



**Chiffre d'affaires : +2,9% (+11,3% vs 2019)**  
**FFO<sup>1</sup> Part du Groupe : +3,1% (+7,1% vs 2019)**

**Perspectives solides portées par la transformation urbaine  
et renforcées par l'acquisition à venir de Primonial**

**Logement : rééquilibrage de l'offre vers les Particuliers, croissance des résultats**

- Réservations : 1 293 M€ (-33%) pour 4 923 lots (-26%)  
     *dont Particuliers 816 M€ (+18%) pour 2 789 lots (+28%)*
- Chiffre d'affaires<sup>2</sup> : 1 209 M€ (+12,5%)
- Résultat opérationnel : 85,6 M€ (+17,9%)

**Commerce : des indicateurs bien orientés malgré un semestre perturbé par la crise sanitaire**

- Chiffre d'affaires des enseignes : +8% sur le semestre (+12% sur le mois de juin 2021 vs juin 2019)
- Reprise de l'activité locative : 170 baux signés pour 18 M€
- Baisse de la vacance financière : 3,6% vs 4,1% au 31 décembre 2020
- Stabilisation des valeurs : 4,6 Mds€ (+0,3% à périmètre constant)
- Taux d'encaissement : 70,0%<sup>3</sup>
- Résultat opérationnel : 64,8 M€ (-13,9%)

**Immobilier d'entreprise : commercialisation de deux tours à La Défense et forte activité en Régions**

- La Défense : Location de Eria (26 600 m<sup>2</sup>) à Campus Cyber  
     Promesse de vente de Bellini (18 100 m<sup>2</sup>) à Swiss Life AM
- Régions : 6 nouvelles opérations maîtrisées pour un total de 54 400 m<sup>2</sup>
- Résultat opérationnel : 47,5 M€ (+42,0%)

**Résultats financiers : chiffre d'affaires et FFO en croissance, structure financière solide**

- Chiffre d'affaires consolidé : 1 424,0 M€ (+2,9%)
- FFO : 118,0 M€ (+3,1%), soit 6,75 €/action (-1,1% vs 2020 et -1,7% vs 2019)
- LTV<sup>4</sup> : 33,9% (vs. 33,0% fin 2020)
- Liquidités disponibles : 2,9 Mds€, aucun RCF<sup>5</sup> tiré
- Succès du dividende en titres : 75 M€ levés, 91,6% de taux de souscription

**Guidance 2021 confirmée**

Croissance du résultat net récurrent (FFO) sur l'ensemble de l'année 2021, sous réserve d'une non-aggravation de la situation sanitaire et notamment d'un retour progressif à la normale dans l'encaissement des loyers Commerce

**Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier<sup>6</sup>**

- Signature des accords définitifs pour l'acquisition du groupe Primonial
- Partenariat stratégique en commerce avec Crédit Agricole Assurances

Paris, le 30 juillet 2021, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle ont été émis sans réserve.

<sup>1</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

<sup>2</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

<sup>3</sup> Loyers et charges encaissés (110,1 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (157,4 M€) au 1<sup>er</sup> semestre 2021. 71,8% en part du Groupe.

<sup>4</sup> Ratio d'endettement. Endettement net bancaire et obligataire consolidé / Valeur consolidée réévaluée des actifs, droits inclus.

<sup>5</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>6</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea entre en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial afin de constituer le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).

*« Ce semestre, Altarea enregistre une performance financière solide, avec un chiffre d'affaires et un FFO en hausse, la croissance des résultats de la promotion ayant plus que compensé la baisse du résultat des commerces, affectés par la crise sanitaire et les difficultés de recouvrement des loyers. Ces bons résultats consacrent ainsi une séquence initiée il y a plus d'un an au cours de laquelle les équipes d'Altarea ont démontré toute leur agilité et permis à notre Entreprise d'en ressortir renforcée.*

*« Ce semestre a surtout été marqué par l'annonce de l'acquisition de Primonial qui permettra à Altarea de bénéficier d'une double dynamique de croissance : la transformation urbaine d'une part où Altarea occupe déjà une position de leader et l'épargne immobilière d'autre part dont Primonial est l'un des plus importants et l'un des plus performants acteurs européens. Le marché de la transformation urbaine est naturellement porté par la prise en compte des nouveaux usages et des enjeux du changement climatique. Le marché de l'épargne immobilière est structurellement porté par la recherche d'actifs réels offrant des rendements attractifs et des revenus indexés sur l'inflation dans un contexte de taux d'intérêt bas et de vieillissement des populations européennes.*

*C'est parce que nos marchés sont porteurs et qu'Altarea y occupe des positions de leadership que nous avons fondamentalement confiance dans nos perspectives à court, moyen et long terme.*

*Pour 2021, le Groupe confirme l'objectif de croissance de son résultat récurrent sur l'ensemble de l'exercice 2021, croissance dont le quantum dépendra de la situation sanitaire et de ses conséquences sur l'activité commerce en particulier.*

*A moyen et long terme, grâce à son positionnement unique, son modèle financier performant et sa situation financière saine et solide, Altarea est plus que jamais à l'offensive sur l'ensemble de ses marchés. »*

**Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea**

## **ALTAREA : un modèle en transformation**

---

### ***Aujourd'hui, leader de la transformation urbaine***

Le dynamisme du marché de la transformation urbaine repose sur la nécessité de repenser en profondeur l'urbanisme des grandes métropoles, dont les infrastructures immobilières doivent être transformées pour devenir plus résilientes (performance énergétique, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...). La crise sanitaire a amplifié ces besoins et renforcé les fondamentaux d'un marché plus que jamais immense.

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe<sup>7</sup> 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.

Avec plus de 600 projets à fin juin 2021, Altarea maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle<sup>8</sup> de près de 19,4 Mds€, toutes catégories de produits confondues.

### ***Demain, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier***

Le 30 juin dernier, Altarea a annoncé deux opérations stratégiques majeures visant à accélérer le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe avec :

- l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial<sup>9</sup>, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européen, avec plus de 30 Mds€ d'actifs immobiliers sous gestion. Depuis l'annonce, les instances de représentation du personnel de Primonial ont rendu leur avis favorable et les accords définitifs ont été signés le 23 juillet dernier ;
- la signature d'un partenariat stratégique avec Crédit Agricole Assurances<sup>10</sup> portant sur 1 milliard d'euros de commerces existants détenus par Altarea, via la création de deux joint-ventures sur deux thématiques porteuses (les retail parks et les commerces situés dans des Infrastructures de gare). Chaque joint-venture sera détenue à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances.

---

<sup>7</sup> Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

<sup>8</sup> Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés, quasi stable sur un an.

<sup>9</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea entre en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial afin de constituer le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur altarea.com.

<sup>10</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea et Crédit Agricole Assurances annoncent un nouveau partenariat portant sur un milliard d'euros d'actifs de commerce », disponible sur altarea.com.

## Logement : rééquilibrage de l'offre vers les Particuliers, croissance des résultats

### Réorientation de la politique commerciale dans un contexte de rareté de l'offre

Au 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe a donné la priorité aux clients Particuliers dont les réservations<sup>11</sup> ont progressé de +28% en nombre lots (+18% en valeur) tirées notamment par l'investissement locatif.

Les Institutionnels, qui représentaient 64% des ventes il y a un an (ventes en bloc), n'en représentent plus que 37% au premier semestre 2021. Dans un contexte de rareté de l'offre, le Groupe a ainsi mené une politique commerciale visant à privilégier la marge au volume.

Réservations	30/06/2021		30/06/2020		var.
Particuliers	816 M€	63%	692 M€	36%	+18%
<i>dont Investissement locatif</i>	495 M€		345 M€		+43%
Institutionnels - Ventes en bloc	478 M€	37%	1 228 M€	64%	-61%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>1 294 M€</b>	<b>100%</b>	<b>1 921 M€</b>	<b>100%</b>	<b>-33%</b>
Particuliers	2 789 lots	57%	2 184 lots	33%	+28%
<i>dont Investissement locatif</i>	1 855 lots		1 238 lots		+50%
Institutionnels - Ventes en bloc	2 134 lots	43%	4 483 lots	67%	-52%
<b>Total en lots</b>	<b>4 923 lots</b>	<b>100%</b>	<b>6 667 lots</b>	<b>100%</b>	<b>-26%</b>

De nombreux lancements commerciaux ont eu lieu en juin, leur impact sur les réservations du semestre a donc été limité. L'offre à la vente devrait significativement augmenter au cours du troisième trimestre et retrouver un niveau normatif vers la fin de l'année.

Après avoir vendu sa production aux Institutionnels en 2020 au plus fort de la crise sanitaire, Altarea démontre une nouvelle fois sa capacité à repositionner sa stratégie commerciale dans des délais rapides afin de s'adapter aux conditions de marché de la reprise économique en cours.

### Chiffre d'affaires

Au 1<sup>er</sup> semestre, le chiffre d'affaires progresse de +12,5%, tiré par les ventes en bloc actées en 2020. Le résultat opérationnel progresse de +17,9% grâce à un effet marge positif (maîtrise des coûts et bonne gestion du mix commercial au cours du semestre).

