



Altarea en forte croissance à la veille de l'acquisition Primonial Guidance dépassée : FFO¹ part du Groupe +14,8%

Altarea leader de la transformation urbaine

Une offre immobilière complète au service de la Ville et de ses acteurs
Un pipeline de 19,4 Mds€ (4,3 millions de m², 800 projets)

Septième année consécutive de progression des résultats en Logement

Priorité aux marges et réorientation de l'offre vers les Particuliers
Résultat opérationnel en hausse de +1,5% vs 2020 (+5,8% vs 2019)

Déploiement de la stratégie d'asset management en Commerce

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances portant sur 1 Md€ d'actifs
5,3 Mds€ d'actifs sous gestion en croissance de +6%

Succès du modèle diversifié en Immobilier d'entreprise

Une gamme large, une présence territoriale complète, un modèle promoteur-investisseur-asset manager
Altarea premier développeur en Immobilier d'entreprise en France (pipeline 5 Mds€, 63 projets)

Objectifs 2021 dépassés

FFO part du Groupe à 264,4 M€ (+14,8% vs guidance de +10%)
FFO part du Groupe par action de 14,35 € en croissance de +9,3%

Une structure financière renforcée en vue de l'acquisition de Primonial

990 M€ de fonds propres levés
3,4 Mds€ de liquidités disponibles

Dividende 2021 en hausse à 9,75 €/action² (+2,6%³)

avec option de conversion partielle en titres⁴

Avec Primonial, Altarea renforce son modèle opérationnel et financier

Primonial, leader indépendant de la distribution et de l'épargne immobilière en Europe
L'Asset Management immobilier : un marché en forte croissance, tiré par des fondamentaux durables
Un profil moins capitalistique et plus récurrent

Perspective de FFO 2025 : 18 à 20€ /action sur une base totalement diluée⁵

Paris, le 22 février 2022, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2021. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés et individuels (Altarea SCA) sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à leur certification sont en cours d'émission.

¹ Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

² Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 24 mai 2022 qui statuera sur les comptes annuels de l'exercice 2021.

³ Soit +17% en montant (196,1 M€ au titre du dividende 2021, contre 166,1 M€ versés en 2021 au titre du dividende 2020).

⁴ Les actionnaires pourront opter soit pour un versement à 100% en numéraire soit pour un versement à hauteur de 50% en titres, et à hauteur de 50% en numéraire.

⁵ FFO part du Groupe. Tenant compte des actions créées dans le cadre des opérations d'augmentations de capital réalisées (décembre 2021) et futures prévues (dividende partiel en actions).

« Au moment où Altarea s'apprête à écrire un nouveau chapitre de son histoire avec l'acquisition de Primonial, j'adresse un message de félicitations à l'ensemble de nos équipes qui ont, une fois de plus, démontré leur engagement en dépassant les objectifs. Notre Groupe affiche en effet, une croissance de son FFO de +14,8% contre une prévision de +10%. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle a été réalisée dans un contexte difficile, marqué à la fois par la persistance de la pandémie et par un environnement économique instable.

Au-delà de la performance financière, il faut surtout retenir qu'Altarea a mis en œuvre au cours des deux dernières années une stratégie de transformation fortement créatrice de valeur.

Notre dispositif opérationnel a tout d'abord été renforcé et nous disposons d'une offre complète nous permettant d'aborder le marché de la transformation urbaine de façon systématique. Notre couverture territoriale a été complétée afin d'accompagner les nouvelles dynamiques résidentielles et une feuille de route ambitieuse a été assignée à chacune de nos marques. Plus que jamais, Altarea est le leader de l'immense marché de la transformation urbaine.

Nous avons ensuite mis en œuvre une stratégie d'asset management en commerces avec une augmentation du volume d'actifs gérés pour le compte de grands partenaires. Après avoir fortement subi la crise sanitaire, la classe d'actif commerces redevient attractive et les perspectives de rebond sont particulièrement fortes, sous réserve bien évidemment de l'évolution de la situation sanitaire.

Notre modèle a enfin été organisé pour être à la hauteur de nos responsabilités environnementales et sociétales. Leader de la transformation urbaine, Altarea met en œuvre les solutions qui rendront nos villes plus sobres, plus inclusives et surtout plus agréables à vivre car notre projet est de fabriquer aujourd'hui la ville de demain.

Dans un contexte macroéconomique et politique plein d'incertitudes en ce début d'année, l'immobilier constitue la valeur refuge par excellence, notamment dans un environnement inflationniste. Altarea, grâce à son modèle diversifié, aborde cette année avec confiance.

Le résultat opérationnel des activités de Promotion et de Commerce est attendu en progression significative en 2022 tant par rapport à 2021 que par rapport à 2019. Cette perspective intègre une forte hausse des résultats logement, l'impact des partenariats commerces et le retour à la normale des encaissements de loyers, le tout sous réserve de la situation sanitaire. Au total, avec l'intégration de Primonial à partir de sa date d'acquisition, le Groupe attend une progression significative de son FFO part du Groupe 2022, malgré la montée en puissance rapide de l'impôt sur ses activités taxables. Le niveau de la hausse par action sera communiqué à l'occasion des résultats semestriels, intégrant Primonial pour la première fois.

