



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
30 JUIN 2021**

# SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS.....	25
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	67
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	70

# 1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

# SOMMAIRE

<b>1.1</b>	<b>UNE PLATEFORME DE COMPETENCES IMMOBILIERES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE .....</b>	<b>5</b>
1.1.1	La transformation urbaine : un marché immense.....	5
1.1.2	Perspectives .....	6
<b>1.2</b>	<b>ACTIVITE .....</b>	<b>7</b>
1.2.1	Commerce .....	7
1.2.2	Logement.....	11
1.2.3	Immobilier d'entreprise.....	14
<b>1.3</b>	<b>RESULTATS FINANCIERS.....</b>	<b>17</b>
1.3.1	Résultats consolidés au 30 juin 2021.....	17
1.3.2	Actif net réévalué (ANR) .....	19
<b>1.4</b>	<b>RESSOURCES FINANCIÈRES.....</b>	<b>21</b>

# 1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine

## 1.1.1 La transformation urbaine : un marché immense

La crise sanitaire liée à la pandémie Covid a mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'urbanisme des grandes métropoles et a accéléré l'obsolescence d'un grand nombre d'infrastructures immobilières, lesquelles doivent être transformées pour devenir plus résilientes (performance énergétique, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...). La transformation urbaine constitue plus que jamais un marché immense.

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe<sup>1</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.

### Altarea, 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France

Avec plus de 600 projets fin juin 2021, Altarea maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle<sup>2</sup> de plus de 19,4 milliards d'euros<sup>3</sup>, toutes catégories de produits confondues.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m <sup>2</sup> ) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Logement	2 723 700	12 720
Immobilier d'entreprise	1 361 500	5 602
Commerce	181 900	1 095
<b>Total</b>	<b>4 267 100</b>	<b>19 417</b>

(a) Commerce : m<sup>2</sup> de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

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

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

### Altarea, leader des grands projets mixtes en France

Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers permettent d'éviter l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

Au 30 juin 2021, Altarea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 milliards d'euros pour près de 910 000 m<sup>2</sup>.

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

- démarré les travaux du Quartier Guillaumet à Toulouse dont la livraison est prévue en 2025. Ce projet de renouvellement urbain de 101 000 m<sup>2</sup> situé sur une ancienne friche militaire en plein cœur de Toulouse développera à terme 1 200 logements, 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements ouverts au public (tiers lieu éco-responsable, équipements sportifs couverts et de plein air) organisés autour d'un jardin public central. Désormais labellisé EcoQuartier<sup>4</sup>, il vise également les certifications HQE Aménagement et BiodiverCity® (la nature occupera plus de 40% de la surface totale du projet) ;

- finalisé la première partie des travaux du projet Bobigny-Cœur de Ville en démolissant l'ancien centre commercial Bobigny 2 pour y développer sur 104 000 m<sup>2</sup> un centre-ville renouvelé avec de nouvelles voies piétonnes, des logements, des commerces en rez-de-chaussée et des espaces publics végétalisés. Altarea s'engage à faire du cœur de ville un quartier exemplaire, à la pointe sur les questions de transition énergétique et de changement climatique.

<sup>1</sup> Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

<sup>2</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>3</sup> Ce pipeline n'intègre pas le backlog du Groupe, qui s'établit à près de 4,2 milliards d'euros.

<sup>4</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'EcoQuartiers dans les territoires qui ont des programmes significatifs de développement de l'habitat.

## 1.1.2 Perspectives

### Guidance 2021 confirmée

Au regard des tendances observées au 1er semestre, et sous réserve d'une non aggravation significative de la situation sanitaire et donc d'un retour à la normale des encaissements de loyers des centres commerciaux, Altarea confirme sa perspective de croissance du résultat net récurrent (FFO) sur l'ensemble de l'année 2021.

### Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier

Le 30 juin 2021, 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, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier :

- l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial<sup>5</sup>, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européens. Cette opération réalisée en deux temps (60% au T1 2022 et 40% au T1 2024) fait ressortir une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros sur le périmètre acquis<sup>6</sup> ;

Cette opération renforce les expertises d'Altarea sur le marché de l'asset management immobilier, résilient et en forte croissance, et complète son leadership sur le marché de la transformation urbaine.

- la signature d'un partenariat stratégique avec Crédit Agricole Assurances<sup>7</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 gares), chacune détenues à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances ;

Cette opération s'inscrit dans l'accélération de la stratégie d'Altarea en matière d'asset management de commerce.

### Une nouvelle organisation autour de deux métiers de l'immobilier complémentaires

Le modèle industriel d'Altarea lui permettra d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier via deux métiers complémentaires :

- l'investissement immobilier, en propre et pour compte de tiers, soutenu par l'intérêt grandissant des institutionnels et des particuliers pour l'ensemble des classes d'actifs immobiliers dans un contexte d'épargne forte et pérenne ;

- le développement immobilier, porté par la prise en compte des nouveaux usages et des enjeux du changement climatique dans un environnement post-Covid ;

Ces deux métiers bénéficient d'une puissante force de distribution intégrée, répondant aux attentes des clients à la

recherche d'investissements performants, diversifiés et socialement responsables.

### Une ambition de croissance renforcée à horizon 2025<sup>8</sup>

Grâce à ces deux opérations transformantes, Altarea renforce son profil opérationnel, conserve sa solidité financière et rehausse ses perspectives de croissance.

A horizon 2025, et sous réserve d'un environnement sanitaire stabilisé, le Groupe se fixe pour objectifs :

- un potentiel de FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros<sup>9</sup>, intégrant :

- la montée en puissance de la contribution de Primonial, liée à son acquisition en deux temps, et dont l'EBITDA devrait nettement dépasser 180 millions d'euros à l'issue de cette période ;

- la croissance d'Altarea sur son périmètre actuel, tenant compte de la poursuite de sa stratégie d'asset management en commerce et de la réalisation de son pipeline de développement ;

- la montée en puissance de l'impôt sur les activités hors régime SIIC (promotion et asset management) ;

- le maintien d'une structure financière solide, avec :

- une liquidité élevée ;

- un ratio Loan to Value inférieur à 40% ;

- la poursuite d'une politique financière permettant le maintien des ratios de crédit du Groupe.

<sup>5</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).

<sup>6</sup> Hors complément de prix potentiel d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

<sup>7</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](http://altarea.com).

<sup>8</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).

<sup>9</sup> Fourchette de FFO/action fonction du nombre prévisionnel moyen d'actions créées dans le cadre de l'augmentation de capital et du paiement partiel du dividende en titres.

# 1.2 Activité

## 1.2.1 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>10</sup> et fréquentation<sup>11</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>12</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>	<i>(13,0)</i>	
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>	<i>(23,0)</i>	

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>10</sup> Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à juin.

<sup>11</sup> Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflo 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>12</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>13</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>14</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>13</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>14</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.

### 1.2.1.1 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>.

## 1.2.2 Logement

### 1.2.2.1 STRATÉGIE

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur de logements en France<sup>15</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>15</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.

### 1.2.2.2 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>16</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>16</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.

## 1.2.2.3 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.

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

### 1.2.3.1 STRATÉGIE

#### 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>17</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>18</sup>, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>19</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire<sup>20</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>17</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

<sup>18</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.

### 1.2.3.2 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 (a)	9	527 600	682	3 539
Promotion CPI/VEFA	51	798 500	1 952	1 952
MOD (c)	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

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

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

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

<sup>19</sup> Revente en blanc ou loué.

<sup>20</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>21</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>21</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 »).



## 1.3 Résultats financiers

### 1.3.1 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>22</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>1424,0</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	(11,8)%	+12,5%	(40,6)%	n.a.	+2,9%		+2,9%
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>	(11,8)%	6,0%	7,6%	n.a.	(2,1)%		
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	n.a.	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>	(13,9)%	+17,9%	+42,0%	n.a.	+5,0%		
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>	(21,7)%	+18,1%	+64,0%	n.a.	+3,1%		
<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>					(1,1)%		

<sup>22</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€.

### 1.3.1.1 FFO<sup>23</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>23</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.

## 1.3.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.3.2.1 ACTIF NET REEVALUE : ANR DE CONTINUATION DILUE<sup>24</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.

### 1.3.2.2 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>24</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.

### 1.3.2.3 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).

## 1.4 Ressources financières

### 1.4.1 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>25</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.

### 1.4.2 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>26</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.

### 1.4.3 Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>27</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>28</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.

### 1.4.4 Dette nette<sup>29</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>30</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>25</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

<sup>26</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>27</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

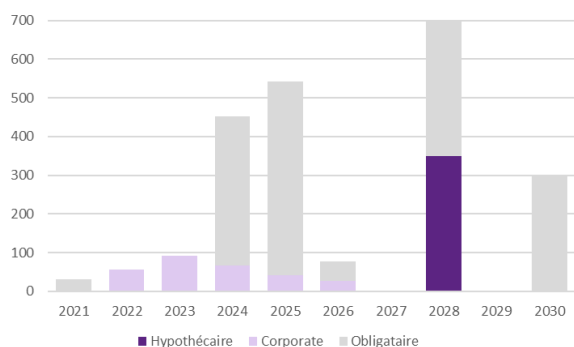
<sup>28</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>29</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>30</sup> Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

## Echéancier de la dette long terme par maturité<sup>31</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 (a)	Swap payeurs de taux variable (a)	Dettes à taux fixe (M€) (a)	Taux de couverture (b)
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>32</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.