Logement	30/06/2021	30/06/2020	Var.
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 203 M€	1 070 M€	+12,5%
Résultat opérationnel Logement	85,6 M€	72,6 M€	+17,9%
<i>En % du CA</i>	7,1%	6,8%	+0,3 pt

### Backlog<sup>12</sup>, pipeline et perspectives

Logement	30/06/2021	31/12/2020	Var.
Backlog (HT)	3 734 M€	3 962 M€	-5,8%
Pipeline (TTC) <sup>13</sup>	12 720 M€	12 798 M€	-0,6%
	57 mois de CA	46 mois de CA	
	48 638 lots	49 515 lots	

### Grands projets mixtes<sup>14</sup> : des avancées significatives à Toulouse et à Bobigny

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a lancé les travaux de l'ÉcoQuartier<sup>15</sup> Guillaumet à Toulouse (101 000 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue en 2025) et achevé la démolition de l'ancien centre commercial Bobigny 2 pour y développer Bobigny-Cœur de Ville, futur quartier de 104 000 m<sup>2</sup> exemplaire en matière de transition énergétique et de lutte contre changement climatique.

<sup>11</sup> Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

<sup>12</sup> Le Backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel, qui comprend le chiffre d'affaires acté non avancé (lots régularisés chez les notaires à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique) et les lots vendus non régularisés (chiffre d'affaires réservé non acté).

<sup>13</sup> Chiffre d'affaires potentiel en M€ TTC (offre à la vente et portefeuille foncier).

<sup>14</sup> Altarea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 Mds€ pour près de 910 000 m<sup>2</sup>.

<sup>15</sup> Ce label répond à la mission de l'Etat d'encourager la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires et plus particulièrement d'ÉcoQuartiers dans les territoires qui ont des programmes significatifs de développement de l'habitat.

## **Commerce : des indicateurs bien orientés malgré un semestre perturbé par la crise sanitaire**

### ***Performance opérationnelle satisfaisante malgré des restrictions dont l'impact a été plus important qu'au premier semestre 2020***

L'activité des enseignes a été fortement perturbée par les nombreuses mesures de restriction d'exploitation qui n'ont été levées que fin juin (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce). Le taux de recouvrement des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'élève ainsi à 70,0%<sup>16</sup>. Ce taux intègre des mesures d'accompagnement (allègements accordés ou à accorder) au titre de la période de restrictions d'exploitation.

Le résultat opérationnel s'inscrit en baisse à 64,8M€ (-13,9%) quasi exclusivement du fait de la diminution des loyers nets à 71 M€ (soit -13,6%), enregistrant notamment l'impact des provisions pour créances douteuses et des allègements qui ont représentés 23 M€ (contre 13 M€ au 30 juin 2020), décomposés de la façon suivante :

- 6,4 M€ de provisions pour créances douteuses,
- 14,0 M€ d'allègements comptabilisés en charges de période,
- 2,5 M€ d'allègements étalés au titre des accompagnements consentis au titre de l'année 2020.

Malgré ces perturbations, les signaux positifs se sont multipliés, notamment à partir de fin mai, marquant une véritable inflexion par rapport aux tendances observées depuis plus d'un an et qui auront un effet bénéfique à moyen / long terme :

- hausse du panier moyen avec un chiffre d'affaires des commerçants<sup>17</sup> en progression de +8% sur le semestre et de +12% pour le seul mois de juin par rapport à juin 2019 ;
- activité locative particulièrement dynamique avec 170 baux signés pour 18,1 M€ de loyers, signe avancé d'une reprise des investissements des enseignes ;
- vacance financière en baisse de -0,5 point à 3,6% à fin juin 2021 ;
- stabilisation de la valeur des actifs (+0,3% à périmètre constant).

### ***Renforcement de la stratégie d'asset management***

Poursuivant sa stratégie d'asset management, Altarea s'est vu confier en mai dernier par Allianz Real Estate<sup>18</sup> la gestion du centre commercial Espace Saint-Quentin d'une surface de 60 000 m<sup>2</sup> situé en centre-ville de Montigny-le-Bretonneux (Yvelines) afin de le réaménager et d'en faire un lieu de vie accueillant de nouvelles marques en ligne avec les attentes de la clientèle.

Au 30 juin 2021, Altarea gère un patrimoine de 42 actifs pour un montant de 5,2 Mds€, dont le Groupe détient 2,9 Mds€ en quote-part. Pro forma du partenariat annoncé avec Crédit Agricole Assurances, la quote-part de détention économique d'Altarea sera de 44% (contre 56% au 31 décembre 2020).

### ***Livraisons***

Le Groupe a ouvert l'intégralité des boutiques de la dernière tranche de la gare Paris-Montparnasse mi-mai ainsi que le mail « Corso » à Cap3000 finalisant ainsi la restructuration de cet actif leader dans sa zone de chalandise.

<sup>16</sup> Loyers et charges encaissés (110,1 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (157,4 M€) au 1<sup>er</sup> semestre 2021. 71,8% en part du Groupe.

<sup>17</sup> Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à surfaces constantes de janvier à juin 2021, en France.

<sup>18</sup> Altarea gère déjà 5 actifs détenus en partenariat avec Allianz depuis 2013 (Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, ainsi qu'Avenue83 à Toulon-La Valette).

## Immobilier d'entreprise : commercialisation de deux tours à La Défense et forte activité en Régions

### Une gamme complète en Immobilier d'entreprise

Altarea est le 1<sup>er</sup> développeur d'immobilier d'entreprise en France<sup>19</sup> grâce à sa large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtels, grandes écoles...) et à son implantation dans les territoires les plus dynamiques (Île-de-France et grandes métropoles régionales).

### Commercialisation de deux tours à La Défense, pour un total de 44 000 m<sup>2</sup>

Au premier semestre, le Groupe a enregistré deux importants succès à La Défense avec la commercialisation de deux tours :

- Signature d'un bail pour la tour Eria dont les 26 000 m<sup>2</sup> sont intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité ;
- Signature d'une promesse de vente pour Bellini auprès de Swiss Life Asset Management qui installera dans cet immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> à l'architecture iconique le siège social de Swiss Life France en 2024.

### Pipeline

Au cours du semestre, Altarea a rechargé son pipeline bureau pour un total de 68 300 m<sup>2</sup> avec :

- Louis le Grand à Paris (13 900 m<sup>2</sup>), en co-investissement avec JP Morgan Global Alternatives ;
- Be-Twin (22 700 m<sup>2</sup>), opération d'investissement sur l'ancien siège de la CERA à Lyon ;
- Cinq autres opérations de promotion en Régions (31 700 m<sup>2</sup> au total).

Au 30 juin 2021, le Groupe gère un pipeline de 5,6 Mds€ de valeur potentielle pour un risque limité en quote-part<sup>20</sup>.

Au 30/06/2021	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Activité de développeur-investisseur	9	527 600	3 539
Promotion CPI/VEFA	51	798 500	1 952
MOD	2	35 400	112
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1 361 500</b>	<b>5 602</b>
<i>dont Bureau</i>	<i>55</i>	<i>769 600</i>	<i>5 075</i>
<i>dont Logistique</i>	<i>7</i>	<i>591 900</i>	<i>527</i>
<i>dont Ile-de-France</i>	<i>18</i>	<i>479 600</i>	<i>3 775</i>
<i>dont Régions</i>	<i>44</i>	<i>881 900</i>	<i>1 827</i>

<sup>19</sup> Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés.

<sup>20</sup> Les engagements du Groupe sur des projets non loués ou non vendus s'élèvent à 63 M€ en quote-part, dont moins de 30 M€ restant à dépenser.

## Résultats financiers : chiffre d'affaires et FFO en croissance

Le chiffre d'affaires d'Altarea s'établit à 1 424 M€ en croissance de +2,9%. Le résultat opérationnel (FFO) progresse de +5,0% à 190,1 M€, porté par les activités de Promotion :

- progression en Logement<sup>21</sup> (+13,0 M€) ainsi qu'en Immobilier d'entreprise (+14,0 M€), qui bénéficie comme attendu du report de résultat de la cession de 15% du siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux ;
- baisse du résultat opérationnel Commerce (-10,5 M€), impacté par la crise sanitaire dont l'impact au 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été plus important qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Au global, le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe progresse de +3,1% à 118,0 M€. Ramené par action, le FFO est en légère baisse à 6,75 € (-1,1%) après prise en compte de l'effet dilutif des différentes augmentations de capital.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>96,7</b>	<b>1208,7</b>	<b>118,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1424,0</b>	<b>–</b>	<b>1424,0</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>+12,5%</i>	<i>(40,6)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+2,9%</i>		<i>+2,9%</i>
Loyers nets	71,0	–	–	–	71,0	–	71,0
Marge immobilière	0,0	93,7	7,6	–	101,3	(0,0)	101,3
Prestations de services externes	9,2	5,3	6,4	0,1	21,0	–	21,0
<b>Revenus nets</b>	<b>80,3</b>	<b>99,0</b>	<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>193,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>193,4</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>6,0%</i>	<i>7,6%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(2,1)%</i>		
Production immobilisée et stockée	6,1	83,2	3,3	–	92,7	–	92,7
Charges d'exploitation	(22,5)	(101,0)	(10,1)	(7,8)	(141,5)	(11,5)	(153,0)
<b>Frais de structure</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(60,3)</b>
Contributions des sociétés MEE	0,9	4,4	40,2	<i>n.a.</i>	45,5	(3,9)	41,6
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,3)	(1,3)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						2,8	2,8
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(10,7)	(10,7)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						0,8	0,8
Autres dotations Corporate						(9,8)	(9,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>64,8</b>	<b>85,6</b>	<b>47,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(13,9)%</i>	<i>+17,9%</i>	<i>+42,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+5,0%</i>		
Coût de l'endettement net	(13,7)	(6,8)	(4,6)	–	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(4,9)	(2,3)	(1,6)	–	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	–	–	–	–	–	0,9	0,9
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	0,3	0,3
Impôts	(1,5)	(6,2)	(6,9)	–	(14,6)	13,9	(0,7)
<b>Résultat net</b>	<b>44,6</b>	<b>70,3</b>	<b>34,4</b>	<b>(7,7)</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>
Minoritaires	(15,2)	(8,4)	0,1	–	(23,5)	12,6	(11,0)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>29,4</b>	<b>61,9</b>	<b>34,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(21,7)%</i>	<i>+18,1%</i>	<i>+64,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+3,1%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					17 479 992		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>6,75</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>						<i>(1,1)%</i>	