Avec l'acquisition prochaine de Primonial, Altarea devrait connaître une profonde évolution de son modèle, qui deviendra alors moins capitalistique et plus récurrent. Le Groupe réitère son ambition de croissance à horizon 2025 d'atteindre un FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros. Cette perspective sera développée à l'occasion d'un Investor Day prévu à l'automne prochain où Altarea présentera sa nouvelle organisation opérationnelle et son nouveau modèle de croissance.

Les perspectives d'Altarea sont structurellement fortes car elles reposeront demain à la fois sur la dynamique de l'immense marché de la transformation urbaine et sur celle du marché de l'épargne immobilière.»

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

ALTAREA : un modèle en transformation

Aujourd'hui, leader de la transformation urbaine

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

Le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe⁶ couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

Avec plus de 800 projets à fin décembre 2021, Altarea maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle⁷ de 19,4 Mds€, toutes catégories de produits confondus.

Engagé en matière de croissance responsable

La démarche RSE du Groupe « Tous Engagés! » porte depuis plusieurs années une vision entrepreneuriale de la ville durable au service d'une croissance responsable. Altarea maintient sa performance historique extra-financière en confirmant son Statut Green Star 5* au GRESB, en étant élu pour la 5^{ème} année consécutive Service Client de l'année et 2^{ème} de la relation Client au classement HCG -Les Echos, et en étant de nouveau Certifié Top Employeur 2022. Par ailleurs, Altarea prend la tête du palmarès 2021 des "Champions du climat" réalisé par Challenges-Statista.

Le Groupe accélère et renforce son engagement dans la lutte contre le changement climatique avec deux axes forts de décarbonation de ses activités : sur ses actifs en patrimoine, Altarea vise la neutralité carbone à horizon 2030 (Scopes 1 et 2) ; sur ses projets de quartiers, d'Immobilier d'entreprise et de Logement en développement, Altarea s'engage vers une ville bas carbone, en particulier en produisant des logements deux fois moins carbonés en 2031 qu'en 2021 (Scope 3). Le Groupe a ainsi pour objectif de réduire son empreinte carbone de 37% d'ici à 2030 pour l'ensemble de ses activités. Par ailleurs, l'intégration de critères extra-financiers à l'accord d'intéressement contribue à associer l'ensemble des collaborateurs à la performance ESG du Groupe.

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

Avec l'acquisition prochaine du Groupe Primonial⁸, leader indépendant de la distribution et de l'épargne immobilière en Europe, Altarea va proposer une plateforme unique de produits et solutions sur l'ensemble des métiers, des classes d'actifs et des marchés de l'immobilier en réponse à l'appétence croissante des investisseurs particuliers, comme institutionnels.

L'activité d'Asset Management constitue une extension naturelle des activités du Groupe, génératrice de croissance et de complémentarités avec les savoir-faire existants d'Altarea. Le Groupe bénéficiera désormais à la fois de la dynamique du marché de la transformation urbaine et de celle de l'épargne immobilière. A ce titre, Primonial a enregistré en 2021 une collecte immobilière brute de 4,0 Mds€ (en hausse de +72%) et a porté à 32,4 milliards d'euros ses actifs immobiliers sous gestion.

En évoluant vers un modèle moins capitalistique et plus récurrent, le Groupe renforce son profil opérationnel, conserve sa solidité financière et réitère son ambition de croissance à horizon 2025.

⁶ Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Altarea Logistique, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

⁷ 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.

⁸ Acquisition de 100% du capital de Primonial (activités d'asset management immobilier et de distribution, et 15% de La Financière de l'Echiquier) en deux temps : un bloc de contrôle de 60% en mars 2022 et 40% au 1er trimestre 2024, pour 1,9 Md€ de valeur d'entreprise (hors complément de prix potentiel à terme d'un montant maximum de 225 M€ en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023 payable en 2024).

Logement : septième année consécutive de progression des résultats

Le marché de la promotion résidentielle connaît régulièrement des perturbations dont l'origine est à chaque fois différente (changement d'environnement fiscal ou normatif, élections locales ou nationales, crises financières ou sanitaires...).

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à comprendre, anticiper et s'adapter à chaque situation opérationnelle afin de tirer parti de la demande structurelle qui émane tant des Particuliers que des Institutionnels. Le Groupe a ainsi connu sept années consécutives de croissance continue de ses résultats Logement dans un contexte de cycles successifs particulièrement variés.