## 1.4.5 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>33</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 (a)	≤ 60%	33,9%	33,0%	+0,9 pt
ICR (b)	≥ 2,0 x	7,5x	7,3x	+0,2 x

(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>31</sup> Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

<sup>32</sup> Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

<sup>33</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>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<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>



## 2 COMPTES CONSOLIDÉS

# SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS .....	27
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE .....	32
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS .....	33

# 1 Etats financiers

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>		<b>5090,3</b>	<b>5132,2</b>
Immobilisations incorporelles	7.2	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	7.3	134,0	140,3
Immeubles de placement	7.1	4092,8	4024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3695,9	3649,0
<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	4.5	460,7	579,6
Actifs financiers (non courant)	4.6	16,1	12,6
Impôt différé actif	5.3	25,7	18,5
<b>Actifs courants</b>		<b>3741,5</b>	<b>3817,8</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	874,8	859,3
Actifs sur contrats	7.4	682,0	741,2
Clients et autres créances	7.4	976,1	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés		11,7	11,4
Actifs financiers (courant)	4.6	36,5	22,0
Instruments financiers dérivés	8	7,3	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1075,9	1 277,5
Actifs destinés à la vente	7.1	77,4	77,4
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8831,8</b>	<b>8950,0</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2729,1</b>	<b>2716,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>1706,3</b>	<b>1758,5</b>
Capital	6.1	264,7	264,0
Primes liées au capital		130,8	233,8
Réserves		1207,2	1568,5
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>3018,7</b>	<b>2630,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2888,1	2500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		60,0	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1721,8	1720,4
<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	6.3	31,6	24,0
Dépôts et cautionnements reçus		38,3	36,6
Impôt différé passif	5.3	60,7	69,7
<b>Passifs courants</b>		<b>3084,1</b>	<b>3602,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	957,7	1569,8
<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	8	28,9	36,3
Passifs sur contrats	7.4	166,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1749,5	1798,4
Dettes d'impôt exigible		14,9	21,0
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	6.1	167,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>8831,8</b>	<b>8950,0</b>

## Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Revenus locatifs		84,0	184,9	93,6
Charges du foncier		(0,8)	(1,9)	(0,7)
Charges locatives non récupérées		(4,5)	(8,7)	(4,4)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		32,4	53,4	26,7
<i>Charges locatives</i>		(36,9)	(62,2)	(31,1)
Autres charges		(1,2)	1,2	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(6,4)	(16,1)	(5,8)
<b>Loyers nets</b>	5.1	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>
Chiffre d'affaires		1318,9	2837,0	1 273,7
Coûts des ventes		(1168,6)	(2496,4)	(1 122,5)
Charges commerciales		(49,0)	(107,0)	(51,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(0,1)	(9,2)	(0,0)
Amortissement des relations clientèles		–	(0,6)	(0,3)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>101,3</b>	<b>223,8</b>	<b>99,2</b>
Prestations de services externes		21,0	34,3	15,9
Production immobilisée et stockée		92,7	182,5	85,9
Charges de personnel		(116,9)	(225,3)	(111,5)
Autres charges de structure		(30,9)	(71,5)	(34,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(14,7)	(31,8)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(48,8)</b>	<b>(111,9)</b>	<b>(59,3)</b>
Autres produits et charges		(5,1)	0,4	0,5
Dotations aux amortissements		(0,1)	(1,9)	(2,5)
Frais de transaction		(5,9)	(2,3)	(0,7)
<b>Autres</b>		<b>(11,2)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,7)</b>
Produits de cession d'actifs de placement		4,2	380,3	380,4
Valeur comptable des actifs cédés		(5,6)	(385,0)	(385,0)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>		<b>(1,4)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	17,9	(580,7)	(259,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(4,0)	(59,8)	(25,1)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(1,0)	(0,1)	0,1
Dotations nettes aux provisions		(9,0)	1,6	(0,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		–	(1,0)	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>114,9</b>	<b>(377,4)</b>	<b>(172,1)</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	3,2	50,2	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>118,1</b>	<b>(327,2)</b>	<b>(130,6)</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(28,0)	(68,8)	(27,3)
<i>Charges financières</i>		(34,9)	(75,8)	(31,7)
<i>Produits financiers</i>		6,9	7,0	4,4
Autres résultats financiers	5.2	(14,5)	(17,1)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	0,9	(56,5)	(49,1)
Résultats de cession des participations		38,6	0,8	0,4
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>115,2</b>	<b>(468,8)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(0,7)	(54,9)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
<b>dont Part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>103,5</b>	<b>(307,7)</b>	<b>(134,8)</b>
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		11,0	(216,0)	(115,0)
Nombre moyen d'actions non dilué		17 170 633	16 850 855	16 559 453
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>6,03</b>	<b>(18,26)</b>	<b>(8,14)</b>
Nombre moyen d'actions dilué		17 479 992	17 081 054	16 767 148
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>5,92</b>	<b>(18,02)</b>	<b>(8,04)</b>

## Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>RESULTAT NET</b>	<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,7	0,3	0,9
<i>dont impôts</i>	(0,5)	(0,2)	(0,3)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>116,2</b>	<b>(523,5)</b>	<b>(249,0)</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	105,2	(307,4)	(133,9)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	11,0	(216,0)	(115,0)

## État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	0,7	54,9	40,0
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	42,0	85,5	30,2
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>157,2</b>	<b>(383,3)</b>	<b>(179,6)</b>
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(3,2)	(50,2)	(41,5)
Elimination des amortissements et provisions		25,7	34,9	20,6
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	(14,9)	697,0	333,9
Elimination des résultats de cession <sup>(1)</sup>		(37,6)	3,7	4,3
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	9,7	12,5	6,6
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>136,9</b>	<b>314,6</b>	<b>144,4</b>
Impôts payés		(20,9)	(13,7)	(6,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(161,9)	144,0	47,3
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>(45,9)</b>	<b>444,9</b>	<b>185,8</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(50,1)	(125,7)	(81,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence	4.5	(29,5)	(79,9)	(62,6)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,8)	(6,0)	0,0
Autres variations de périmètre		(0,1)	2,0	2,0
Augmentation des prêts et des créances financières		(20,3)	(146,8)	(141,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes <sup>(1)</sup>		7,2	340,1	270,7
Désinvestissements dans les filiales en équivalence	4.5	39,3	47,3	19,7
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	39,2	4,8	3,4
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		6,1	28,4	6,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(8,4)	(72,8)	(71,6)
Dividendes reçus		106,4	34,2	7,0
Intérêts encaissés sur prêts financiers		3,6	7,5	4,0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>76,6</b>	<b>33,2</b>	<b>(43,9)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>				
Augmentation de capital		5,2	7,6	–
Titres subordonnés à Durée Indéterminée <sup>(2)</sup>		28,4	–	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales <sup>(3)</sup>		38,2	–	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(0,0)	(90,0)	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(11,7)	(10,9)	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1059,4	1827,0	1 060,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1299,8)	(1667,5)	(805,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	1,7	(6,3)	(8,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(11,6)	(5,9)	(4,8)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,6	(0,2)	(2,1)
Intérêts versés sur dettes financières		(42,3)	(86,0)	(25,9)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(231,0)</b>	<b>(32,0)</b>	<b>213,6</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>(200,3)</b>	<b>446,1</b>	<b>355,5</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 273,6	827,5	827,5
Découverts bancaires		(3,9)	(2,7)	(2,7)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>1073,3</b>	<b>1 273,6</b>	<b>1 183,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1075,9	1 277,5	1 185,2
Découverts bancaires		(2,6)	(3,9)	(2,2)

(1) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(2) Il s'agit des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA et souscrits par APG.

(3) Il s'agit de la part souscrite par les actionnaires minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Alta Blue détentrice *via* sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de Cap 3000.

## État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2020</b>	<b>255,2</b>	<b>311,8</b>	<b>(33,1)</b>	<b>1 610,6</b>	<b>2 144,4</b>	<b>1 191,1</b>	<b>3 335,5</b>
Résultat Net	–	–	–	(134,8)	(134,8)	(115,0)	(249,9)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	0,9	0,9	0,0	0,9
Résultat global	–	–	–	(133,9)	(133,9)	(115,0)	(249,0)
Distribution de dividendes	–	(140,4)	–	(11,0)	(151,4)	(0,0)	(151,4)
Augmentation de capital	–	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	4,7	4,7	0,0	4,7
Elimination des actions propres	–	–	10,1	(10,6)	(0,5)	–	(0,5)
Transactions avec les actionnaires	–	(140,4)	10,1	(16,9)	(147,2)	(0,0)	(147,2)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(3,6)	(3,6)	2,7	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	0,0
<b>Au 30 juin 2020</b>	<b>255,2</b>	<b>171,4</b>	<b>(23,0)</b>	<b>1 456,2</b>	<b>1 859,8</b>	<b>1 078,7</b>	<b>2 938,5</b>
Résultat Net	–	–	–	(172,9)	(172,9)	(101,0)	(273,9)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Résultat global	–	–	–	(173,5)	(173,5)	(101,0)	(274,5)
Distribution de dividendes	–	2,2	–	(2,2)	0,0	(19,5)	(19,5)
Augmentation de capital	8,8	60,2	–	(0,0)	68,9	0,0	68,9
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	4,3	4,3	0,0	4,3
Elimination des actions propres	–	–	(0,9)	(0,3)	(1,2)	–	(1,2)
Transactions avec les actionnaires	8,8	62,4	(0,9)	1,8	72,0	(19,5)	52,5
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	(0,0)
Autres	–	–	–	0,2	0,2	0,0	0,2
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>264,0</b>	<b>233,8</b>	<b>(23,9)</b>	<b>1 284,7</b>	<b>1 758,5</b>	<b>958,2</b>	<b>2 716,7</b>
Résultat Net	–	–	–	103,5	103,5	11,0	114,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,7	1,7	0,0	1,7
Résultat global	–	–	–	105,2	105,2	11,0	116,2
Distribution de dividendes	–	(107,6)	–	(59,4)	(167,0)	(11,7)	(178,6)
Augmentation de capital	0,8	4,6	–	(0,2)	5,2 (a)	38,2 (b)	43,5
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	28,4 (c)	28,4
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	7,1	7,1	0,0	7,1
Elimination des actions propres	–	–	9,8	(15,6)	(5,8)	–	(5,8)
Transactions avec les actionnaires	0,8	(103,0)	9,8	(68,0)	(160,4)	55,0	(105,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	2,4	2,4	(1,3)	1,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	0,0	0,0	–	0,6	0,6	(0,0)	0,5
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>264,7</b>	<b>130,8</b>	<b>(14,1)</b>	<b>1 324,8</b>	<b>1 706,3</b>	<b>1 022,8</b>	<b>2 729,1</b>