<sup>21</sup> Afin de refléter au mieux la contribution économique de son activité de résidences gérées, Altarea a décidé de retraiter l'impact positif de la norme IFRS 16 sur sa contribution au FFO au S1 2020 pour un montant de -3,7 M€, en contrepartie de l'augmentation des Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction, diminuant ainsi le résultat opérationnel FFO à due concurrence. Le résultat opérationnel FFO logement au S1 2020 ainsi retraité est de 72,6 M€.

## Actif net réévalué (ANR) de continuation à 149,1 €/action (+1,5% hors dividende)

L'ANR de continuation dilué hors dividende s'inscrit en hausse de +1,5% à 149,1 €/action (-4,7% versus 31 décembre 2020 après prise en compte du détachement d'un dividende de 9,50 €/action).

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2020	2 702,7	156,4
Dividende	(167,0)	(9,5)
<b>ANR 31 décembre 2020 hors dividende</b>	<b>2 535,7</b>	<b>146,9</b>
FFO pdg S1 2021	118,0	6,75
Variation de plus-values	(12,6)	(0,7)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(27,2)	(1,6)
IFRS 16 <sup>(a)</sup>	(8,3)	(0,5)
Autres <sup>(b)</sup>	(23,4)	(1,8)
<b>ANR 30 juin 2021</b>	<b>2 582,2</b>	<b>149,1</b>
vs. 31 décembre 2020 hors dividende	+1,8%	+1,5%
vs. 31 décembre 2020	(4,5)%	(4,7)%

(a) Dotation aux amortissements du droit d'utilisation.

(b) Dont impôts différés, dotations aux amortissements hors IFRS 16, charge AGA, indemnité de transaction, étalement des frais d'émission d'emprunt et part des commandités

Au 30 juin 2021, la plus-value latente du pôle Promotion est inchangée par rapport au 31 décembre 2020.

## Structure financière solide

### Forte liquidité : 2,9 Mds€

Au 30 juin 2021, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de près de 2,9 milliards d'euros après remboursement d'une dette obligataire de 230 M€ et refinancement à hauteur de 350 M€<sup>22</sup> de la dette hypothécaire de Cap3000.

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	494	1 196	1 690
Au niveau des projets	812	348	1 160
<b>Total</b>	<b>1 306</b>	<b>1 544</b>	<b>2 850</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 1 159 M€ de RCF<sup>23</sup> non tirés dont la maturité moyenne est de 3 ans, et auxquels le Groupe n'envisage pas d'avoir recours avant plusieurs mois.

### Renforcement des capitaux propres consolidés à hauteur de 149,4 M€

A fin juillet, le Groupe aura renforcé ses capitaux propres consolidés à hauteur de 149,4 M€ via :

- le succès du paiement partiel du dividende en titres (+75,0 M€) avec un taux de souscription de 91,6%, entraînant la création de 482 385 actions nouvelles le 26 juillet ;
- l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat Cap3000) réalisée en mai dernier (+66,6 M€ comptabilisés en capitaux propres minoritaires) ;
- le FCPE des salariés<sup>24</sup> qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (+ 7,8 M€) entraînant la création de 60 580 actions nouvelles et témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs du Groupe.

<sup>22</sup> 400 M€ avant refinancement.

<sup>23</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>24</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit



## Des ratios de crédit solides

	30/06/2021	31/12/2020	Var.
Dette financière nette	2 281 M€	2 193 M€	+ 88 M€
LTV <sup>25</sup>	33,9%	33,0%	+ 0,9 pt
Dette nette / EBITDA <sup>26</sup>	6,0x	5,9x	+ 0,1x
ICR <sup>27</sup>	7,5x	7,3x	+ 0,2x
Duration nette	5 ans et 5 mois	5 ans et 1 mois	+ 4 mois
Coût moyen <sup>28</sup>	1,79%	1,94%	- 0,15 pt

## Guidance 2021 confirmée

Sous réserve d'une non-aggravation significative de la situation sanitaire et notamment d'un retour progressif à la normale des encaissements des loyers Commerce, Altarea confirme sa perspective de croissance du résultat net récurrent (FFO) sur l'ensemble de l'année 2021.

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

## A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser 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](http://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.*

<sup>25</sup> Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

<sup>26</sup> Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

<sup>27</sup> Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.

<sup>28</sup> Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).



# **RAPPORT D'ACTIVITÉ**

## **30 JUIN 2021**

# SOMMAIRE

<b>1.1 ACTIVITÉ .....</b>	<b>12</b>
1.1.1 Commerce .....	12
1.1.2 Logement.....	16
1.1.3 Immobilier d'entreprise.....	19
<b>1.2 RÉSULTATS FINANCIERS.....</b>	<b>22</b>
1.2.1 Résultats consolidés au 30 juin 2021 .....	22
1.2.2 Actif net réévalué (ANR) .....	24
<b>1.3 RESSOURCES FINANCIÈRES.....</b>	<b>26</b>

# 1.1 Activité

## 1.1.1 Commerce

### Activité des enseignes toujours perturbée au 1<sup>er</sup> semestre 2021

L'activité des enseignes est restée perturbée jusqu'à la mi-mai 2021. En France, les mesures de restriction d'exploitation (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce) ont concerné jusqu'à 77% de la base locative en quote-part avant le confinement national d'une durée de 6 semaines décrété début avril.

Entre le 19 mai, début du déconfinement progressif, et le 30 juin, date de la levée totale des restrictions d'ouverture, la forte reprise de la consommation et le retour massif des clients ont dynamisé à la fois la performance des enseignes dans les centres et l'activité locative du Groupe.

### Performance opérationnelle en nette progression

Chiffre d'affaires des enseignes<sup>29</sup> et fréquentation<sup>30</sup>

	CA TTC	Fréquentation
Patrimoine France	+8%	(6)%
Benchmark France (CNCC)	(19)%	(13)%

Si depuis le début de l'année 2021, la fréquentation sur le patrimoine France reste en légère baisse par rapport à la même période de 2020, la dynamique commerciale des enseignes hébergées dans les centres Altarea est en forte progression (+8% sur le semestre). En juin 2021, le chiffre d'affaires des commerçants progresse même de +12% par rapport à juin 2019.

Cette évolution provient à la fois de la hausse du panier moyen et de la nature des sites en exploitation chez Altarea. Les retail parks (30% du patrimoine en surface) ont connu moins de restrictions d'exploitation que pendant le 1<sup>er</sup> confinement de 2020 (ouverture des enseignes de bricolage, animaleries...). Les commerces en gare sont désormais rouverts ce qui améliore la performance globale.

A noter que sur le seul mois de mai 2021, la fréquentation progresse de +24% versus mai 2020, malgré un nombre de jours d'ouverture inférieur (13 jours versus 21 jours), confirmant l'effet de rattrapage des consommateurs au sortir du confinement d'avril-mai.

### Activité locative dynamique et baisse de la vacance

Depuis le début de l'année l'activité locative est dynamique, signe avancé d'une reprise des investissements des enseignes (y compris restaurants et loisirs). Près de 170 baux ont ainsi été signés pour un loyer minimum garanti de 18,1 millions d'euros, tant sur les sites existants que sur les projets livrés récemment comme la gare Paris-Montparnasse mi-mai, Corso à Cap3000 et les projets mixtes en développement.

En conséquence, la vacance financière se réduit à 3,6% à fin juin 2021.

A 100%	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Vacance financière	3,6%	4,1%	2,8%

### Recouvrement et négociation avec les enseignes

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le taux de recouvrement des loyers et charges atteint 70,0%<sup>31</sup>.

Par ailleurs, le gouvernement a renforcé les aides en place pour les enseignes frappées d'interdiction d'ouverture en 2021. Ainsi, l'Etat couvre 100% des loyers et charges pour les enseignes des centres fermés à partir de la date de fermeture, les bailleurs étant incités à accompagner les enseignes pour la période de reprise, sous réserve de la bonne exécution des contrats, pour un montant équivalent à 30% des loyers de la période de fermeture. Au titre de ce dispositif, la totalité des allègements à consentir ont été intégralement comptabilisés en charge de période.

### Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
<b>Loyers nets au 30 juin 2020</b>	<b>82,2</b>	
<i>dont allègements et créances douteuses</i>	(13,0)	
Cessions/partenariats	(2,4)	
Livraisons	3,3	
Impacts supplémentaires de la crise sanitaire	(9,9)	
Autres (loyers variables...)	(2,2)	
<b>Loyers nets au 30 juin 2021</b>	<b>71,0</b>	<b>(13,6)%</b>
<i>dont allègements et créances douteuses</i>	(23,0)	

Sur le premier semestre, les provisions pour créances douteuses et les allègements représentent 23 millions d'euros, dont :

- 6,4 millions d'euros de provisions pour créances douteuses ;
- 14,0 millions d'euros d'allègements consentis ou probablement à consentir, comptabilisés intégralement en charges de période ;
- 2,5 millions d'euros d'allègements étalés au titre des accompagnements consentis en 2020.

<sup>29</sup> Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à surfaces constantes de janvier à juin, en France.

<sup>30</sup> 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) et données CNCC à fin juin, en France.

<sup>31</sup> Loyers et charges encaissés (110,1 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (157,4 M€) au 1<sup>er</sup> semestre 2021. 71,8% en part du Groupe.

## Valeur du patrimoine

Données à 100%	Nb	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts actuels (M€) <sup>(d)</sup>	Valeur expertisée (M€) <sup>(e)</sup>
Actifs contrôlés <sup>(a)</sup>	30	665 500	215,6	4 023
Actifs mis en équivalence <sup>(b)</sup>	6	161 600	38,5	618
<b>Total actifs en patrimoine</b>	<b>36</b>	<b>827 100</b>	<b>254,2</b>	<b>4 641</b>
<b>dont Q/P Groupe</b>			<b>162,2</b>	<b>2 852</b>
Gestion pour compte de tiers <sup>(c)</sup>	6	114 730	36,4	593
<b>Total actifs sous gestion</b>	<b>42</b>	<b>941 830</b>	<b>290,6</b>	<b>5 234</b>

<sup>(a)</sup> Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

<sup>(b)</sup> Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

<sup>(c)</sup> Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

<sup>(d)</sup> Valeurs locatives des baux signés au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

<sup>(e)</sup> Valeur d'expertise droits inclus.

Poursuivant sa stratégie de croissance en matière d'asset management de commerces initiée depuis plus de 10 ans, Altarea s'est vu confier en mai dernier par Allianz Real Estate<sup>32</sup> le mandat d'asset management du centre commercial Espace Saint-Quentin d'une surface de 60 000 m<sup>2</sup> situé en centre-ville de Montigny-le-Bretonneux (Yvelines) afin de le réaménager et d'en faire un lieu de vie accueillant de nouvelles marques en ligne avec les attentes de la clientèle.

A fin juin 2021, Altarea gère désormais un portefeuille de 42 actifs commerce représentant une valeur totale de 5,2 milliards d'euros.

### Stabilisation de la valeur des actifs gérés à 100%

Valeur du patrimoine (en M€)	A 100%	Var.
Au 31 décembre 2020	4 617	
Variation de valeur à périmètre constant	14	+0,3%
Autres (dont capex)	10	+0,2%
<b>Au 30 Juin 2021</b>	<b>4 641</b>	<b>+0,5%</b>
Gestion pour compte de tiers	593	
<b>Patrimoine sous gestion</b>	<b>5 234</b>	

Le 30 juin dernier, Altarea et Crédit Agricole Assurances ont annoncé la signature d'un partenariat portant sur 1 milliard d'euros d'actifs, qui se concrétisera d'ici fin 2021 par la création de deux co-entreprises (Alta Retail parks et Alta Infrastructures pour les commerces en gare) détenues à 51% par Altarea qui en assurera la gestion et à 49% par Crédit Agricole Assurances.

### Evolution des taux de sortie immobiliers moyens<sup>33</sup>

Les deux tableaux ci-dessous fournissent les taux de sortie immobilier par typologie d'actifs :

A 100%	30/06/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	4,97%	4,93%
Retail parks	5,68%	5,70%
Commerces de proximité	6,14%	6,10%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>5,23%</b>	<b>5,18%</b>

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

<sup>32</sup> Altarea gère déjà 5 actifs détenus en partenariat avec Allianz depuis 2013 (Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, ainsi qu'Avenue83 à Toulon-La Valette).

<sup>33</sup> 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 termes.

## Patrimoine et actifs sous gestion au 30 juin 2021

Actif et typologie	m <sup>2</sup> 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%	
<b>Grands centres commerciaux (6 actifs)</b>	<b>325 600</b>	<b>124</b>	<b>2 632</b>		<b>1 372</b>
Gare Montparnasse - Phase 1, 2 & 3 (Paris)*	18 200			100%	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51%	
Gares italiennes (5 actifs)*	8 600			100%	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100%	
<b>Commerces de flux (8 actifs)</b>	<b>36 500</b>	<b>47</b>	<b>554</b>		<b>507</b>
Family Village (Le Mans - Ruaudin)*	30 500			100%	
Family Village (Limoges)*	29 000			100%	
Family Village (Nîmes)*	28 800			100%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)*	28 600			100%	
Family Village (Aubergenville)*	27 800			100%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)	23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)*	22 800			100%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)*	20 300			100%	
La Vigie (Strasbourg)	18 200			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)*	12 900			100%	
Pierrelaye*	10 000			100%	
<b>Retail parks (11 actifs)</b>	<b>252 600</b>	<b>37</b>	<b>707</b>		<b>657</b>
-X% (Massy)	18 400			100%	
Grand Place (Lille)	8 300			100%	
Les Essarts-Le-Roi	11 000			100%	
Divers (2 actifs)	13 100			100%	
<b>Commerces de proximité (5 actifs)</b>	<b>50 800</b>	<b>9</b>	<b>130</b>		<b>130</b>
<b>Actifs co-contrôlés <sup>(a)</sup> (30 actifs)</b>	<b>665 500</b>	<b>216</b>	<b>4 023</b>		<b>2 666</b>
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie) - GC	30 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie) - GC	21 200			25%	
Carré de Soie (Lyon) - RP	51 000			50%	
Le Parks (Paris) - Prox	33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse) - Prox	14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence) - Prox	9 800			18%	
Divers	1 400			49%	
<b>Actifs mis en équivalence <sup>(b)</sup> (6 actifs)</b>	<b>161 600</b>	<b>39</b>	<b>618</b>		<b>186</b>
<b>Total actifs en patrimoine (36 actifs)</b>	<b>827 100</b>	<b>254</b>	<b>4 641</b>		<b>2 852</b>
<b>Actifs gérés pour compte de tiers <sup>(c)</sup> (6 actifs)</b>	<b>114 730</b>	<b>36</b>	<b>593</b>		
<b>Total actifs sous gestion (42 actifs)</b>	<b>941 830</b>	<b>291</b>	<b>5 234</b>		

<sup>(a)</sup> Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

<sup>(b)</sup> Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

<sup>(c)</sup> Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

\* Actifs concernés par le partenariat Commerce avec Crédit Agricole Assurances annoncé le 30 juin 2021.

### 1.1.1.1 PIPELINE AU 30 JUIN 2021

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

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

Pipeline Commerce	m <sup>2</sup> GLA	Valeur potentielle (M€) <sup>(a)</sup>
Créations / extensions (4 projets)	85 100	778
Grands projets mixtes (9 projets)	96 800	317
<b>Total</b>	<b>181 900</b>	<b>1 095</b>

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

Pipeline « Commerce - Créations / extensions »	Q/P Groupe	m <sup>2</sup> GLA <sup>(a)</sup>	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) <sup>(b)</sup>	Rendement	Valeur potentielle (M€) <sup>(c)</sup>	Avancement
La Vigie (Strasbourg)	Extension	100%	10 300				Maitrisé
Aubergenville 2	Extension	100%	1 500				Maitrisé
<b>Extensions (2)</b>			<b>11 800</b>				
Gare Paris-Austerlitz	Création	100%	25 200				Maitrisé
Ferney-Voltaire (Genevois)	Création	100%	48 100				Maitrisé
<b>Créations (2)</b>			<b>73 300</b>				
<b>Total au 30 juin 2021 (4 projets)</b>			<b>85 100</b>	<b>50</b>	<b>589</b>	<b>8,4%</b>	<b>778</b>

<sup>(a)</sup> Total m<sup>2</sup> GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

<sup>(b)</sup> Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

<sup>(c)</sup> Valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

Altarea envisage le démarrage probable de l'opération de la gare Paris-Austerlitz au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, deux procédures ayant été engagées sur les mêmes motifs devant la Cour administrative d'appel de Paris et le recours sur le permis de construire devant être jugé en 2022.

Compte tenu de la crise sanitaire le Groupe sera prudent avant d'engager les autres opérations du pipeline.

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, Altarea développe une offre en logistique urbaine, aux côtés de son partenaire Corsalis Logistics Real Estate. Un premier site de logistique est en cours de développement dans le quartier de Reuilly à Paris sur 4 500 m<sup>2</sup>.

## 1.1.2 Logement

### 1.1.2.1 STRATÉGIE

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur de logements en France<sup>34</sup> et s'est structuré afin d'atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an à terme.

La stratégie de développement du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires les plus dynamiques, grandes métropoles mais également villes de taille moyenne, où le besoin de logements est le plus important.