En 2021, Altarea a réorienté sa politique commerciale en direction des Particuliers dans un contexte de rareté de l'offre

Début 2021, l'activité restait 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 commerciale menée en 2020 (ventes en bloc), ayant réduit l'offre disponible. La pénurie d'offre s'est progressivement résorbée notamment sur la fin de l'année grâce au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production⁹ ainsi que par le développement de nouveaux territoires (villes de taille moyenne¹⁰ situées le long d'axes de transports, dans des zones littorales ou frontalières bénéficiant d'une dynamique favorable).

En 2021, Altarea a réorienté l'offre disponible vers les Particuliers, dont les réservations ont progressé de +27% en valeur (+42% pour l'investissement locatif). Les ventes aux Particuliers sont ainsi redevenues majoritaires alors que les ventes aux Institutionnels retrouvent quasiment leurs niveaux d'avant crise.

Réservations	31/12/2021		31/12/2020		var.
Particuliers	1 698 M€	56%	1 333 M€	40%	+27%
<i>dont Investissement locatif</i>	1 031 M€		724 M€		+42%
Institutionnels - Ventes en bloc	1 340 M€	44%	2 019 M€	60%	-34%
Total en valeur (TTC)	3 038 M€	100%	3 353 M€	100%	-9%
Particuliers	5 811 lots	50%	4 227 lots	35%	+37%
<i>dont Investissement locatif</i>	3 866 lots		2 605 lots		+48%
Institutionnels - Ventes en bloc	5 710 lots	50%	7 702 lots	65%	-26%
Total en lots	11 521 lots	100%	11 929 lots	100%	-3%

Cette stratégie commerciale a permis à Altarea d'augmenter le taux de marge moyen des opérations lancées cette année malgré un contexte inflationniste sur le prix de revient des projets.

Chiffre d'affaires et résultats

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement progresse de +3,2% sur l'année grâce au bon niveau d'avancement technique après une année 2020 perturbée par la crise sanitaire.

Logement	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Var 21 vs 19.
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 484,7 M€	2 406,9 M€	2 283,1 M€	+8,8%
<i>Variation vs N-1</i>	+3,2%	+5,4%		
Résultat opérationnel Logement	179,6 M€	177,0 M€	169,7 M€	+5,8%
<i>Variation vs N-1</i>	+1,5%	+4,3%		
<i>Marge opérationnelle</i>	7,2%	7,4%	7,4%	-0,2 pt

Le taux de marge opérationnelle reste quasi stable malgré la contribution encore importante des ventes en bloc à marge plus faible actées en 2020, grâce aux opérations lancées en 2021 à marges plus élevées. Au total, le résultat Logement s'inscrit en croissance, tant par rapport à 2020 que par rapport à 2019, grâce à une gestion appropriée du mix commercial.

⁹ Signatures de promesses de vente, obtention/purge des permis de construire etancements commerciaux.

¹⁰ Ouverture de bureaux à Tours, Rouen, Caen, Angers, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand, Mulhouse, Metz et renforcement à Lille, Strasbourg, La Rochelle ou encore Amiens.

Commerce : déploiement de la stratégie d'Asset Management

En matière de commerce, la stratégie d'Altarea consiste à augmenter le volume d'actifs sous gestion (5,3 milliards d'euros fin 2021) tout en continuant à détenir des participations dans certains actifs (2,4 milliards d'euros en quote-part¹¹).

Cette stratégie est mise en œuvre à la fois au travers de partenariats sur des actifs existants (dont Altarea détient une participation) et par des mandats de gestion gagnés auprès de tiers. L'exposition capitalistique d'Altarea représente ainsi 45% de la valeur des actifs gérés¹¹.

Progression de 6% de la valeur des actifs gérés

En M€	31/12/2021	31/12/2020	
Valeur des actifs sous gestion	5 275	4 980	+6%
dont QP Groupe ¹¹	2 383	2 804	-15%
en %	45%	56%	

En 2021, la valeur des actifs sous gestion a progressé de +6% (+1,6% vs 2019). Cette progression provient :

- du gain du mandat d'asset management du centre commercial Espace Saint-Quentin (actif de 60 000 m² situé à Montigny-le-Bretonneux) confié par Allianz Real Estate¹² ;
- de la livraison de la dernière tranche de la gare Paris-Montparnasse dans le respect du calendrier et du budget initial et sans interruption d'exploitation ;
- d'une stabilité globale de la valeur des autres actifs gérés (dont +0,15% sur la quote-part détenue).

Partenariats avec Crédit Agricole Assurances portant sur 1,0 milliard d'euros de commerces

Ces partenariats (51% pour Altarea et 49% pour Crédit Agricole Assurances), portent sur deux types d'actifs performants à long terme, les retail parks d'une part et les commerces de flux en gare d'autre part :

- Alta Retail Parks porte sur 9 retail parks français détenus par Altarea. Ce partenariat a été finalisé en décembre 2021 ;
- Alta Infrastructures porte sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse et sur 5 gares italiennes détenues par Altarea. Ce partenariat, finalisé début 2022, pourra intégrer ultérieurement d'autres opportunités d'investissement dans des gares en Europe.