(a): Augmentation du capital d'Altarea SCA liée à l'opération Reuilly

(b): Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue

(c): Il s'agit de la souscription complémentaire de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée traitée en capitaux propres attribuables à un actionnaire minoritaire d'une filiale

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2 Annexe - Compte de résultat analytique

	30/06/2021			31/12/2020			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	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	184,9	–	184,9	93,6	–	93,6
Autres charges	(13,0)	–	(13,0)	(25,6)	–	(25,6)	(11,5)	–	(11,5)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>–</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Prestations de services externes	9,2	–	9,2	17,9	–	17,9	8,4	–	8,4
Production immobilisée et stockée	6,1	–	6,1	5,6	–	5,6	4,0	–	4,0
Charges d'exploitation	(22,5)	(2,9)	(25,5)	(38,0)	(5,1)	(43,1)	(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>(14,5)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(19,6)</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>3,4</b>	<b>(15,8)</b>	<b>(12,4)</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>(4,0)</b>	<b>(4,0)</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>0,1</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,6)</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>(642,1)</b>	<b>(642,1)</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>(1,6)</b>	<b>(1,6)</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>148,2</b>	<b>(673,3)</b>	<b>(525,1)</b>	<b>75,3</b>	<b>(302,9)</b>	<b>(227,6)</b>
Chiffre d'affaires	1203,4	–	1203,4	2406,9	–	2406,9	1069,5	–	1069,5
Coût des ventes et autres charges	(1109,8)	–	(1109,8)	(2204,5)	(0,6)	(2205,1)	(980,8)	(0,3)	(981,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>93,7</b>	<b>–</b>	<b>93,7</b>	<b>202,3</b>	<b>(0,6)</b>	<b>201,7</b>	<b>88,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>88,4</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	10,1	–	10,1	4,7	–	4,7
Production stockée	83,2	–	83,2	163,0	–	163,0	76,3	–	76,3
Charges d'exploitation	(101,0)	(7,6)	(108,6)	(209,1)	(12,6)	(221,7)	(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>(36,1)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(48,6)</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>10,8</b>	<b>(2,5)</b>	<b>8,3</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>(19,0)</b>	<b>(19,0)</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>(0,0)</b>	<b>(0,0)</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>177,0</b>	<b>(34,7)</b>	<b>142,3</b>	<b>72,6</b>	<b>(18,1)</b>	<b>54,5</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	112,0	416,5	–	416,5	196,5	–	196,5
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	–	(104,3)	(394,5)	–	(394,5)	(186,1)	–	(186,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,6</b>	<b>–</b>	<b>7,6</b>	<b>22,0</b>	<b>–</b>	<b>22,0</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	6,2	–	6,2	2,7	–	2,7
Production stockée	3,3	–	3,3	13,9	–	13,9	5,6	–	5,6
Charges d'exploitation	(10,1)	(1,9)	(12,0)	(29,4)	(3,0)	(32,4)	(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>(9,3)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(12,3)</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>37,6</b>	<b>17,0</b>	<b>54,6</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>(1,4)</b>	<b>(1,4)</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>1,7</b>	<b>1,7</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>–</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>50,3</b>	<b>14,3</b>	<b>64,6</b>	<b>33,5</b>	<b>11,9</b>	<b>45,4</b>
Autres (Corporate)	(7,7)	(8,9)	(16,6)	(4,0)	(4,3)	(8,3)	(0,3)	(2,0)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>	<b>371,6</b>	<b>(698,0)</b>	<b>(326,4)</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,1)</b>	<b>(130,0)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	(7,7)	(9,5)	(17,1)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	0,9	0,9	–	(56,5)	(56,5)	–	(49,1)	(49,1)
Résultats de cession des participations	–	0,3	0,3	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,2)	(0,2)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>313,3</b>	<b>(782,2)</b>	<b>(468,8)</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôts sur les sociétés	(14,6)	13,9	(0,7)	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>286,8</b>	<b>(810,5)</b>	<b>(523,8)</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
Minoritaires	(23,5)	12,6	(11,0)	(56,5)	272,5	216,0	(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>230,3</b>	<b>(538,1)</b>	<b>(307,7)</b>	<b>114,5</b>	<b>(249,3)</b>	<b>(134,8)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>6,75</b>	<b>(0,83)</b>	<b>5,92</b>	<b>13,48</b>	<b>(31,50)</b>	<b>(18,02)</b>	<b>6,83</b>	<b>(14,87)</b>	<b>(8,04)</b>

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.



# 3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

## Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	34
Note 2	Principes et méthodes comptables .....	34
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	34
2.2	Principales estimations et jugements .....	34
2.3	Autres principes de présentation des états financiers .....	36
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	37
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	37
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel .....	37
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	38
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel .....	39
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	40
4.1	Faits significatifs.....	40
4.2	Périmètre .....	42
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	43
4.4	Regroupements d'entreprises .....	44
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence .....	44
4.6	Actifs financiers courant et non courant .....	45
Note 5	Résultat.....	46
5.1	Résultat opérationnel .....	46
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	46
5.3	Impôt sur les résultats .....	47
5.4	Résultat par action .....	48
Note 6	Passifs .....	49
6.1	Capitaux propres.....	49
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	51
6.3	Provisions .....	53
Note 7	Actifs et tests de valeur .....	54
7.1	Immeubles de placement .....	54
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	56
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	56
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	57
Note 8	Gestion des risques financiers.....	59
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie .....	59
8.2	Risque de taux .....	60
8.3	Risque de liquidité.....	61
Note 9	Transactions avec les parties liées .....	62
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	64
10.1	Engagements hors bilan.....	64
10.2	Passifs éventuels .....	66
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture .....	66

## NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

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

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

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

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2021 ont été arrêtés par la Gérance le 30 juillet 2021 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

## NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2021 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2021 et disponibles sur le site :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

*Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2021 :*

- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2021 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 ou postérieurement :*

Néant

*Normes et interprétations publiées au 1er janvier 2021 et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2021 :*

Néant

*Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2021 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :*

- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant
- Modification d'IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- Modification d'IFRS 16 – Compensations des loyers liées à la COVID – Prolongation des dispositions initiales jusqu'au 30 juin 2021
- Modification d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Modification d'IAS 8 – Définition d'une estimation comptable.

### 2.2 Principales estimations et jugements

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les estimations comptables pour les comptes au 30 juin 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire, la Covid-19. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses

d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

#### La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Les conséquences économiques de la crise Covid ne représentent pas à la clôture de ces comptes semestriels des indices de potentielle perte de valeur des U.G.T.s ou groupe d'U.G.T.s. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2020 démontrent des valeurs d'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des U.G.T.s ou groupe d'U.G.T.s. Ainsi, le Groupe n'a pas réalisé au 30 juin 2021 de test de dépréciation spécifique.

#### Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'inclusion des clauses ci-dessous sur le contexte actuel :

Jones Lang LaSalle :

*« L'épidémie du coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "Pandémie mondiale" le 11 mars 2020, a inéluctablement affecté différents aspects de la vie quotidienne ainsi que l'économie mondiale. Les marchés immobiliers connaissent des niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité significativement faibles. Cependant, en France, à la date d'évaluation, nous considérons qu'il existe une quantité suffisante d'informations de marché pertinentes sur lesquelles fonder les avis de valeur concernant les actifs de votre portefeuille.*

*Compte tenu de l'impact futur incertain que le Covid-19 pourrait avoir sur le marché immobilier, avec de nombreuses pratiques commerciales et des comportements ayant besoin de changer de façon temporaire ou permanente, nous vous recommandons de maintenir les évaluations contenues dans ce rapport sous révision fréquente. »*

Cushman & Wakefield (C&W) :

*« L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), qui a été déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, continue d'affecter les économies et les marchés immobiliers dans le monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, avec des volumes de transaction*

*et des données de marché suffisantes sur lesquelles fonder notre opinion de valeur. Par conséquent – et pour éviter tout doute – notre évaluation n'est pas présentée comme étant sujette à une « incertitude d'évaluation importante », telle que définie par VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation de la RICS. »*

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.4.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

#### Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des loyers nets (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées » et 5.1.1 « Loyers nets »).

#### Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.4.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## 2.3 Autres principes de présentation des états financiers

### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

### Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2021

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
Immobilisations incorporelles	18,2	283,5	21,5	10,6	333,8
Immobilisations corporelles	0,7	24,9	0,0	1,7	27,3
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,4	133,3	0,0	0,3	134,0
Immeubles de placement	4 057,2	–	35,6	–	4 092,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	118,4	156,1	186,1	–	460,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	45,6	682,0	67,2	(9,8)	785,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 240,5</b>	<b>1 279,8</b>	<b>310,5</b>	<b>2,8</b>	<b>5 833,5</b>

Au 31 décembre 2020

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
Immobilisations incorporelles	18,2	281,8	21,5	8,9	330,4
Immobilisations corporelles	1,5	23,3	–	1,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,4	139,3	0,0	0,6	140,3
Immeubles de placement	3 991,8	–	32,8	–	4 024,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	117,2	157,8	304,7	–	579,6
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	46,8	534,3	61,8	(12,5)	630,4
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 176,0</b>	<b>1 136,5</b>	<b>420,7</b>	<b>(1,6)</b>	<b>5 731,5</b>

### 3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

### 3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

#### 3.3.1 Etat du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2021			31/12/2020			30/06/2020		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	84,0	–	84,0	184,9	–	184,9	93,6	–	93,6
Charges du foncier	(0,8)	–	(0,8)	(1,9)	–	(1,9)	(0,7)	–	(0,7)
Charges locatives non récupérées	(4,5)	–	(4,5)	(8,7)	–	(8,7)	(4,4)	–	(4,4)
Charges refacturées aux preneurs	32,4	–	32,4	53,4	–	53,4	26,7	–	26,7
Charges locatives	(36,9)	–	(36,9)	(62,2)	–	(62,2)	(31,1)	–	(31,1)
Autres charges	(1,2)	–	(1,2)	1,2	–	1,2	(0,6)	–	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(6,4)	–	(6,4)	(16,1)	–	(16,1)	(5,8)	–	(5,8)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>–</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Chiffre d'affaires	1 318,9	–	1 318,9	2 837,0	–	2 837,0	1 273,7	–	1 273,7
Coûts des ventes	(1 168,6)	–	(1 168,6)	(2 496,4)	0,0	(2 496,4)	(1 122,5)	–	(1 122,5)
Charges commerciales	(49,0)	(0,0)	(49,0)	(107,0)	–	(107,0)	(51,6)	–	(51,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(0,1)	–	(0,1)	(9,3)	0,0	(9,2)	(0,0)	–	(0,0)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
<b>Marge immobilière</b>	<b>101,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>101,3</b>	<b>224,3</b>	<b>(0,6)</b>	<b>223,8</b>	<b>99,5</b>	<b>(0,3)</b>	<b>99,2</b>
Prestations de services externes	21,0	–	21,0	34,3	–	34,3	15,9	–	15,9
Production immobilisée et stockée	92,7	–	92,7	182,5	–	182,5	85,9	–	85,9
Charges de personnel	(106,2)	(10,8)	(116,9)	(210,9)	(14,5)	(225,3)	(104,0)	(7,5)	(111,5)
Autres charges de structure	(30,9)	0,0	(30,9)	(71,7)	0,2	(71,5)	(34,3)	0,2	(34,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(14,7)	(14,7)	–	(31,8)	(31,8)	–	(15,6)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(25,5)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(65,8)</b>	<b>(46,2)</b>	<b>(111,9)</b>	<b>(36,4)</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(59,3)</b>
Autres produits et charges	(4,3)	(0,8)	(5,1)	1,9	(1,5)	0,4	0,7	(0,2)	0,5
Dotations aux amortissements	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,9)	(1,9)	–	(2,5)	(2,5)
Frais de transaction	–	(5,9)	(5,9)	–	(2,3)	(2,3)	–	(0,7)	(0,7)
<b>Autres</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>0,7</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,7)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement	–	4,2	4,2	–	380,3	380,3	–	380,4	380,4
Valeur comptable des actifs cédés	–	(5,6)	(5,6)	–	(385,0)	(385,0)	–	(385,0)	(385,0)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>–</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>–</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	17,9	17,9	–	(580,7)	(580,7)	–	(259,9)	(259,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(4,0)	(4,0)	–	(59,8)	(59,8)	–	(25,1)	(25,1)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,1)	(0,1)	–	0,1	0,1
Dotations nettes aux provisions	–	(9,0)	(9,0)	–	1,6	1,6	–	(0,9)	(0,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	–	–	–	(1,0)	(1,0)	–	(1,0)	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>144,6</b>	<b>(29,8)</b>	<b>114,9</b>	<b>319,8</b>	<b>(697,2)</b>	<b>(377,4)</b>	<b>145,9</b>	<b>(318,0)</b>	<b>(172,1)</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7,1	(3,9)	3,2	51,6	(1,3)	50,2	35,1	6,3	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>151,8</b>	<b>(33,7)</b>	<b>118,1</b>	<b>371,4</b>	<b>(698,6)</b>	<b>(327,2)</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,7)</b>	<b>(130,6)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Charges financières	(32,1)	(2,8)	(34,9)	(57,6)	(18,2)	(75,8)	(27,6)	(4,1)	(31,7)
Produits financiers	6,9	–	6,9	7,0	–	7,0	4,4	–	4,4
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	(7,7)	(9,5)	(17,1)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	0,9	0,9	–	(56,5)	(56,5)	–	(49,1)	(49,1)
Résultat de cession de participation <sup>(a)</sup>	38,3	0,3	38,6	0,2	0,6	0,8	–	0,4	0,4
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>313,3</b>	<b>(782,2)</b>	<b>(468,8)</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôt sur les résultats	(14,6)	13,9	(0,7)	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>286,8</b>	<b>(810,5)</b>	<b>(523,8)</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	118,0	(14,5)	103,5	230,3	(538,1)	(307,7)	114,5	(249,3)	(134,8)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	(23,5)	12,6	(11,0)	(56,5)	272,5	216,0	(28,9)	144,0	115,0
Nombre moyen d'actions non dilué	17 170 633	17 170 633	17 170 633	16 850 855	16 850 855	16 850 855	16 559 453	16 559 453	16 559 453
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>6,87</b>	<b>(0,85)</b>	<b>6,03</b>	<b>13,67</b>	<b>(31,93)</b>	<b>(18,26)</b>	<b>6,91</b>	<b>(15,05)</b>	<b>(8,14)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>6,75</b>	<b>(0,83)</b>	<b>5,92</b>	<b>13,48</b>	<b>(31,50)</b>	<b>(18,02)</b>	<b>6,83</b>	<b>(14,87)</b>	<b>(8,04)</b>

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.

(a) Le résultat de cession de participation a été réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs/variations de valeurs des immeubles de placement lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

### 3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2021					31/12/2020					30/06/2020				
	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>															
Loyers nets	71,0	–	–	–	71,0	159,3	–	–	–	159,3	82,2	–	–	–	82,2
Marge Immobilière	(0,0)	93,7	7,6	(0,1)	101,3	0,1	201,7	22,0	(0,1)	223,8	0,4	88,4	10,4	–	99,2
Frais de structure	(7,9)	(27,2)	(3,2)	(10,5)	(48,8)	(21,6)	(63,8)	(18,6)	(7,9)	(111,9)	(9,4)	(34,2)	(13,1)	(2,6)	(59,3)
Autres	(3,8)	(1,5)	0,4	(6,3)	(11,2)	(3,8)	(4,2)	4,7	(0,6)	(3,8)	(5,4)	(1,3)	4,0	0,0	(2,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(1,3)	–	–	(0,1)	(1,4)	(4,7)	–	–	–	(4,7)	(4,7)	–	–	–	(4,7)
Ajustements de valeur	12,3	(1,0)	1,6	–	13,0	(642,1)	(0,2)	1,7	–	(640,7)	(284,9)	(0,0)	–	–	(284,9)
Dotation nette aux provisions	(7,9)	(1,1)	(0,3)	0,3	(9,0)	(0,5)	0,6	0,2	0,3	0,6	(2,5)	0,0	0,3	0,3	(1,9)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2,6)	4,2	1,6	–	3,2	(12,4)	8,3	54,3	–	50,2	(4,0)	1,7	43,8	–	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)</b>	<b>59,8</b>	<b>67,1</b>	<b>7,8</b>	<b>(16,6)</b>	<b>118,1</b>	<b>(525,7)</b>	<b>142,3</b>	<b>64,4</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(327,2)</b>	<b>(228,2)</b>	<b>54,5</b>	<b>45,4</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(130,6)</b>
Reclassement de résultats sur cession des participations			38,3		38,3	0,6		0,2		0,8	0,6				0,6
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)</b>	<b>59,8</b>	<b>67,1</b>	<b>46,1</b>	<b>(16,6)</b>	<b>156,5</b>	<b>(525,1)</b>	<b>142,3</b>	<b>64,6</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(326,4)</b>	<b>(227,6)</b>	<b>54,5</b>	<b>45,4</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(130,0)</b>

(1) IE : Immobilier d'entreprise

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

#### Par zone géographique

	30/06/2021					31/12/2020					30/06/2020				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>															
Revenus locatifs	77,4	1,7	4,9	–	84,0	166,7	7,9	10,3	–	184,9	82,2	5,8	5,7	–	93,6
Prestations de services externes	8,5	0,6	0,1	–	9,2	16,7	1,0	0,3	–	17,9	8,0	0,3	0,1	–	8,4
Chiffre d'affaires promotion	–	3,5	–	–	3,5	–	13,6	–	–	13,6	–	7,6	–	–	7,6
<b>Commerce</b>	<b>85,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>	<b>–</b>	<b>96,7</b>	<b>183,5</b>	<b>22,5</b>	<b>10,5</b>	<b>–</b>	<b>216,4</b>	<b>90,2</b>	<b>13,7</b>	<b>5,8</b>	<b>–</b>	<b>109,7</b>
Chiffre d'affaires	1 203,4	–	–	–	1 203,4	2 406,9	–	–	–	2 406,9	1 069,5	–	–	–	1 069,5
Prestations de services externes	5,3	–	–	–	5,3	10,1	–	–	–	10,1	4,7	–	–	–	4,7
<b>Logement</b>	<b>1 208,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 208,7</b>	<b>2 416,9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 416,9</b>	<b>1 074,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 074,2</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	–	–	112,0	416,5	–	–	–	416,5	196,5	–	–	–	196,5
Prestations de services externes	6,3	–	–	0,2	6,4	5,7	–	–	0,5	6,2	2,4	–	–	0,3	2,7
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>118,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>	<b>118,4</b>	<b>422,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,5</b>	<b>422,7</b>	<b>199,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>	<b>199,2</b>
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1 412,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1 424,0</b>	<b>3 022,7</b>	<b>22,5</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>3 056,2</b>	<b>1 363,4</b>	<b>13,7</b>	<b>5,8</b>	<b>0,3</b>	<b>1 383,2</b>

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2021, comme en 2020.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 548 millions d'euros en 2020 et 263,5 millions d'euros en 2021.



## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### **Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier**

Le 30 juin 2021, 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, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier :

- l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européen. Cette opération réalisée en deux temps (60% au T1 2022 et 40% au T1 2024) fait ressortir une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros sur le périmètre acquis<sup>34</sup> ;

Cette opération renforce les expertises d'Altarea sur le marché de l'asset management immobilier, résilient et en forte croissance, et complète son leadership sur le marché de la transformation urbaine.

- la signature d'un partenariat stratégique avec Crédit Agricole Assurances 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 gares), chacune détenues à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances ;

Cette opération s'inscrit dans l'accélération de la stratégie d'Altarea en matière d'asset management de commerce.

#### **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'ouvertures, 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.

##### *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, 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.

##### *Négociation avec les enseignes*

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.

#### **Logement**

##### *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, principalement dans le cadre de projets d'investissements. Ainsi, à titre d'exemple, Histoire & Patrimoine réalise son meilleur semestre de réservations de son histoire.

Les réservations s'élèvent à 1,3 milliards d'euros.

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).

##### *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.

##### *Lancements commerciaux dynamiques*

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, et particulièrement au 2<sup>ème</sup> trimestre, le rythme des lancements reprend de la vigueur.

<sup>34</sup> Hors complément de prix potentiel d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.



## Immobilier d'Entreprise

### 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 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.

### Pipeline

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%.

### 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>35</sup> situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense, ce dernier 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 ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe;
- 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 bureaux, d'un hôtel et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

## Renforcement des fonds propres

L'Assemblée Générale Annuelle du 29 juin 2021 a approuvé le versement d'un dividende de 9,50 €/action et a offert aux actionnaires l'option entre de paiement à 100% ou le paiement à hauteur de 50% en titres et 50% en numéraire.

Le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés pour un montant total de 163 millions d'euros, dont :

- 88,6 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>36</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 des collaborateurs.

<sup>35</sup> Les opérations en co-investissement livrées demeurent dans le pipeline jusqu'à leur date de cession (Bridge, Eria et Landscape).

<sup>36</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

## 4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes:

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2021			31/12/2020		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce France</b>									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
NR 21	SCA	335480877		IG	96,8%	100,0%	IG	84,4%	100,0%
FONDS PROXIMITE	SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
80-98 RUE DE REUILLY	SCI			IG	100,0%	100,0%			
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE	SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MACDONALD COMMERCE	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV		co-entreprise	ME	29,9%	29,9%	ME	29,9%	29,9%
ALTA ORGEVAL	SNC	795338441		IG	99,9%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
<b>Commerce Italie</b>									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce Espagne</b>									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Logement</b>									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	84,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCE	SNC	828184028		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT	SNC	504 638 784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HP	SAS	480309731		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HORIZONS	SNC	825208093		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PPP	SNC	530593748		IG	99,9%	100,0%	IG	71,9%	100,0%
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVRAN FREINVILLE	SCCV	801560079		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
MAGNANVILLE MARE PASLOUE	SCCV	823919287		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDRESY CHATEAUBRIANT	SCCV	838432094		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	SNC	821922564		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CARRIERES -SOUS-POISSY P7	SCCV	824114607	entreprise associée	ME	74,9%	75,0%	ME	74,9%	75,0%
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
Toulouse Arènes ILOT 3.1 T1 et T2	SAS	814795779	entreprise associée	ME	39,9%	40,0%	ME	39,9%	40,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN	30/06/2021			31/12/2020			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC SURESNES MALON	SNC	832708663	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS CLICHY BOREALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	NI	0,0%	0,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
LYON LES MOTEURS	SNC	899326516	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
CALCADE DE MOUGINS	SNC	833132426	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC PROVENCE L'ETOILE	SNC	501552947	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
HYRES L'AUFRENE	SCCV	834122335	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
JOINVILLE H.PINSON	SCCV	821764107	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
CRETEIL BOBILLOT	SCCV	823592944	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	SCCV	829377894	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
BOURGET LECLERC	SCCV	831267943	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
COLOMBES BARBUSSE	SCCV	831268008	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SEVERINI	SNC	499459204	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%	
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%	
ASNIERES 94 GRESILLONS	SCCV	849115258	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS	SCCV	894910082	IG	50,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	SCCV	803321942	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
CROIX DE DAURADE	SCCV	829774173	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
<b>Immobilier d'Entreprise</b>									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTAREA ENTREPRISE MANAGEMENT	SNC	534207386	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 4	SNC	798601936	entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,4%
B1	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
B2 B3	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ISSY HOLDING COEUR DE VILLE	SCI	832901383	IG	66,7%	100,0%	IG	66,7%	100,0%	
ISSY PONT	SCI	804865996	co-entreprise	ME	10,0%	10,0%	ME	25,0%	25,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
BALMA CAMPUS WALLIS	SCCV	840457881	co-entreprise	ME	50,0%	50,1%	ME	50,0%	50,1%
ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2020	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2021
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	436	10	11		(11)	1	447
Coentreprises <sup>(a)</sup>	138		3		(2)	(1)	138
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	78	1		(1)	(5)	-	73
<b>Total</b>	<b>652</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>(1)</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>658</b>

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

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

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Investissement en titres consolidés	(17,6)	(12,6)	(0,4)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	0,9	3,6	0,4
Trésorerie des sociétés acquises	(0,1)	2,9	0,0
<b>Total</b>	<b>(16,8)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>0,0</b>

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

### 4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé 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 ;

## 4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours de l'exercice

## 4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence les participations dans les co-

entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

### 4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Valeur en équivalence des co-entreprises	102,7	102,7
Valeur en équivalence des entreprises associées	48,1	152,7
<b>Valeur des participations mises en équivalence</b>	<b>150,8</b>	<b>255,4</b>
Créances sur co-entreprises	192,4	209,7
Créances sur entreprises associées	117,5	114,5
<b>Créances sur filiales en équivalence</b>	<b>309,9</b>	<b>324,2</b>
<b>Total titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</b>	<b>460,7</b>	<b>579,6</b>

Au 30 juin 2021, la baisse de la valeur en équivalence des entreprises associées est essentiellement liée à des distributions de dividendes.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de Promotion à hauteur de 274,1 millions d'euros.

## 4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2021	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2020
<b>Eléments du bilan en quote-part :</b>									
Actifs non courants	374,2	219,7	593,8	379,4	204,5	583,9	380,0	203,7	583,8
Actifs courants	461,3	228,4	689,7	500,7	310,7	811,4	454,4	323,4	777,8
<b>Total Actifs</b>	<b>835,5</b>	<b>448,0</b>	<b>1 283,5</b>	<b>880,1</b>	<b>515,2</b>	<b>1 395,3</b>	<b>834,4</b>	<b>527,1</b>	<b>1 361,5</b>
Passifs non courants	147,5	193,3	340,8	199,1	177,6	376,7	208,6	179,2	387,8
Passifs courants	585,3	206,7	792,0	578,3	184,9	763,2	510,0	189,1	699,1
<b>Total Dettes</b>	<b>732,8</b>	<b>400,0</b>	<b>1 132,7</b>	<b>777,4</b>	<b>362,5</b>	<b>1 139,9</b>	<b>718,6</b>	<b>368,3</b>	<b>1 086,9</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>102,7</b>	<b>48,1</b>	<b>150,8</b>	<b>102,7</b>	<b>152,7</b>	<b>255,4</b>	<b>115,8</b>	<b>158,8</b>	<b>274,6</b>
<b>Eléments du compte de résultat en quote-part :</b>									
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8,2</b>	<b>0,0</b>	<b>8,2</b>	<b>17,5</b>	<b>36,2</b>	<b>53,8</b>	<b>11,1</b>	<b>13,4</b>	<b>24,5</b>
Coût de l'endettement net	(1,9)	(2,0)	(3,9)	(3,9)	(3,2)	(7,0)	(2,1)	(3,0)	(5,1)
Autres résultats financiers	(1,3)	(0,1)	(1,4)	(2,7)	(2,5)	(5,2)	(1,3)	(0,1)	(1,4)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,2	0,1	0,3	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,2)	(0,3)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	(18,4)	(18,4)	-	-	-
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>5,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>3,3</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>22,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,1</b>	<b>17,6</b>
Impôts sur les sociétés	(0,6)	0,6	(0,1)	(3,7)	31,1	27,4	(3,0)	26,8	23,8
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>4,7</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,2</b>	<b>7,2</b>	<b>43,0</b>	<b>50,2</b>	<b>4,5</b>	<b>37,0</b>	<b>41,5</b>
Résultat hors groupe	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	4,7	(1,4)	3,2	7,2	43,0	50,2	4,5	37,0	41,5

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 16,5 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, et 7,7 millions d'euros au 30 juin 2020.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 3,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 6,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, et 2,4 millions d'euros au 30 juin 2020.

### 4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

#### Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 93,1 et 1,5 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 223,7 et 2,0 millions d'euros en 2020.

#### Engagements reçus

Au 30 juin 2021, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,5 millions d'euros (contre 0,2 million d'euros en 2020).

### 4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2021, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 52,6 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 10,7 millions d'euros,
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 37,4 millions d'euros.

## NOTE 5 RÉSULTAT

### 5.1 Résultat opérationnel

#### 5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires). Ils comprennent les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les abandons de créances et les dépréciations de créances liés à la Covid-19, impactent ce poste.

Sur le premier semestre, les provisions pour créances douteuses et les allègements liés à la crise sanitaire 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.

