		

Bilan consolidé

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	442,7	491,7
Actifs financiers (non courant)	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
Actifs financiers (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
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
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	60,9	58,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 382,3	1 385,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	595,4	612,8
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	–	70,0
<i>dont Obligations locatives</i>	131,7	132,2
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	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