Ces partenariats ont permis à Altarea de lever 485 M€ de fonds propres¹³.

Une exploitation 2021 perturbée par la pandémie mais un retour progressif de la confiance

L'année a été marquée par une succession de mesures de restriction (notamment au 2^{ème} trimestre) et par la mise en place du pass sanitaire¹⁴ à l'été. A chaque fois que ces mesures ont été allégées, la performance des centres a fortement repris avec une nette hausse du panier moyen par rapport à 2019 (progression du **chiffre d'affaires des commerçants¹⁵ de +1% entre juillet et décembre 2021** pour une fréquentation¹⁶ en baisse de -13% sur la même période).

L'activité locative a été dynamique tout au long de l'année 2021 (325 baux signés pour un loyer minimum garanti de 33 M€, soit le niveau de 2019). Les baux renouvelés ou recommercialisés l'ont été avec des niveaux de loyers quasi stables. La vacance s'est nettement réduite et ressort à 2,9% à fin 2021 (-1,3 point sur un an) proche de ses niveaux d'avant crise. Le taux de recouvrement s'établit à 88,3%¹⁷.

¹¹ Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances (Alta Retail Parks signé fin 2021 et Alta Infrastructures signé début 2022).

¹² 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).

¹³ Dont 215 M€ en 2022.

¹⁴ Le contrôle du pass sanitaire à l'entrée des centres à partir du 16 août a concerné 5 sites jusqu'à la levée totale de la mesure fin septembre 2021.

¹⁵ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de juillet à décembre 2021 vs 2019.

¹⁶ Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) en cumulé de juillet à décembre 2021 vs 2019 en France.

¹⁷ Loyers et charges encaissés (285,9 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (323,7 M€) sur l'année 2021 (85,7% au 1^{er} trimestre, 80,1% au 2^{ème} trimestre, 94,0% au 3^{ème} trimestre et 92,5% au 4^{ème} trimestre).

Immobilier d'entreprise : succès du modèle diversifié

Une gamme complète

Altarea est le 1^{er} développeur d'Immobilier d'entreprise en France¹⁸ grâce à sa large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtels, campus et écoles...) et à son implantation dans les territoires les plus dynamiques (Île-de-France et grandes métropoles régionales). Au 31 décembre 2021, le Groupe gère un pipeline de plus de 5,0 Mds€ de valeur potentielle pour un risque limité en quote-part¹⁹.

Au 31/12/2021	Nb	Surface à 100% (m ²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Activité de développeur-investisseur	8	469 700	2 958
Promotion CPI/VEFA	53	885 300	1 992
MOD	2	35 400	100
Total	63	1 390 400	5 050
<i>dont Bureau</i>	54	699 800	4 450
<i>dont Logistique</i>	9	690 600	600
<i>dont Ile-de-France</i>	16	416 400	3 009
<i>dont Régions</i>	47	974 000	2 041

Grand Paris

En Ile-de-France, le Groupe a connu des avancées significatives avec notamment :

- la vente de 15% de Bridge à Crédit Agricole Assurances. Cet immeuble de 58 000 m² livré en mars 2021 est intégralement loué à Orange dont il constitue le siège social mondial. Altarea détient encore 10% de cet actif emblématique, qui ont vocation à être cédés en 2022 ;
- et à Paris - La Défense avec la vente de Bellini (18 000 m²) à Swiss Life Asset Management et la location d'Eria (26 000 m²) à Campus Cyber.

Métropoles régionales

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. L'année 2021 confirme cette tendance, avec notamment :

- 3 opérations vendues : une plateforme logistique de 50 000 m² à Béziers, un immeuble de bureau de 15 000 m² à Mérignac près de Bordeaux pour Groupama, ainsi qu'un immeuble de 6 000 m² pour le Sytral à Villeurbanne ;
- 8 opérations nouvelles maîtrisées : 2 opérations de bureaux à Lyon, 3 opérations à Aix-en-Provence et 3 opérations logistiques à Nantes et Angers ;
- 8 livraisons (pour 125 000 m² de bureau, de campus et d'hôtels à Nantes, Marseille, Toulouse, Bordeaux...) ;
- et le lancement du chantier du futur campus de l'EM Lyon business School sur 30 000 m² dans le quartier de Gerland au cœur du 7^{ème} arrondissement.

¹⁸ Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés.

¹⁹ Les engagements du Groupe sur des projets non loués ou non vendus s'élèvent à 144 M€ en quote-part, dont moins de 87 M€ restant à décaisser.

Résultats financiers : objectif dépassé - FFO part du Groupe +14,8% (vs guidance à +10%)

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe à 264,4 M€ progresse de 34,1 M€ par rapport à 2020 (soit +14,8%), grâce à une contribution positive de tous les métiers du Groupe :

- +3,4 M€ en Commerce (soit +4,5%) ;
- +1,9 M€ en Logement (soit +1,5%) ;
- +26,6 M€ en Immobilier d'entreprise (soit +83,0%), porté par le report attendu de résultat 2020 lié à la cession de 15% de Bridge début 2021 et par la montée en puissance de l'activité dans les métropoles régionales ;
- +2,2 M€ d'autres résultats.