La quasi totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est ainsi située dans les zones dites « tendues » et concernent des immeubles collectifs disposant d'un très haut niveau de certification (qualité et/ou environnementale).

Par ailleurs, pour répondre à l'évolution des attentes des Français en termes de logement (confort, espace de télétravail, espaces extérieurs), Cogedim, principale marque du Groupe, a mis en place une offre « de biens qui font du bien » 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 CO<sub>2</sub>, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique.

### Une stratégie multimarques et multiproduits

Les différentes marques du Groupe (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Woodeum, Severini et Cogedim Club) sont dotées d'une autonomie opérationnelle tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, finances, supports).

Le Groupe apporte ainsi 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 (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels d'autre part ;
- Résidences Services : Altarea conçoit et gère ce type de résidences alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte, notamment sous la marque Cogedim Club® à destination des seniors actifs ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;

<sup>34</sup> Source : Classement des Promoteurs 2021 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

• Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

Le Groupe a également développé Altarea Solutions & Services, une plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet.

### 1.1.2.2 ACTIVITÉ DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

#### Rareté de l'offre disponible au 1<sup>er</sup> semestre

Début 2021, l'activité reste pénalisée par les retards de mises à l'offre, conséquence de la pandémie de Covid-19, de l'allongement des délais d'obtention des permis de construire et de la stratégie d'écoulement en bloc vers les Institutionnels en 2020. Au 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe a donné la priorité aux clients Particuliers qui représentent 63% des ventes en valeur à fin juin 2021, principalement dans le cadre de projets d'investissements. A titre d'exemple, Histoire & Patrimoine réalise le meilleur semestre de réservations de son histoire.

Réservations<sup>35</sup> : 1,3 Md€

Réservations	S1 2021	%	S1 2020	%	Var.
Particuliers - Accession	321 M€	25%	347 M€	18%	(7)%
Particuliers - Investissement	495 M€	38%	345 M€	18%	43%
Ventes en bloc	478 M€	37%	1 228 M€	64%	(61)%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>1 294 M€</b>		<b>1 921 M€</b>		<b>(33)%</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>56 M€</i>		<i>92 M€</i>		<i>(39)%</i>
Particuliers - Accession	934 lots	19%	946 lots	14%	(1)%
Particuliers - Investissement	1 855 lots	38%	1 238 lots	19%	50%
Ventes en bloc	2 134 lots	43%	4 483 lots	67%	(52)%
<b>Total en lots</b>	<b>4 923 lots</b>		<b>6 667 lots</b>		<b>(26)%</b>

Cette situation devrait s'améliorer au cours des prochains semestres grâce :

- à l'augmentation progressive du rythme des mises en vente ;
- à l'appétence confirmée des Institutionnels pour les actifs réels (logements classiques et résidences gérées) ;
- au retour de la demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux et hausse des ventes, notamment en investissement locatif). La demande de logements neufs reste plus que jamais portée par les fondamentaux de l'immobilier qui constitue une valeur refuge dans un contexte de taux bas : croissance démographique, niveau d'épargne disponible post-Covid et évolution des attentes en matière de logement.

<sup>35</sup> 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).



## Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	S1 2021	%	S1 2020	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	2 879	58%	4 657	70%	(38)%
Haut de gamme	920	19%	1 657	25%	(44)%
Résidences Services	719	15%	146	2%	x5
Rénovation / Réhabilitation	405	8%	207	3%	x2
<b>Total</b>	<b>4 923</b>		<b>6 667</b>		<b>(26)%</b>

Régularisations notariées : 1,2 Md€

En M€ TTC	S1 2021	%	S1 2020	%	Var.
Particuliers	667	56%	809	43%	(18)%
Ventes en bloc	534	44%	1 074	57%	(50)%
<b>Total</b>	<b>1 201</b>		<b>1 883</b>		<b>(36)%</b>

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, les régularisations notariées restent importantes, malgré l'inversion du mix clients vers les Particuliers, dont le montage des financements et la granularité des opérations allongent les délais de régularisations.

## Livraisons et chantiers en cours

Au 1<sup>er</sup> semestre, l'avancement des chantiers a repris son rythme d'avant crise sanitaire, ainsi plus de 5 475 lots ont été livrés sur le semestre (contre 3 900 au 1<sup>er</sup> semestre 2020) et plus de 26 840 lots sont en cours de construction à fin juin 2021.

Chiffre d'affaires à l'avancement : 1,2 Md€

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

En M€ HT	S1 2021	%	S1 2020	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	741	62%	729	68%	+2%
Haut de gamme	403	33%	303	28%	+33%
Résidences Services	36	3%	16	1%	x2,3
Rénovation / Réhabilitation	23	2%	21	2%	+10%
<b>Total</b>	<b>1 203</b>		<b>1 070</b>		<b>+12%</b>

Sur le semestre, la croissance du chiffre d'affaires à l'avancement atteint +13% grâce aux bons niveaux d'avancements techniques et commerciaux.

## 1.1.2.3 PERSPECTIVES

### Lancements commerciaux dynamiques

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, et particulièrement au 2<sup>ème</sup> trimestre, le rythme desancements reprend de la vigueur avec 82 nouvelles opérations (3 770 lots), contre 110 opérations sur l'ensemble de l'année 2020 (5 300 lots).

Backlog : 3,7 Mds€

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

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

En M€ HT	30/06/2021	31/12/2020	Var.
CA acté non avancé	2 002	2 252	(11)%
CA réservé non acté	1 732	1 709	1%
<b>Backlog</b>	<b>3 734</b>	<b>3 962</b>	<b>(6)%</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>230</i>	<i>324</i>	<i>ns</i>
<i>En nombre de mois</i>	<i>18</i>	<i>20</i>	

### Offre à la vente et portefeuille foncier

Le pipeline de projets en développement est composé de :

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

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2021	Nb. mois	31/12/2020	Var.
Offre à la vente	1 790	8	1 563	15%
Portefeuille foncier	10 930	49	11 235	(3)%
<b>Pipeline</b>	<b>12 720</b>	<b>57</b>	<b>12 798</b>	<b>(0,6)%</b>
<i>En nb de lots</i>	<i>48 638</i>		<i>49 515</i>	<i>(2)%</i>
<i>En m<sup>2</sup></i>	<i>2 723 700</i>		<i>2 772 800</i>	<i>(2)%</i>

Le pipeline du Groupe reste élevé avec plus de 48 000 lots en développement pour près de 12,7 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC. L'offre à la vente est en croissance de +15% à fin juin 2021 grâce à la reprise desancements commerciaux au 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Gestion des risques des engagements fonciers

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

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

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

Fin juin 2021 :

- 64% de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;
- 36% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% de l'offre totale).

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

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

## 1.1.3 Immobilier d'entreprise

### 1.1.3.1 STRATEGIE

#### Un modèle de promoteur investisseur

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

- principalement en tant que promoteur<sup>36</sup> sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou via AltaFund<sup>37</sup>, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>38</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire<sup>39</sup>.

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 cession et honoraires.

#### Une double stratégie de diversification

##### Stratégie géographique

En termes d'organisation, le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

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

Devenu en quelques années également le 1<sup>er</sup> promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché de report pour les entreprises situées en région parisienne. Ces dernières partagent la même demande pour des produits centrés sur le confort de travail et les aménagements de grande qualité (connectivité, espaces collaboratifs,...).

##### Stratégie produit

Le Groupe développe une large gamme de produits : bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtels, grandes écoles,...

Que ce soit pour des projets tertiaires neufs ou des restructurations complexes, toutes les opérations du Groupe intègrent à la fois une exigence de haute qualité environnementale, la modularité et le multi-usages.

<sup>36</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

<sup>37</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

### 1.1.3.2 ACTIVITE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

#### Placements

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a placé plusieurs opérations pour près de 118 millions d'euros, dont :

- la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances, qui détenait déjà 75% de cet immeuble loué à Orange et livré début 2021. Le solde de 10% détenu par Altarea devrait être vendu début 2022 ;
- la vente au Systral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) d'un immeuble de bureau de 6 000 m<sup>2</sup> situé à Villeurbanne. Ce bâtiment, livrable début 2023, vise les certifications HQE niveau Excellent ; Référentiel Bureau Durable Grand Lyon et BREEAM very Good ;
- la signature d'un bail avec le Campus Cyber pour la tour Eria à La Défense.

Début juillet, Altarea a annoncé la signature d'une promesse de vente pour Bellini (La Défense), auprès de Swiss Life Asset Management, qui installera dans cet immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> à l'architecture iconique le siège social de Swiss Life France en 2024.

#### Pipeline

##### 62 projets en développement

A fin juin 2021, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée à 5,6 milliards d'euros à 100%.

Au 30/06/2021	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	9	527 600	682	3 539
Promotion CPI/VEFA	51	798 500	1 952	1 952
MOD <sup>(c)</sup>	2	35 400	112	112
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1 361 500</b>	<b>2 746</b>	<b>5 602</b>
Dt Bureau	55	769 600	2 313	5 075
Dt Logistique	7	591 900	433	527
Dt Ile de France	18	479 600	1 108	3 775
Dt Régions	44	881 900	1 638	1 827

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

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

<sup>(c)</sup> CA HT = Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

<sup>38</sup> Revente en blanc ou loué.