Les loyers nets s'établissent à 71,0 millions d'euros en juin 2021, contre 82,2 millions d'euros en juin 2020, soit une baisse de 13,6 %

#### 5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 101,3 millions d'euros en 2021 contre 99,2 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 2,1%.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 504 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 366 millions d'euros au 30 juin 2021.

### 5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

#### 5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Intérêts obligataires et bancaires	(27,3)	(55,0)	(26,8)
Intérêts sur avance d'associés	2,0	3,6	2,7
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,2	(0,5)	(0,6)
Frais financiers capitalisés	-	1,5	1,5
Autres produits et charges financiers	(0,0)	(0,1)	(0,1)
<b>Produits et charges financiers FFO</b>	<b>(25,2)</b>	<b>(50,6)</b>	<b>(23,2)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées <sup>(a)</sup>	(2,8)	(18,2)	(4,1)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(27,3)</b>

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -2,8 millions d'euros.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

Le coût de financement moyen du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 1,79% marge incluse au 30 juin 2021, contre 1,94% au 31 décembre 2020.

#### 5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

#### 5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 0,9 millions d'euros, principalement liée aux soultes (payées ou restant à payer) sur instruments financiers pour (12,7) millions d'euros (contre (72,7) millions d'euros au 30 juin 2020) et à 13,6 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre (63,6) millions d'euros au 30 juin 2020).



## 5.3 Impôt sur les résultats

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Impôt courant</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(26,6)</b>	<b>(15,5)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(7,4)	(50,6)	(42,5)
Ecarts d'évaluation	–	0,2	0,1
Juste valeur des immeubles de placement	2,9	22,9	22,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Marge à l'avancement	8,8	(5,2)	3,0
Autres différences temporelles	9,7	4,6	(7,0)
<b>Impôt différé</b>	<b>13,9</b>	<b>(28,4)</b>	<b>(24,5)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(54,9)</b>	<b>(40,0)</b>

### Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>111,9</b>	<b>(519,1)</b>	<b>(251,3)</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(54,9)</b>	<b>(40,0)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(0,64)%</b>	<b>10,58%</b>	<b>15,92%</b>
Taux d'impôt en France	27,37%	28,92%	28,92%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(30,6)</b>	<b>150,1</b>	<b>72,7</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>29,9</b>	<b>(205,0)</b>	<b>(112,7)</b>
Ecarts liés au statut SIIC des entités	4,7	(192,0)	(101,7)
Ecarts liés au traitement des déficits	4,6	(5,8)	(4,3)
Autres différences permanentes et différences de taux	20,6	(7,3)	(6,8)

### Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Déficits fiscaux activés	71,5	78,9
Ecarts d'évaluation	(27,2)	(35,3)
Juste valeur des immeubles de placement	(17,1)	(19,9)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	(0,2)
Marge à l'avancement	(65,4)	(74,0)
Autres différences temporelles	3,6	(0,8)
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>(35,0)</b>	<b>(51,2)</b>

Au 30 juin 2021, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 414,5 millions d'euros (en base), contre 425,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea SAS.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 27,37%, taux fixé par la loi de finances pour 2021, contre un taux de 28,92% en vigueur en 2020.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui sera fixé à 25,83% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de cette prochaine baisse, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

### Propositions de rectification :

La société Altarea SCA, a fait l'objet d'une proposition de rectification concernant la TVA de l'exercice 2017 pour 0,3 millions d'euros. En accord avec ses conseils, la société conteste le redressement et n'envisage pas de sortie de ressources financières. A ce titre, aucune provision n'a été constatée au 30 juin 2021.

## 5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

Comme en 2020, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Numérateur</b>			
Résultat net, part du Groupe	103,5	(307,7)	(134,8)
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	17 170 633	16 850 855	16 559 453
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	309 359	230 199	207 695
Effet dilutif potentiel total	309 359	230 199	207 695
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	17 479 992	17 081 054	16 767 148
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>6,03</b>	<b>(18,26)</b>	<b>(8,14)</b>
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>5,92</b>	<b>(18,02)</b>	<b>(8,04)</b>



## NOTE 6 PASSIFS

### 6.1 Capitaux propres

#### 6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

##### CAPITAL

##### Capital d'Altarea SCA (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019</b>	<b>16 700 762</b>	<b>15,28</b>	<b>255 195 822</b>
Augmentation de capital par conversion du dividende en actions	508 199	15,28	7 765 281
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	66 878	15,28	1 021 896
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020</b>	<b>17 275 839</b>	<b>15,28</b>	<b>263 982 998</b>
Augmentation de capital réservée aux actionnaires de la SCI VDE Reuilly	39 277	15,28	600 153
<b>Nombre d'actions émises au 30 juin 2021</b>	<b>17 315 116</b>	<b>15,28</b>	<b>264 583 151</b>

##### Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV (Loan To Value) aux alentours de 40% sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60%.

##### PAIEMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 9,7 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 6,6 millions d'euros au 30 juin 2020.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2021.

##### Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2020	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 30/06/2021
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>							
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021	30 800		(30 800)	-	
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021	7 400		(7 400)	-	
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
19 décembre 2018	2 000 (b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	9 079		(8 837)	(242)	
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	37 347			232	37 579
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 220			(80)	1 140
18 octobre 2019	2 000	30 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
21 octobre 2019	20 000 (b)	30 mars 2022	20 000			-	20 000
18 décembre 2019	3 000 (b)	31 mars 2021	2 400		(2 400)	-	
10 janvier 2020	1 300	10 janvier 2021	1 300		(1 300)	-	
20 avril 2020	58 809	20 avril 2021	58 477		(57 374)	(1 103)	
21 avril 2020	18 479	21 avril 2022	18 411			(412)	17 999
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023	43 952			(1 505)	42 447
23 avril 2020	1 000	23 avril 2021	1 000		(1 000)	-	
24 avril 2020	2 000	24 avril 2022	2 000			-	2 000
30 avril 2020	4 900	30 avril 2021	4 600		(4 600)	-	
1er octobre 2020	89	1er octobre 2021	89			-	89
31 mars 2021	121 080	1er avril 2022		121 080		-	121 080
31 mars 2021	10 000	1er avril 2022		10 000		-	10 000
30 avril 2021	73 050 (b)	31 mars 2024		73 050		-	73 050
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025		32 000		-	32 000
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025		27 500		-	27 500
4 juin 2021	44 000 (b)	31 mars 2025		44 000		-	44 000
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025		14 000		-	14 000
4 juin 2021	24 000 (b)	31 mars 2025		24 000		-	24 000
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025		30 000		-	30 000
<b>Total</b>	<b>648 179</b>		<b>244 075</b>	<b>375 630</b>	<b>(119 711)</b>	<b>(3 110)</b>	<b>496 884</b>

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

## Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2021
Taux de dividende	6,0%
Taux d'intérêt sans risque	0,0%

## ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 13,1 millions d'euros au 30 juin 2021 pour 95 159 actions (dont 93 191 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 1 968 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 23,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 pour 139 322 actions (dont 139 095 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 227 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -21,5 millions d'euros au 30 juin 2021 (-15,6 millions d'euros nets d'impôt), contre -15,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 (-10,9 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à - 11,6 millions d'euros au 30 juin 2021 contre - 5,9 million d'euros au 31 décembre 2020.

## 6.1.2 Dividendes proposés et versés

### Dividendes versés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	9,50	9,00
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	164,5	149,1
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	2,5	2,3
<b>Total</b>	<b>167,0</b>	<b>151,4</b>
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>	155,51	120,79
<b>Montant global de la conversion des titres en actions</b>	<b>88,6</b>	<b>61,4</b>
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%</i>	91,59%	82,28%

Le versement d'un dividende de 9,50 euros par action a été approuvé à l'Assemblée Générale du 29 juin 2021, au titre de l'exercice 2020.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont le choix d'opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50%, et en numéraire à hauteur de 50%.

La période d'option s'est déroulée du 7 au 20 juillet 2021 et constitue un évènement postérieur à la clôture. L'option du paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 91,59% du total des actions en circulation et s'est traduite par la création de 482 385 nouvelles actions.

Le paiement du dividende en numéraire est intervenu le 26 juillet 2021 pour un montant de 88,6 millions d'euros.

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2020	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					30/06/2021
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 950,4	(229,3)	0,7	–	–	–	–	1 721,8
Titres négociables court et moyen terme	653,0	240,0	–	–	–	–	–	893,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	836,4	(130,4)	2,1	(0,0)	–	–	–	708,0
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>3 439,7</b>	<b>(119,7)</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 322,9</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	26,5	4,8	–	–	–	–	–	31,3
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires</b>	<b>3 466,2</b>	<b>(114,9)</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 354,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 277,5)	201,6	–	–	–	0,0	–	(1 075,9)
Découverts bancaires	3,9	(1,3)	–	–	–	–	–	2,6
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(1 273,6)</b>	<b>200,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>(1 073,3)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>2 192,6</b>	<b>85,4</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>2 280,9</b>
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	270,0	(120,8)	–	0,6	–	–	(0,0)	149,8
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	0,7	0,0	–	–	–	(0,0)	–	0,7
Obligations locatives	150,4	(1,5)	–	–	–	–	2,9	151,8
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	178,8	3,2	–	–	–	–	4,8	186,8
<b>Endettement financier net</b>	<b>2 792,5</b>	<b>(33,7)</b>	<b>2,8</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>2 769,9</b>

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 2 280,9 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 2 192,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Au cours de la période, le Groupe a principalement :

- refinancé la dette hypothécaire d'Aldeta (Cap3000) à hauteur de 350 millions d'euros, crédit à terme d'une durée de 7 ans (en ayant remboursé la dette hypothécaire de 400 millions arrivée à échéance),
- remboursé l'Euro PP de 230 millions, arrivé à échéance en mai 2021,
- augmenté ses émissions de titres négociables moyen et court terme (plus 240 millions d'euros). Le Groupe continue de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2021.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

#### Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020).

### Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	149,5	271,9
De 3 à 6 mois	228,9	894,2
De 6 à 9 mois	457,7	91,7
De 9 à 12 mois	0,9	88,0
<b>A moins d'1 an</b>	<b>836,9</b>	<b>1 345,8</b>
A 2 ans	216,8	153,0
A 3 ans	174,0	124,2
A 4 ans	426,6	451,6
A 5 ans	525,1	540,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 342,4</b>	<b>1 268,7</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>1 194,3</b>	<b>869,8</b>
Frais d'émission restant à amortir	(17,0)	(14,2)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>3 356,7</b>	<b>3 470,1</b>

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique principalement par la tombée de la dette hypothécaire sur Cap 3000 et par l'échéance d'obligations émises par Altarea en 2014. La part à plus de cinq ans augmente suite au refinancement de la dette hypothécaire sur Cap 3000.

### Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Hypothèques	350,0	400,0
Promesses d'hypothèques	76,3	150,6
Privilège de prêteur de deniers	11,2	11,6
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	200,0
Non garanti	2 736,2	2 722,1
<b>Total</b>	<b>3 373,7</b>	<b>3 484,3</b>
Frais d'émission restant à amortir	(17,0)	(14,2)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>3 356,7</b>	<b>3 470,1</b>

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements de centres commerciaux. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion.

#### Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2021	1 604,7	1 752,0	3 356,7
Au 31 décembre 2020	1 495,2	1 974,9	3 470,1

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 817,7 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 2 050,9 millions au 31 décembre 2020.

#### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	13,1	3,7
De 3 à 6 mois	5,3	9,0
De 6 à 9 mois	12,3	14,1
De 9 à 12 mois	4,7	4,9
<b>A moins d'1 an</b>	<b>35,4</b>	<b>31,7</b>
A 2 ans	53,5	49,4
A 3 ans	51,8	47,0
A 4 ans	50,9	45,4
A 5 ans	38,5	37,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>194,7</b>	<b>178,7</b>

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

### 6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 151,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 150,4 millions au 31 décembre 2020. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

### 6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement). Le montant de ces redevances s'élève à 186,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 178,8 millions au 31 décembre 2020 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

### 6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	20,7	2,5
De 3 à 6 mois	0,9	1,7
De 6 à 9 mois	4,3	19,9
De 9 à 12 mois	4,2	0,9
<b>A moins d'1 an</b>	<b>30,2</b>	<b>25,1</b>
A 2 ans	17,3	17,7
A 3 ans	16,3	16,1
A 4 ans	16,3	15,8
A 5 ans	16,8	16,2
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>66,8</b>	<b>65,9</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>241,7</b>	<b>238,4</b>
<b>Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement</b>	<b>338,6</b>	<b>329,3</b>

### 6.2.5 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	1 059,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(1 299,8)
<b>Variation des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>(240,4)</b>
Remboursement des obligations locatives	1,7
Variation de trésorerie	(200,3)
<b>Total variation endettement financier net (TFT)</b>	<b>(439,1)</b>
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(119,7)
Trésorerie nette	(200,3)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(120,8)
Obligations locatives	(1,5)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	3,2
Affectation de résultat aux comptes courants associés	0,1
<b>Total variation endettement financier net</b>	<b>(439,1)</b>

### 6.3 Provisions

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,5	14,9
Autres provisions	18,1	9,1
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>31,6</b>	<b>24,0</b>

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) de centres commerciaux, comptabilisées sur la période;
- des risques contentieux liés aux opérations de construction,
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

## NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

### 7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>3 649,0</b>	<b>211,1</b>	<b>164,6</b>	<b>77,4</b>	<b>4 102,0</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	27,5	2,9	–	–	30,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	1,0	–	–	(0,2)	0,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	(5,6)	(0,0)	–	(5,6)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(4,8)	–	–	(4,8)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	0,2	5,6	–	–	5,8
Nouveaux droits d'utilisation	–	–	4,8	–	4,8
Variation de la juste valeur	18,2	–	(0,5)	0,2	17,9
Variation de périmètre	–	18,8	–	–	18,8
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>3 695,9</b>	<b>228,0</b>	<b>168,9</b>	<b>77,4</b>	<b>4 170,2</b>

Au 30 juin 2021, aucun frais financiers n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

#### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de juste valeur des centres en exploitation.

#### Immeubles de placement évalués au coût

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

Au cours du premier semestre, le Groupe a fait l'acquisition de la SCI 80-98 rue de Reuilly, détentrice d'un unique actif de logistique, évalué au coût dans les comptes consolidés du 30 juin 2021.

Le Groupe a revu la totalité de ses projets en cours et a déprécié ceux qu'il jugeait nécessaire au regard de la crise sanitaire en cours.

#### Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 :

- des contrats d'autorisation d'occupation temporaire sur Immeubles de placement, et
- des anciens crédits-bails comptabilisés sous IAS 17 en immeubles de placement à la juste valeur et au coût.

La ligne Nouveaux droits d'utilisation comprend la signature d'un avenant sur Montparnasse, ainsi que l'indexation des contrats existants.

#### Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,0%	671	8,0%	7,0%	6,9%
	Minimum	4,1%	41	5,3%	3,8%	1,2%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>5,0%</b>	<b>385</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,2%</b>

a - Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m<sup>2</sup>.

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

d - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -138,0 millions d'euros (ou -4,4%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 187,0 millions d'euros (ou +6,0%).

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

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	2 465,3	2 489,0
Commerce de flux	521,5	442,6
Retail parks	616,8	625,0
Autres	92,3	92,4
<b>TOTAL</b>	<b>3 695,9</b>	<b>3 649,0</b>

#### Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>2,2</b>	<b>(179,9)</b>	<b>(177,6)</b>
Variations	(0,5)	6,9	6,3
Actualisation	-	-	-
Transferts	-	3,5	3,5
Variation de périmètre	-	(0,0)	(0,0)
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>1,7</b>	<b>(169,5)</b>	<b>(167,8)</b>
<b>Variation BFR au 30 juin 2021</b>	<b>(0,5)</b>	<b>6,9</b>	<b>6,3</b>

#### Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>			
Immobilisations incorporelles	(7,2)	(7,2)	(5,6)
Immobilisations corporelles	(4,5)	(17,0)	(8,8)
Immeubles de placement	(38,4)	(101,5)	(67,3)
<b>Total</b>	<b>(50,1)</b>	<b>(125,7)</b>	<b>(81,7)</b>



## 7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2021	31/12/2020
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>449,9</b>	<b>(240,6)</b>	<b>209,4</b>	<b>209,4</b>
<b>Marques</b>	<b>105,4</b>	<b>–</b>	<b>105,4</b>	<b>105,4</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>192,9</b>	<b>(192,9)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	61,2	(42,6)	18,6	15,3
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,1	(0,0)	0,1	0,1
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>61,7</b>	<b>(42,6)</b>	<b>19,0</b>	<b>15,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>809,9</b>	<b>(476,1)</b>	<b>333,8</b>	<b>330,4</b>

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>330,4</b>	<b>331,4</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7,2	7,2
Cession et mise au rebut	(0,0)	(2,2)
Variation de périmètre et autres	–	1,0
Dotations nettes aux amortissements	(3,8)	(6,9)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>333,8</b>	<b>330,4</b>

### Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

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

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

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

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

### Marques

## 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissements	Droits d'utilisation nets
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>152,1</b>	<b>4,7</b>	<b>3,1</b>	<b>159,9</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>140,3</b>
Nouveaux contrats / Dotations	2,6	0,6	0,0	3,3	(7,3)	(0,7)	(0,4)	(8,4)	(5,1)
Résiliations de contrats / Reprises	(3,1)	(0,9)	(0,4)	(4,4)	1,9	0,8	0,4	3,1	(1,3)
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>151,6</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>158,8</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(24,9)</b>	<b>134,0</b>

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative.

La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

## 7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

### Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>874,8</b>	<b>859,3</b>	<b>18,8</b>	<b>(3,3)</b>	<b>–</b>
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>682,0</b>	<b>741,2</b>	<b>(59,4)</b>	<b>0,2</b>	<b>–</b>
Créances clients nettes	463,3	334,7	128,4	0,2	–
Autres créances d'exploitation nettes	511,1	491,1	16,9	3,1	0,1
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>974,4</b>	<b>825,8</b>	<b>145,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>(166,1)</b>	<b>(177,3)</b>	<b>11,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Dettes fournisseurs	(1 013,4)	(1 094,4)	87,7	(6,7)	(0,0)
Autres dettes d'exploitation	(566,6)	(524,1)	(41,6)	(0,8)	0,0
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 580,0)</b>	<b>(1 618,5)</b>	<b>46,0</b>	<b>(7,5)</b>	<b>0,0</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>785,0</b>	<b>630,4</b>	<b>161,9</b>	<b>(7,4)</b>	<b>0,1</b>

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Commerce.

### 7.4.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>881,0</b>	<b>(21,7)</b>	<b>859,3</b>
Variation	14,1	0,0	14,1
Dotations	–	(1,9)	(1,9)
Reprises	–	6,6	6,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(5,5)	(0,1)	(5,5)
Variation de périmètre	1,8	0,4	2,2
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>891,4</b>	<b>(16,6)</b>	<b>874,8</b>

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

Les variations de périmètre et/ou transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion.