Par action, le FFO part du Groupe s'élève à 14,35 € (+9,3%) après prise en compte de l'effet dilutif lié aux actions créées en 2021²⁰ et à l'application de la norme IAS 33²¹.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	216,8	2 498,0	314,9	0,1	3 029,8	–	3 029,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+0,2%	+3,4%	(25,5)%	n.a.	(0,9)%		(0,9)%
Loyers nets	162,5	–	–	–	162,5	–	162,5
Marge immobilière	(1,0)	204,0	34,2	(0,1)	237,1	0,1	237,2
Prestations de services externes	23,8	13,3	9,8	0,1	46,9	–	46,9
Revenus nets	185,3	217,3	44,0	0,0	446,6	0,1	446,7
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+4,5%	+2,3%	+56,0%	n.a.	6,9%		
Production immobilisée et stockée	8,6	177,7	10,3	–	196,6	–	196,6
Charges d'exploitation	(45,6)	(227,3)	(26,3)	(1,8)	(300,9)	(30,6)	(331,5)
Frais de structure	(37,0)	(49,6)	(16,0)	(1,8)	(104,3)	(30,6)	(134,9)
Contributions des sociétés MEE	3,8	12,0	46,9	n.a.	62,6	(5,2)	57,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,2)	(1,2)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						17,3	17,3
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(20,5)	(20,5)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						1,0	1,0
Autres dotations Corporate						(20,1)	(20,1)
Résultat opérationnel	152,1	179,6	75,0	(1,8)	404,9	(59,2)	345,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+2,6%	+1,5%	+49,0%	n.a.	+9,0%		
Coût de l'endettement net	(26,2)	(13,4)	(9,5)	–	(49,2)	(5,4)	(54,6)
Autres résultats financiers	(13,0)	(5,0)	(2,2)	–	(20,1)	(8,6)	(28,7)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers		–	–	–	–	5,7	5,7
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	7,9	7,9
Impôts	(1,5)	(13,6)	(4,9)	–	(20,1)	6,2	(13,9)
Résultat net	111,4	147,6	58,4	(1,8)	315,6	(53,4)	262,1
Minoritaires	(33,5)	(17,9)	0,2	–	(51,2)	0,7	(50,5)
Résultat net, part du Groupe	77,9	129,7	58,6	(1,8)	264,4	(52,7)	211,6
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+4,5%	+1,5%	+83,0%	n.a.	+14,8%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					18 424 086		
Résultat net, part du Groupe par action					14,35		
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>					+9,3%		

²⁰ Création de 3 017 432 actions (60 580 au titre du FCPE, 482 385 au titre du paiement du dividende 2020 en actions, 2 435 190 au titre de l'augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription et 39 277 au titre de l'acquisition de Reuilly).

²¹ Correction rétrospective du nombre moyen d'actions afin de tenir compte de la valeur du droit préférentiel de souscription assimilé à une distribution gratuite aux actionnaires. Le nombre moyen d'actions 2020 publié (17 081 054) est ajusté à 17 539 018, ce qui correspond à un FFO par action 2020 de 13,13 € au lieu de 13,48 € publié.

Actif net réévalué (ANR) de continuation dilué à 157,4 €/action (+0,6%)

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable (+0,6% à 157,4€/action) après la prise en compte de l'impact dilutif des augmentations de capital ayant entraîné une dilution de -1,9 €/action.

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2020	2 702,7	156,4
Augmentations de capital (impact dilutif)	432,9	(1,9)
Dividende	(166,1)	(9,50)
FFO pdg 2021	264,4	14,35
Promotion et Asset management	4,2	0,2
Commerce	26,5	1,3
Instruments financiers	(10,5)	(0,5)
IFRS 16 (a)	(14,5)	(0,7)
Impôts différés	(7,1)	(0,3)
Frais de transaction (b)	(14,9)	(0,7)
Autres (c)	(22,5)	(1,1)
ANR 31 décembre 2021	3 195,2	157,4
vs. 31 décembre 2020	+18,2%	+0,6%

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

(b) Dont frais d'acquisition Primonial

(c) Dont dotations aux amortissements, charge IFRS2, variation de la valeur de la dette à taux fixe et part des commandités.

Une structure financière renforcée en vue de l'acquisition de Primonial

A ce jour, Altarea a levé 990 M€ de fonds propres depuis le 1^{er} janvier 2021, dont la plus grande partie en vue du financement de l'acquisition de Primonial :

- 350,1 M€ via une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée avec succès en décembre²² ;
- 75,0 M€ dans le cadre du paiement partiel du dividende 2020 en titres ;
- 7,8 M€²³ dans le cadre du FCPE des salariés ;
- 5,2 M€ dans le cadre de l'acquisition du site de logistique urbaine de Reuilly (Paris 12^{ème} arrondissement) partiellement payé en titres ;
- 66,6 M€ via l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat CAP3000) ;
- 485 M€²⁴ dans le cadre des partenariats signés avec Crédit Agricole Assurances en Commerce.