<sup>39</sup> Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

## Livraisons

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a livré 244 000 m<sup>2</sup> d'immeubles tertiaires (dont 88 000 m<sup>2</sup> en Régions), dont notamment :

- 3 opérations en co-investissement<sup>40</sup> (pour 155 000 m<sup>2</sup>) situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense, dont les 26 000 m<sup>2</sup> sont intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité ;
- Eknow, à Nantes, immeuble de bureau déjà vendu à BNP Paribas REIM et qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens. Cet immeuble constitue la première tranche d'une opération mixte de 16 000 m<sup>2</sup>, développant également 5 000 m<sup>2</sup> de logements libres et un foyer pour jeunes actifs, dont la livraison doit intervenir fin 2021 ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe. Le bâtiment construit sur une ancienne plateforme logistique a bénéficié d'une approche biophilique, et a été certifié HQE® Bâtiments tertiaires. Connecté et communicant, le campus est en cours de labellisation Effinergie + et R2S niveau 2 étoiles, offrant des espaces de travail confortables, dynamiques et baignés de lumière du jour ;
- trois des quatre immeubles développés dans le cadre du projet Quais des Caps dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux : Cap Leeuwin composé de 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un hôtel de 124 chambres et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

## Approvisionnements

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a intégré 7 nouvelles opérations :

- 5 VEFA en Régions ;
- et 2 opérations en co-investissement : le projet Louis le Grand à Paris, en partenariat avec J.P. Morgan Global Alternatives, qui consiste en la restructuration d'un ensemble de 7 immeubles de bureau totalisant 14 000 m<sup>2</sup> et le projet Be-Twin, qui vise à transformer l'ancien siège social de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (CERA) à Lyon Part-Dieu en un bâtiment mixte de 31 000 m<sup>2</sup> culminant à 50 mètres de hauteur, composé de 22 000 m<sup>2</sup> bureaux, 100 logements dans les étages les plus hauts et de commerces en pied d'immeuble.

Par ailleurs, l'opération logistique en cours de montage à Bollène près de Lyon (260 000 m<sup>2</sup>) a été reclassée en opération de co-investissement (50%/50% avec Patrizia).

## Focus opérations d'Investissement

Au 30 juin 2021, le portefeuille de projets en co-investissement, dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan est composé de 9 opérations.

Le prix de revient de ces projets est de 2,8 milliards d'euros à 100% (840 millions d'euros HT en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de plus de 3,5 milliards d'euros à 100% (1,1 milliard d'euros en part du Groupe).

## Backlog

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€	30/06/2021	31/12/2020	Var.
VEFA/CPI	414	468	
<i>Dont MEE en quote-part</i>	48	31	
Honoraires (MOD)	11	11	
<b>Total</b>	<b>425</b>	<b>479</b>	<b>(11)%</b>

<sup>40</sup> Les opérations en co-investissement livrées demeurent dans le pipeline jusqu'à leur date de cession (Bridge, Eria et Landscape).

## Pipeline en cours de développement au 30 juin 2021

	Surface (m <sup>2</sup> )	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) <sup>(b)</sup>	Avancement <sup>(c)</sup>
		Typologie	CA HT (M€) <sup>(a)</sup>		
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	57 800	Invest.			Livré/loué
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Livré
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Livré/loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Maitrisé/loué
Bollène (Lyon)	260 000	Invest.			Maitrisé
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Maitrisé
Be-Twin/Cera (Lyon)	22 800	Invest.			Maitrisé
Louis le Grand	13 900	Invest.			Maitrisé
Saussure (Paris)	2 100	Invest.			Maitrisé
<b>Investissements (9 opérations)</b>	<b>527 600</b>		<b>682</b>	<b>3 539</b>	
Belvédère (Bordeaux)	50 000	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx)	25 700	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 100	VEFA			Travaux en cours
Aerospace - Tranche A (Toulouse)	13 500	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-Mx)	15 200	CPI			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Bassins à Flot (Bordeaux)	9 400	VEFA			Travaux en cours
Gravity (Lyon)	4 800	VEFA			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (35 opérations)</i>	<i>259 000</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
ICAM T2 (Seine et Marne)	5 300	VEFA			Travaux en cours
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	11 800	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Aquitaine (Bordeaux)	170 000	CPI			Maitrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i>	<i>76 600</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
<b>Promotion « 100% externes » (51 opérations)</b>	<b>798 500</b>		<b>1 952</b>	<b>1 952</b>	
<b>MOD (2 opérations)</b>	<b>35 400</b>	<b>MOD</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	
<b>Portefeuille Promotion total (62 opérations)</b>	<b>1 361 500</b>		<b>2 746</b>	<b>5 602</b>	

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

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

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

## Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	187	117	304
Restant à décaisser	440	-	440
<b>Total engagements</b>	<b>627</b>	<b>117</b>	<b>744</b>

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

Au 30 juin 2021, les engagements du Groupe sur des projets d'investissement non loués ou non vendus représentent 63 millions d'euros, dont moins de 30 millions restant à décaisser.

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

## 1.2 Résultats financiers

### 1.2.1 Résultats consolidés au 30 juin 2021

Le chiffre d'affaires d'Altarea s'établit à 1 424 millions d'euros en croissance de +2,9%, porté par le Logement (+12,5%). Le résultat opérationnel (FFO) progresse à 190,1 millions d'euros (+5,0%), porté par les activités de Promotion :

- progression en Logement<sup>41</sup> (+13,0 millions d'euros) ainsi qu'en Immobilier d'entreprise (+14,0 millions d'euros), qui bénéficie comme attendu du report de résultat de la cession de 15% du siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux ;
- baisse du résultat opérationnel Commerce (-10,5 millions d'euros), impacté par la crise sanitaire dont l'impact au 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été plus important qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Au global le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe progresse de +3,1% à 118,0 millions d'euros. Ramené par action, le FFO part du Groupe est en légère baisse à 6,75 euros (-1,1%) après prise en compte de l'effet dilutif des différentes augmentations de capital.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>96,7</b>	<b>1208,7</b>	<b>118,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1424,0</b>	<b>–</b>	<b>1424,0</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>+12,5%</i>	<i>(40,6)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+2,9%</i>		<i>+2,9%</i>
Loyers nets	71,0	–	–	–	71,0	–	71,0
Marge immobilière	0,0	93,7	7,6	–	101,3	(0,0)	101,3
Prestations de services externes	9,2	5,3	6,4	0,1	21,0	–	21,0
<b>Revenus nets</b>	<b>80,3</b>	<b>99,0</b>	<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>193,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>193,4</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>6,0%</i>	<i>7,6%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(2,1)%</i>		
Production immobilisée et stockée	6,1	83,2	3,3	–	92,7	–	92,7
Charges d'exploitation	(22,5)	(101,0)	(10,1)	(7,8)	(141,5)	(11,5)	(153,0)
<b>Frais de structure</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(60,3)</b>
Contributions des sociétés MEE	0,9	4,4	40,2	<i>n.a.</i>	45,5	(3,9)	41,6
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,3)	(1,3)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						2,8	2,8
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(10,7)	(10,7)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						0,8	0,8
Autres dotations Corporate						(9,8)	(9,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>64,8</b>	<b>85,6</b>	<b>47,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(13,9)%</i>	<i>+17,9%</i>	<i>+42,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+5,0%</i>		
Coût de l'endettement net	(13,7)	(6,8)	(4,6)	–	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(4,9)	(2,3)	(1,6)	–	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	–	–	–	–	–	0,9	0,9
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	0,3	0,3
Impôts	(1,5)	(6,2)	(6,9)	–	(14,6)	13,9	(0,7)
<b>Résultat net</b>	<b>44,6</b>	<b>70,3</b>	<b>34,4</b>	<b>(7,7)</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>
Minoritaires	(15,2)	(8,4)	0,1	–	(23,5)	12,6	(11,0)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>29,4</b>	<b>61,9</b>	<b>34,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(21,7)%</i>	<i>+18,1%</i>	<i>+64,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+3,1%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					17 479 992		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>6,75</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>						<i>(1,1)%</i>	

<sup>41</sup> Afin de refléter au mieux la contribution économique de son activité de résidences gérées, Altarea a décidé de retraiter l'impact positif de la norme IFRS 16 sur sa contribution au FFO au S1 2020 pour un montant de -3,7 M€, en contrepartie de l'augmentation des Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction, diminuant ainsi le résultat opérationnel FFO à due concurrence. Le résultat opérationnel FFO logement au S1 2020 ainsi retraité est de 72,6 M€.

### 1.2.1.1 FFO<sup>42</sup>

#### FFO Commerce

En M€	S1 2021	S1 2020	
Revenus locatifs	84,0	93,6	
Charges (dont douteux)	(13,0)	(11,5)	
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>82,2</b>	(13,6)%
% des revenus locatifs	84,6%	87,8%	
Prestations de services externes	9,2	8,4	
Prod. immobilisée & stockée	6,1	4,0	
Charges d'exploitation	(22,5)	(21,5)	
Contribution des sociétés MEE	0,9	1,7	
Marge immobilière	0,0	0,4	
<b>Résultat opérationnel Commerce</b>	<b>64,8</b>	<b>75,3</b>	(13,9)%
Coût de l'endettement net	(13,7)	(14,0)	
Autres résultats financiers	(4,9)	(2,2)	
Impôt sur les sociétés	(1,5)	(2,7)	
Minoritaires	(15,2)	(18,8)	
<b>FFO Commerce</b>	<b>29,4</b>	<b>37,5</b>	(21,7)%

La baisse du FFO commerce provient essentiellement de la diminution des loyers nets de -11,2 millions d'euros qui s'explique en grande partie par les allègements consentis ou probablement à consentir au cours du 1<sup>er</sup> semestre (comptabilisés en charges de période).