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>505,3</b>	<b>371,5</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(36,8)</b>	<b>(23,5)</b>
Dotations	(27,1)	(17,0)
Variations de périmètre	–	(0,2)
Reprises	22,2	3,7
Autres variations	(0,2)	0,1
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(42,0)</b>	<b>(36,8)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>463,3</b>	<b>334,7</b>
Avances et acomptes versés	43,4	41,4
Créances de TVA	335,6	318,8
Débiteurs divers	35,3	34,2
Charges constatées d'avance	58,0	65,1
Comptes mandants débiteurs	40,0	32,8
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>512,3</b>	<b>492,2</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,9)</b>
Dotations	(0,2)	(0,3)
Reclassement	–	(0,0)
Reprises	0,1	2,0
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>511,1</b>	<b>491,1</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>974,4</b>	<b>825,8</b>
Créances sur cession d'immobilisations	1,7	2,2
<b>Clients et autres créances</b>	<b>976,1</b>	<b>828,0</b>

### Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non recouvrement était avéré.

Dans le cadre de la crise de la Covid-19, le Groupe a mis en place un suivi particulier de ses créances clients liées à son activité Commerce.

Au 30 juin 2021, la variation des dépréciations nettes de créances clients est notamment liée à l'impact de la Covid-19.

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

### Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées dans le Groupe aux vendeurs de terrains lors de la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

### Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

## 7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 013,4</b>	<b>1 094,4</b>
Avances et acomptes reçus des clients	37,7	36,8
TVA collectée	301,9	300,7
Autres dettes fiscales et sociales	59,6	43,7
Produits constatés d'avance	8,7	7,2
Autres dettes	118,4	102,9
Comptes mandants créditeurs	40,4	32,9
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>566,6</b>	<b>524,1</b>
Dettes sur immobilisations	169,5	179,9
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 749,5</b>	<b>1 798,4</b>

### Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

## NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux

d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

### 8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2021

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>476,8</b>	<b>150,8</b>	<b>321,5</b>	<b>–</b>	<b>4,5</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,5</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	460,7	150,8	309,9	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courant	16,1	–	11,6	–	4,5	–	–	–	4,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 095,7</b>	<b>–</b>	<b>2 033,8</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>61,9</b>	<b>54,6</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>
Clients et autres créances	976,1	–	976,1	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	36,5	–	36,5	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	7,3	–	–	–	–	7,3	–	7,3	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 075,9	–	1 021,3	–	–	54,6	54,6	–	–
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 926,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 926,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Emprunts et dettes financières	2 888,1	–	–	2 888,1	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	38,3	–	–	38,3	–	–	–	–	–
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 903,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 874,1</b>	<b>–</b>	<b>28,9</b>	<b>–</b>	<b>28,9</b>	<b>–</b>
Emprunts et dettes financières	957,7	–	–	957,7	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	28,9	–	–	–	–	28,9	–	28,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 749,5	–	–	1 749,5	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	167,0	–	–	167,0	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

## 8.2 Risque de taux

Le Groupe détient un portefeuille de swaps et caps destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier.

Le Groupe se finançait soit sur le marché hypothécaire, soit sur le marché bancaire (credits revolving ou term loans). Les financements étaient conclus à taux variables puis couverts sous forme de swaps ou de caps.

Depuis quelques années, le Groupe a complètement modifié cette structure de financements, avec un recours désormais majoritaire aux marchés de crédit. Cette modification des modalités de financement et le recours croissant aux obligations à coupon fixe ont changé la stratégie de couverture.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture possible offerte par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 0,3 million d'euros sur le résultat net de la période.

### Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Swaps de taux d'intérêts	(19,1)	(30,2)
Caps de taux d'intérêts	2,5	–
Intérêts courus non échus	4,8	0,5
Primes et soultes restant à payer	(9,8)	(5,5)
<b>Total</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(35,2)</b>

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2021.

### Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

#### Au 30 juin 2021

En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	500,0	500,0	500,0	500,0	400,0	–
ALTAREA payeur à taux variable - swap	700,0	700,0	700,0	700,0	300,0	–
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
<b>Total</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>962,5</b>	<b>262,5</b>
Taux moyen de couverture	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,09%	0,11%

### Position de gestion

#### Au 30 juin 2021

En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 752,0)	(1 721,5)	(1 721,4)	(1 721,3)	(1 335,7)	(835,6)
Endettement bancaire à taux variable	(1 604,7)	(798,2)	(581,6)	(407,7)	(366,7)	(341,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 075,9	–	–	–	–	–
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 280,9)</b>	<b>(2 519,8)</b>	<b>(2 303,0)</b>	<b>(2 129,0)</b>	<b>(1 702,4)</b>	<b>(1 177,3)</b>
Swap	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 200,0	700,0	–
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>962,5</b>	<b>262,5</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(818,4)</b>	<b>(1 057,3)</b>	<b>(840,5)</b>	<b>(666,5)</b>	<b>(739,9)</b>	<b>(914,8)</b>

## Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2021	+50 bps	+1,6 million d'euros	-0,0 million d'euros
	-50 bps	-1,5 million d'euros	+0,9 million d'euros
31/12/2020	+50 bps	+1,3 million d'euros	+6,3 millions d'euros
	-50 bps	-1,6 million d'euros	-6,5 millions d'euros

## 8.3 Risque de liquidité

### TRESORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 075,9 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 1 277,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2021, le montant de cette trésorerie s'élève à 574,7 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 501,2 millions d'euros, est disponible au niveau du Groupe, qui dispose

également de 1 159 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets).

### COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 515 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (500 millions) est soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2021	Covenants Altareit consolidé	30/06/2021
<b>Loan To Value (LTV)</b>				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes / valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	33,9%		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,5		
<b>Levier</b>				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	8,5

Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires de financement des centres en exploitation :

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur),
- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = dettes financières nettes de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 60%,
- Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60%.

Au 30 juin 2021, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines

dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

### RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

### RISQUE DE CHANGE

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

## NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

### Actionnariat d'Altarea SCA

La répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

En pourcentage	30/06/2021	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2020
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi <sup>(a)</sup>	45,78	46,03	45,85	46,22
Crédit Agricole Assurances	24,69	24,82	24,74	24,94
ABP	8,25	8,30	8,27	8,34
Opus investment BV <sup>(b)</sup>	1,48	1,49	1,49	1,50
Autocontrôle	0,55	–	0,81	–
FCPE + Public	19,25	19,36	18,84	19,00
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille, et Jacques Nicolet, et le Directeur Général d'Altafi 2, Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Et parties liées.

### Transactions avec les parties liées

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

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

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

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

### Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

### Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

### Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Clients et autres créances	0,1	0,0	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes <sup>(a)</sup>	0,5	0,0	1,9
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>

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

Par ailleurs de nouvelles conventions de management fees ont été mises en place en 2021 afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces management fees a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées, conformes au prix du marché.

### Rémunération de la Gérance

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

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

La rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est de 2 millions d'euros pour l'année.

La rémunération variable de la Gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO, part du Groupe, et au classement GRESB de la Société.

Elle est de 0,4 million d'euros au 30 juin 2021.



## Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	2,0	4,2	2,5
Charges sociales	0,9	1,6	0,9
Paiements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	2,8	4,1	1,9
Nombre Actions livrées au cours de la période	34 293	6 963	7 228
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	0,0	0,0	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	1,1	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,5	0,3	0,4

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	161 653	67 603	53 752

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

## NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2020	30/06/2021	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	9,6	10,6	1,0	4,1	5,5
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	165,3	170,5	134,4	20,1	16,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	87,9	87,9	87,9	–	–
Cautions reçues des locataires	20,4	25,5	1,9	9,2	14,5
Garanties de paiement reçues des clients	44,6	44,6	42,7	0,4	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	0,3	–	–
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,2	12,2	1,7	10,5	0,0
<b>Total</b>	<b>174,8</b>	<b>181,0</b>	<b>135,4</b>	<b>24,2</b>	<b>21,5</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	6,0	–
Engagements donnés liés au périmètre	73,4	68,8	1,8	67,1	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 306,7	1 957,6	1 135,0	785,9	36,7
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 965,7	1 692,4	1 017,1	671,4	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	235,8	167,2	96,8	70,4	–
Cautions d'indemnités d'immobilisation	51,0	51,5	18,5	31,5	1,6
Autres cautions et garanties données	54,3	46,5	2,6	12,6	31,2
<b>Total</b>	<b>2 391,2</b>	<b>2 037,4</b>	<b>1 141,7</b>	<b>859,0</b>	<b>36,7</b>

#### Engagements reçus

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

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

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

###### • Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses

activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 87,9 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

###### • Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

###### • Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

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

###### • Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux – engagement non chiffré).

## Engagements donnés

### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 32,1 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

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

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

#### • Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

#### • Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

#### • Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser

l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

#### • Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

## Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

## Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

## Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
A moins d'un an	185,2	124,0
Entre 1 et 5 ans	443,2	214,3
Plus de 5 ans	187,3	169,1
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>815,6</b>	<b>507,4</b>

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

## 10.2 Passifs éventuels

Une proposition de rectification concernant les droits d'enregistrement liés à la cession, par la société Alta Faubourg, des actions Semmaris en 2018 a été reçue. Les droits d'enregistrement étant garantis par la société Alta Faubourg, le risque, qui s'élève à 9,4 millions d'euros en droits et pénalités de retard, est porté par le Groupe. La société dispose de solides arguments pour contester le redressement et n'envisage pas de sortie de ressources financières. A ce titre, aucune provision n'a été constatée au 30 juin 2021.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

## NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes

### 3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

GRANT THORNTON  
*Membre français de Grant Thornton International*  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A. au capital de € 2 297 184  
632 013 843 R.C.S Paris

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

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

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

## **Altarea**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altarea, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

#### **1. Conclusion sur les comptes**

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

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

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

## 2. Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris –La Défense, le 30 juillet 2021

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

*Membre français de Grant Thornton International*

**Pascal Leclerc**

**ERNST & YOUNG et Autres**

**Anne HERBEIN**



## 4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 30 juillet 2021,

Société ALTAFI 2  
Représentée par son Président  
Monsieur Alain TARAVELLA  
Cogérant