	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Dette financière nette	1 646 M€	2 193 M€	-547 M€
LTV ²⁵	24,1 %	33,0%	-8,9 pts
Dette nette / EBITDA ²⁶	4,1x	5,9x	-1,8x
ICR ²⁷	8,2x	7,3x	+0,9x
Duration nette	4 ans et 6 mois	5 ans et 1 mois	-7 mois
Coût moyen ²⁸	1,80%	1,94%	-14 bps

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 30 Juin 2021 la notation *Investment Grade* du Groupe avec la note BBB- , assortie d'une perspective négative.

Au 31 décembre 2021, la situation de liquidité du Groupe est de 3,4 Mds€²⁹. Altarea a également sécurisé un crédit syndiqué de 800 M€ à 5/7 ans auprès d'un *pool* de banques partenaires, qui sera tiré le jour de l'acquisition de Primonial (non inclus dans la liquidité à fin 2021).

²² Emission de 2 435 190 actions nouvelles à un prix de souscription de 143,75 euros par action.

²³ Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

²⁴ Dont 215 M€ en 2022.

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

²⁶ Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

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

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

²⁹ 2,2 Mds€ disponible au niveau corporate et 1,2 Md€ disponible au niveau des projets

Dividende proposé au titre de l'exercice 2021

Un dividende de 9,75 €/action sera proposé à l'Assemblée Générale du 24 mai 2022, au titre de l'exercice 2021, en augmentation par rapport à 2020 (+2,6%). Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

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

Perspectives

Altarea aborde l'année 2022 avec confiance :

- le résultat opérationnel des activités de Promotion et de Commerce est attendu en progression significative en 2022 tant par rapport à 2021 que par rapport à 2019. Cette perspective intègre une forte hausse des résultats logement, l'impact des partenariats commerces et le retour à la normale des encaissements de loyers, le tout sous réserve de la situation sanitaire et d'un environnement politique international sans conséquences significatives sur l'économie française ;
- avec l'intégration de Primonial à partir de sa date d'acquisition, le Groupe attend une progression significative de son FFO part du Groupe 2022, malgré la montée en puissance rapide de l'impôt sur ses activités taxables.

Le niveau de progression par action sera communiqué à l'occasion des résultats semestriels, intégrant Primonial pour la première fois.

A horizon 2025 :

- avec l'acquisition prochaine de Primonial, Altarea devrait connaître une profonde évolution de son modèle, qui deviendra alors moins capitalistique et plus récurrent ;
- le Groupe réitère son ambition de croissance à horizon 2025 d'atteindre un FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros.

Cette perspective sera développée à l'occasion d'un Investor Day prévu à l'automne prochain où Altarea présentera sa nouvelle organisation opérationnelle, son nouveau modèle de croissance.

Un support de présentation sera disponible en téléchargement sur le site internet d'Altarea, rubrique Finance, en versions française et anglaise le 23 février au matin.

Calendrier financier indicatif 2022

Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2022 :	12 mai 2022 (après Bourse)
Assemblée générale Mixte :	24 mai 2022 (11h)
Résultats semestriels 2022 :	fin juillet 2022
Investor day :	début octobre 2022

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1^{er} développeur immobilier de France. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

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

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

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

Avertissement

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

Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

31 DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

1.1 ACTIVITÉ	12
1.1.1 Commerce	12
1.1.2 Logement.....	16
1.1.3 Immobilier d'entreprise.....	19
1.2 RÉSULTATS FINANCIERS.....	22
1.2.1 Résultats consolidés au 31 décembre 2021	22
1.2.2 Actif net réévalué (ANR)	24
1.3 RESSOURCES FINANCIÈRES.....	27

1.1 Activité

1.1.1 Commerce

1.1.1.1 STRATEGIE D'ASSET MANAGEMENT

La stratégie du Groupe consiste à augmenter le volume de commerces sous gestion (5,3 milliards d'euros fin 2021) tout en continuant à détenir des participations dans certains actifs (2,4 milliards d'euros en quote-part³⁰). L'exposition capitalistique d'Altarea représente ainsi 45% de la valeur des actifs gérés. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en obtenant un fort rendement sur la part détenue.

1.1.1.2 ACTIFS SOUS GESTION

Valeur des actifs gérés

Données à 100%	Nb	m ² GLA	Valeur (M€) ^(b)	Var. 2020
Actifs gérés pour compte de tiers ^(a)	6	114 700	586	
Actifs gérés en partenariat	36	827 100	4 689	
Actifs sous gestion	42	941 800	5 275	+6%
dont Q/P Groupe ^(c)			2 383	-

^(a) 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.

^(b) Valeur d'expertise droits inclus.

^(c) Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances (Alta Retail Parks signé fin 2021 et Alta Infrastructures signé début 2022).