#### FFO Logement

En M€	S1 2021	S1 2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 203,4	1 069,5	12,5%
Coûts des ventes et autres charges	(1 109,8)	(980,8)	
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>93,7</b>	<b>88,7</b>	5,7%
% du chiffre d'affaires	7,8%	8,3%	
Prestations de services externes	5,3	4,7	
Production stockée	83,2	76,3	
Charges d'exploitation	(101,0)	(100,9)	
Contribution des sociétés MEE	4,4	3,8	
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>85,6</b>	<b>72,6</b>	17,9%
% du chiffre d'affaires	7,1%	6,8%	
Coût de l'endettement net	(6,8)	(5,9)	
Autres résultats financiers	(2,3)	(0,3)	
Impôt sur les sociétés	(6,2)	(3,7)	
Minoritaires	(8,4)	(10,2)	
<b>FFO Logement</b>	<b>61,9</b>	<b>52,4</b>	18,1%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement progresse de +12,5% sur le semestre grâce aux bons niveaux d'avancements techniques et commerciaux.

La croissance du résultat opérationnel (+17,9%) reflète à la fois la maîtrise des frais généraux et la contribution significative des honoraires (production stockée). Le taux de marge opérationnelle Logement progresse légèrement à 7,1%. Le FFO Logement progresse au global de +18,1% à 61,9 millions d'euros.

#### FFO Immobilier d'entreprise

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

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

En M€	S1 2021	S1 2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	112,0	196,5	(43,0)%
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	(186,1)	
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>7,6</b>	<b>10,4</b>	(26,6)%
% du chiffre d'affaires	6,8%	5,3%	
Prestations de services externes	6,4	2,7	
Production stockée	3,3	5,6	
Charges d'exploitation	(10,1)	(14,9)	
Contribution des sociétés MEE	40,2	29,6	
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>47,5</b>	<b>33,5</b>	42,0%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	40,1%	16,8%	
Coût de l'endettement net	(4,6)	(3,2)	
Autres résultats financiers	(1,6)	(0,3)	
Impôt sur les sociétés	(6,9)	(9,1)	
Minoritaires	0,1	0,1	
<b>FFO Immobilier d'entreprise</b>	<b>34,5</b>	<b>21,0</b>	64,0%

Le FFO Immobilier d'entreprise enregistre comme attendu les résultats liés aux décalages de plusieurs livraisons initialement prévues en 2020. De plus, le Groupe a cédé 15% de Bridge ce semestre (le solde sera vendu au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

Ainsi, le FFO Immobilier d'entreprise s'établit à 34,5 millions d'euros (un niveau supérieur à celui de l'ensemble de l'année 2020), en progression de +64%.

#### FFO par action

Le FFO part du Groupe ressort à 6,75 €/action, stable sur sur un an (6,83 €/action au 30 juin 2020, soit -1,1%), compte tenu de l'effet dilutif lié au paiement du dividende 2019 en actions et à l'augmentation de capital réservée du FCPE des salariés en 2020 (respectivement 599 267 et 40 166 actions nouvelles créées).

Au 30 juin 2021, le nombre moyen d'actions dilué (au prorata temporis) s'établit à 17 479 992, comparé à 17 081 054 fin 2020 et 16 767 148 actions au 30 juin 2020.

<sup>42</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

## 1.2.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.2.2.1 ACTIF NET REEVALUE : ANR DE CONTINUATION DILUE<sup>43</sup> A 149,1 € / ACTION

ANR GROUPE	30/06/2021				31/12/2020	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 706,3</b>		<b>98,5</b>		<b>1 758,5</b>	<b>101,8</b>
Autres plus-values latentes	818,5				867,0	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	18,2				20,9	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(77,5)				(58,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC <sup>(b)</sup>	(23,4)				(24,8)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	98,1				166,2	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(17,5)				(18,3)	
<b>ANR NNNAV de liquidation</b>	<b>2 522,5</b>	<b>(4,1)%</b>	<b>145,7</b>	<b>(4,4)%</b>	<b>2 631,3</b>	<b>152,3</b>
Droits et frais de cession estimés	60,2				72,0	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,5)				(0,5)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 582,2</b>	<b>(4,5)%</b>	<b>149,1</b>	<b>(4,7)%</b>	<b>2 702,7</b>	<b>156,4</b>
Nombre d'actions diluées :	17 315 116				17 275 839	

(a) Actifs à l'international.  
(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).  
(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Au 30 juin 2021, la plus-value latente du pôle Promotion est inchangée par rapport au 31 décembre 2020, la baisse des autres plus-values latentes étant liée à leur comptabilisation en capitaux propres au cours du semestre.

### 1.2.2.2 VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUE

L'ANR de continuation dilué hors dividende s'inscrit en hausse de +1,5% à 149,1 €/action (-4,7% versus 31 décembre 2020).

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
<b>ANR 31 décembre 2020</b>	<b>2 702,7</b>	<b>156,4</b>
Dividende	(167,0)	(9,5)
<b>ANR 31 décembre 2020 hors dividende</b>	<b>2 535,7</b>	<b>146,9</b>
FFO pdg S1 2021	118,0	6,75
Variation de plus-values	(12,6)	(0,7)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(27,2)	(1,6)
IFRS 16 <sup>(a)</sup>	(8,3)	(0,5)
Autres <sup>(b)</sup>	(23,4)	(1,8)
<b>ANR 30 juin 2021</b>	<b>2 582,2</b>	<b>149,1</b>
vs. 31 décembre 2020 hors dividende	+1,8%	+1,5%
vs. 31 décembre 2020	(4,5)%	(4,7)%

(a) Dotation aux amortissements du droit d'utilisation.

(b) Dont impôts différés, dotations aux amortissements hors IFRS 16, charge AGA, indemnité de transaction, étalement des frais d'émission d'emprunt et part des commandités

<sup>43</sup> Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.



### 1.2.2.3 PRINCIPES DE CALCUL

#### Evaluation des actifs

##### Immeubles de placement

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

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

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France & International	42%
Cushman & Wakefield	France & International	57%
CBRE	France	1%

Les experts utilisent deux méthodes :

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

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

##### Autres actifs

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

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

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle : Altarea France est évaluée par Accuracy, le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'investissement 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 scénarii. 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).

## 1.3 Ressources financières

### 1.3.1 Faits marquants

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a :

- refinancé la dette hypothécaire d'Almeta (Cap3000) à hauteur de 350 millions d'euros via un Term Loan en format club deal d'une durée de 7 ans ;
- et remboursé l'Euro PP Altarea 05/2021 pour 230 millions d'euros.

Au 30 juillet 2021, le Groupe aura également renforcé ses capitaux propres consolidés pour un montant total de 149,4 millions d'euros, dont :

- 75,0 millions d'euros dans le cadre du paiement partiel du dividende 2020 en titres qui a connu un franc succès avec un taux de souscription de 91,59 %, entraînant la création de 482 385 actions nouvelles le 26 juillet ;
- 66,6 millions d'euros via l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat Cap3000), comptabilisée en capitaux propres minoritaires ;
- 7,8 millions d'euros<sup>44</sup> dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 60 580 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs.

### 1.3.2 Liquidités disponibles

Au 30 juin 2021, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de près de 2,9 milliards d'euros (contre 3,4 milliards d'euros au 31 décembre 2020). La variation tient compte sur la période du remboursement de la dette obligataire Euro PP et du refinancement de la dette hypothécaire de Cap3000.

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	494	1 196	1 690
Au niveau des projets	812	348	1 160
<b>Total</b>	<b>1 306</b>	<b>1 544</b>	<b>2 850</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 1 159 millions d'euros de RCF<sup>45</sup> dont la maturité moyenne est de 3 ans, sans aucune échéance à horizon 12 mois.

Au 30 juin 2021, compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe d'une part, et du maintien de l'accès au marché à court terme d'autre part, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'y avoir recours avant plusieurs mois.

### 1.3.3 Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>46</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>47</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2021, l'encours total s'élève à 893 millions d'euros pour une échéance moyenne de 8,8 mois, dont 728 millions d'euros de NEU CP et 165 millions d'euros de NEU MTN.

Ces ressources à court et moyen termes sont entièrement couvertes par des lignes de back-up.

### 1.3.4 Dette nette<sup>48</sup>

#### Evolution au 1<sup>er</sup> semestre 2021

En M€	
<b>Dette nette au 31 décembre 2020</b>	<b>2 192,6</b>
FFO pdg	(118,0)
Investissements Commerce	63,4
BFR Promotion	176,3
Cession IE (Bridge)	(62,2)
Autres	28,7
<b>Dette nette au 30 juin 2021</b>	<b>2 280,9</b>

#### Duration de la dette long terme

La duration moyenne est de 5 ans et 5 mois<sup>49</sup>, contre 5 ans et 1 mois au 31 décembre 2020.