La valeur des actifs sous gestion a progressé de +6% (+1,6% par rapport 2019). Cette progression provient :

- du gain du mandat d'asset management du centre commercial Espace Saint-Quentin (actif de 60 000 m² situé à Montigny-le-Bretonneux) confié par Allianz Real Estate³¹ ;
- de la livraison de la dernière tranche de la gare Paris-Montparnasse dans le respect du calendrier et du budget initial et sans interruption d'exploitation ;
- d'une stabilité globale de la valeur des autres actifs gérés (dont +0,15% sur la quote-part détenue).

Typologies des actifs gérés

A 100% (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	2 859 54%	2 880 58%
Commerces de flux	554 10%	471 9%
Retail parks	874 17%	869 17%
Commerces de proximité	403 8%	397 8%
Actifs pour compte de Tiers	586 11%	363 7%
Total	5 275 100%	4 980 100%

³⁰ Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances (Alta Retail Parks signé fin 2021 et Alta Infrastructures signé début 2022).

³¹ 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).

³² 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. NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il n'existe pas de

Taux de sortie immobiliers moyens³²

A 100%	31/12/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	5,01%	4,93%
Retail parks	5,70%	5,70%
Commerces de proximité	5,95%	5,92%
Moyenne pondérée	5,24%	5,18%

1.1.1.3 PRINCIPAUX EVENEMENTS 2021

Partenariats avec Crédit Agricole Assurances portant sur 1,0 milliard d'euros de commerces

Ces partenariats (51% pour Altarea et 49% pour Crédit Agricole Assurances), portent sur deux types d'actifs performants à long terme : les retail parks d'une part et les commerces de flux en gare d'autre part.

- **Alta Retail Parks** porte sur 9 retail parks³³ français détenus par Altarea.

Cette catégorie d'actifs a démontré sa résilience pendant la crise sanitaire grâce à son format à ciel ouvert et aux coûts maîtrisés qui permet aux enseignes de proposer un mix prix/produit particulièrement efficace pour les consommateurs. La lutte contre l'étalement urbain limite la capacité de création de nouveaux actifs et rend les sites leaders en exploitation particulièrement attractifs pour les enseignes en recherche de cellules plus grandes à un prix compétitif.

- **Alta Infrastructures** porte sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse et sur 5 gares italiennes détenues par Altarea.

Sous concession jusqu'en 2052, la gare Paris-Montparnasse a fait l'objet d'une restructuration exemplaire par Altarea en coordination étroite avec SNCF Gares & Connexions. A l'international, le partenariat porte sur 5 gares italiennes³⁴ sous concession jusqu'en juin 2041 qui feront l'objet d'un programme d'extension pour certaines d'entre elles. Ce partenariat pourra intégrer ultérieurement la recherche d'autres opportunités d'investissement dans des gares en Europe.

Altarea continuera à assurer l'asset management de l'ensemble de ces actifs.

La partenariat sur les retail parks a été finalisé en décembre 2021 et celui sur les commerce de flux en gare début 2022.

taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent au-dessous de 5%).

³³ Les Portes de Brest Guipavas, Family Village Costières Sud à Nîmes, Family Village Les Hunaudières au Mans-Ruaudin, Les Portes d'Ambresis à Villeparisis, Castorama à Pierrelaye, Thiais Village à Thiais, Family Village à Limoges, Family Village et le Village de marques à Aubergenville. Soit au total 212 000 m², 30 millions de visiteurs par an, 30 M€ de revenus locatifs bruts annuels pour un chiffre d'affaires de 548 M€ TTC fin 2019.

³⁴ Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

Allianz Real Estate confie l'asset management de l'Espace St-Quentin à Altarea Commerce

Allianz Real Estate³⁵ a confié à Altarea le mandat d'asset management du centre commercial Espace Saint-Quentin, actif d'une surface de 60 000 m² situé en centre-ville de Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). L'objectif consiste à le réaménager afin d'en faire un lieu de vie accueillant de nouvelles marques en ligne avec les attentes de la clientèle.

Deux livraisons emblématiques

Gare Paris-Montparnasse : une démonstration de la maîtrise des grands projets complexes par Altarea

A l'issue de quatre années de travaux de restructuration profonde, la gare Paris-Montparnasse a été livrée dans le respect du calendrier et du budget initial. La 4^{ème} gare parisienne, dont l'exploitation n'a pas été interrompue par les travaux, est devenue un lieu plus lumineux et plus fluide pour ses 77 millions de visiteurs annuels (90 millions attendus à terme), mais aussi plus confortable et plus ouvert sur son quartier.

Elle propose désormais une offre commerciale enrichie et originale s'appuyant sur plus de 120 commerces, restaurants et services (dont un pôle santé et un centre d'affaires) déployés sur 4 niveaux (18 200 m² GLA) pour répondre aux attentes des voyageurs longue distance, des voyageurs pendulaires, ainsi qu'aux besoins des riverains du quartier. Le projet de réaménagement de la gare a reçu la certification *Breeam In-Use* et s'est démarqué par l'optimisation de la consommation énergétique, privilégiant la lumière naturelle.