#### Structure de la dette nette

En M€	30/06/2021	31/12/2020
Dette corporate bancaire	276	274
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	2 646	2 628
Dette hypothécaire	350	401
Dette sur opérations de promotion	85	167
<b>Total Dette brute</b>	<b>3 357</b>	<b>3 470</b>
Disponibilités	(1 076)	(1 277)
<b>Total Dette nette</b>	<b>2 281</b>	<b>2 193</b>

En M€	Pôle Investisseur	Pôle Promoteur	Total
Dette corporate bancaire	76	200	276
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	1 816	830	2 646
Dette hypothécaire	350	-	350
Dette sur opé. de promotion	-	85	85
<b>Total Dette brute</b>	<b>2 242</b>	<b>1 115</b>	<b>3 357</b>
Disponibilités	(186)	(890)	(1 076)
<b>Total Dette nette</b>	<b>2 056</b>	<b>225</b>	<b>2 281</b>

<sup>(a)</sup> Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 893 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

<sup>44</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

<sup>45</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>46</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

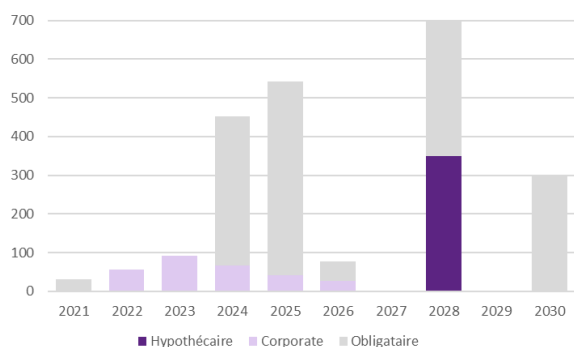
<sup>47</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>48</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>49</sup> Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

## Echéancier de la dette long terme par maturité<sup>50</sup>

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



Suite aux opérations réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe n'a plus d'échéance significative avant 2024.

## Couverture : nominal et taux moyen

Le tableau suivant donne le profil de couverture des swaps de taux :

En cours à fin	Swap payeurs de taux fixe <sup>(a)</sup>	Swap payeurs de taux variable <sup>(a)</sup>	Dettes à taux fixe (M€) <sup>(a)</sup>	Taux de couverture <sup>(b)</sup>
2021	500	700	1 536	76%
2022	500	700	1 536	78%
2023	500	700	1 536	81%
2024	500	300	1 550	103%
2025	-	300	550	66%
2026	-	-	800	92%

(a) En quote-part de consolidation.

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

Par ailleurs, le Groupe dispose de 262,5 millions d'euros d'options de taux (caps), en dehors de la monnaie, de maturité 2028.

La dette couverte représente en moyenne 81% de la dette long terme sur la période 2021/2026.

## Coût moyen de la dette : 1,79%<sup>51</sup> (-15 bps)

La baisse du coût moyen de la dette (versus 1,94% au 31 décembre 2020) résulte de la restructuration du portefeuille de swaps et de la rotation de la dette court terme.

<sup>50</sup> Hors NEU CP, NEU MTM et dette promotion.

<sup>51</sup> Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

## 1.3.5 Notation et ratios financiers

### Notation de crédit *Investment Grade* confirmée

Le 30 juin 2021, suite à l'annonce de l'entrée en négociations exclusives pour l'acquisition de 100% du groupe Primonial et de la signature d'un partenariat Commerce avec Crédit Agricole Assurances (51% Altarea, 49% CAA) portant sur 1 milliard d'euros d'actifs détenus par Altarea, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

### Ratio Loan-to-Value (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe. Au 30 juin 2021, il ressort à 33,9% (33,0% au 31 décembre 2020).

En M€	30/06/2021	31/12/2020
Endettement brut	3 357	3 470
Disponibilités	(1 076)	(1 277)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>2 281</b>	<b>2 193</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	4 023	3 982
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	176	212
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	230	213
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	214	276
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 078	1 969
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>6 721</b>	<b>6 651</b>
<b>Ratio LTV</b>	<b>33,9%</b>	<b>33,0%</b>

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

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

### Ratio Dette Nette sur EBITDA<sup>52</sup>

Au 30 juin 2021, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 6,0x, contre 5,4x au 30 juin 2020.

### Covenants bancaires

Covenant	30/06/2021	31/12/2020	Delta	
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60%	33,9%	33,0%	+0,9 pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	7,5x	7,3x	+0,2x

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

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

Au 30 juin 2021, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

<sup>52</sup> Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

## Compte de résultat analytique

	30/06/2021			30/06/2020		
	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	84,0	–	84,0	93,6	–	93,6
Autres charges	(13,0)	–	(13,0)	(11,5)	–	(11,5)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Prestations de services externes	9,2	–	9,2	8,4	–	8,4
Production immobilisée et stockée	6,1	–	6,1	4,0	–	4,0
Charges d'exploitation	(22,5)	(2,9)	(25,5)	(21,5)	(1,5)	(23,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(10,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,0)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>–</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,4</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,2)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>12,3</b>	<b>12,3</b>	<b>–</b>	<b>(284,9)</b>	<b>(284,9)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>64,8</b>	<b>(4,9)</b>	<b>59,8</b>	<b>75,3</b>	<b>(302,9)</b>	<b>(227,6)</b>
Chiffre d'affaires	1 203,4	–	1 203,4	1 069,5	–	1 069,5
Coût des ventes et autres charges	(1 109,8)	–	(1 109,8)	(980,8)	(0,3)	(981,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>93,7</b>	<b>–</b>	<b>93,7</b>	<b>88,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>88,4</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	4,7	–	4,7
Production stockée	83,2	–	83,2	76,3	–	76,3
Charges d'exploitation	(101,0)	(7,6)	(108,6)	(100,9)	(6,6)	(107,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(20,1)</b>	<b>(19,9)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(26,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>4,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>	<b>(2,2)</b>	<b>1,7</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>–</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(9,0)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>85,6</b>	<b>(18,5)</b>	<b>67,1</b>	<b>72,6</b>	<b>(18,1)</b>	<b>54,5</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	112,0	196,5	–	196,5
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	–	(104,3)	(186,1)	–	(186,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,6</b>	<b>–</b>	<b>7,6</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	2,7	–	2,7
Production stockée	3,3	–	3,3	5,6	–	5,6
Charges d'exploitation	(10,1)	(1,9)	(12,0)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(7,9)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>40,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>39,9</b>	<b>29,6</b>	<b>14,2</b>	<b>43,8</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>47,5</b>	<b>(1,4)</b>	<b>46,1</b>	<b>33,5</b>	<b>11,9</b>	<b>45,4</b>
Autres (Corporate)	(7,7)	(8,9)	(16,6)	(0,3)	(2,0)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,1)</b>	<b>(130,0)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	0,9	0,9	–	(49,1)	(49,1)
Résultats de cession des participations	–	0,3	0,3	–	(0,2)	(0,2)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôts sur les sociétés	(14,6)	13,9	(0,7)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
Minoritaires	(23,5)	12,6	(11,0)	(28,9)	144,0	115,0
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>	<b>114,5</b>	<b>(249,3)</b>	<b>(134,8)</b>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>17 479 992</i>	<i>17 479 992</i>	<i>17 479 992</i>	<i>16 767 148</i>	<i>16 767 148</i>	<i>16 767 148</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>6,75</b>			<b>6,83</b>		

(1) Concernant la part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

## Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 090,3</b>	<b>5 132,2</b>
Immobilisations incorporelles	333,8	330,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	19,0	15,7
Immobilisations corporelles	27,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	134,0	140,3
Immeubles de placement	4 092,8	4 024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 695,9	3 649,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	228,0	211,1
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	168,9	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	460,7	579,6
Actifs financiers (non courant)	16,1	12,6
Impôt différé actif	25,7	18,5
<b>Actifs courants</b>	<b>3 741,5</b>	<b>3 817,8</b>
Stocks et en-cours nets	874,8	859,3
Actifs sur contrats	682,0	741,2
Clients et autres créances	976,1	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés	11,7	11,4
Actifs financiers (courant)	36,5	22,0
Instruments financiers dérivés	7,3	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 075,9	1 277,5
Actifs destinés à la vente	77,4	77,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 729,1</b>	<b>2 716,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 706,3</b>	<b>1 758,5</b>
Capital	264,7	264,0
Primes liées au capital	130,8	233,8
Réserves	1 207,2	1 568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	103,5	(307,7)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 022,8</b>	<b>958,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	788,3	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	11,0	(216,0)
<b>Passifs non courants</b>	<b>3 018,7</b>	<b>2 630,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 888,1	2 500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	60,0	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 721,8	1 720,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	687,9	379,4
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	110,0	25,0
<i>dont Obligations locatives</i>	143,9	149,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	164,5	154,8
Provisions long terme	31,6	24,0
Dépôts et cautionnements reçus	38,3	36,6
Impôt différé passif	60,7	69,7
<b>Passifs courants</b>	<b>3 084,1</b>	<b>3 602,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	957,7	1 569,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	30,3	254,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	21,0	458,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	783,0	628,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,6	3,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	90,5	199,4
<i>dont Obligations locatives</i>	8,0	1,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	22,3	24,0
Instruments financiers dérivés	28,9	36,3
Passifs sur contrats	166,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 749,5	1 798,4
Dettes d'impôt exigible	14,9	21,0
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	167,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>