CAP3000 : l'innovation et le service client au coeur

La restructuration-extension de ce centre leader de la Côte d'Azur aura duré 6 ans. Le projet visait à ouvrir le centre sur la mer et à développer une offre de restauration & *lifestyle* afin de répondre aux nouvelles attentes des enseignes et des clients. Le centre a quasiment doublé de taille pour atteindre une surface de 135 000 m², dont 5 000 m² de terrasses panoramiques avec vue mer.

CAP3000 propose dorénavant 300 boutiques et 25 restaurants, comprenant notamment :

- un nouveau mail premium, luxe et créateurs avec Le Corso, un univers exclusif aux tendances et enseignes finement sélectionnées et des nouveaux concepts tournés vers l'omnicanalité, l'innovation et l'accompagnement des enseignes, à l'image de Capsule@CAP3000 et de my eshop@CAP3000, première marketplace de centre commercial ;
- une offre bien-être et sport d'exception (Club Metropolitan fitness & spa, cryothérapie...).

CAP3000 propose un parcours client sans cesse renouvelé, en adéquation avec les tendances, capable d'attirer aussi bien une large clientèle locale que des visiteurs internationaux (20%). La durée moyenne de visite a été plus que doublée (de 47 minutes à 1h43), le centre attire encore davantage de clients jeunes et de familles.

Grâce à son extension, CAP3000 est devenu le premier centre commercial au monde labellisé BiodiverCity et BREEAM « Excellent » et Altarea Commerce a reçu le Trophée 2020 du CNCC pour ce projet. Avec 4 000 emplois, CAP3000 est aujourd'hui le 4^{ème} employeur des Alpes-Maritimes.

1.1.1.4 EXPLOITATION

Une succession de « stop and go »

En France, l'année a été marquée par une succession de mesures de restrictions qui ont surtout impacté le 2^{ème} trimestre (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce) et par la mise en place du pass sanitaire³⁶ à l'été.

A chaque fois que ces mesures ont été allégées, la performance des centres a fortement repris et avec une nette hausse du panier moyen par rapport à 2019 (progression de 1% du chiffre d'affaires des commerçants³⁷ entre juillet et décembre 2021 et fréquentation³⁸ en baisse de 13% sur la même période).

Activité locative dynamique et baisse de la vacance

L'activité locative a été très dynamique tout au long de l'année 2021, y compris pour les restaurants et loisirs, avec 325 baux signés pour un loyer minimum garanti de 33 millions d'euros.

Cette performance a été réalisée à la fois sur les sites en exploitation et sur les projets en développement (30% des signatures de l'année ont ainsi concerné CAP3000, la gare Paris-Montparnasse et les commerces des Grands projets mixtes). Les baux renouvelés ou recommercialisés l'ont été avec des niveaux de loyers quasi stables.

Altarea a également innové en signant des baux dérogatoires (13% des signatures de l'année) avec des partenaires proposant des concepts innovants comme The North Face, Waterdrop, 727 Sailsbag, Mercedes, Iris Galerie, ou encore City Geek. La diversité des actifs gérés par le Groupe permet d'adresser aussi bien les preneurs indépendants et locaux, très présents sur les projets mixtes, que les enseignes nationales et internationales cherchant à développer leur maillage géographique.

En conséquence, la vacance s'est nettement réduite et ressort à 2,9% à fin 2021 (-1,3 point sur un an) proche de ses niveaux d'avant crise.

³⁵ 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).

³⁶ Le contrôle du pass sanitaire à l'entrée des centres à partir du 16 août a concerné 5 sites jusqu'à la levée totale de la mesure fin septembre 2021.

³⁷ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de juillet à décembre 2021 vs 2019, à surfaces constantes.

³⁸ 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) en cumulé de juillet à décembre 2021 vs 2019 en France.

Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 31 décembre 2020	159,3	
Cessions/partenariats	(2,5)	
Livraisons	9,0	
Variation à p.c. (dont impact Covid)	(3,3)	
Loyers nets au 31 décembre 2021	162,5	+2,0%

Les loyers nets 2021 incluent les impacts suivants :

- -12,5 millions d'euros d'allègements octroyés en 2021 comptabilisés en charges de période ;
- -4,2 millions d'euros d'étalements correspondant à l'impact sur 2021 des renégociations de 2020 étalées sur la durée résiduelle des baux ;
- -11,8 millions d'euros de provisions pour créances douteuses.

La somme cumulée de ces impacts représente 28,5 millions d'euros, contre 29,1 millions d'euros en 2020 et 6,3 millions d'euros en 2019.

Le taux de recouvrement s'établit à 88,3%³⁹.

Echéancier des baux

Date de fin de bail	En M€, à 100%	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Echus	6,2	2,4%	6,3	2,5%
2021	8,0	3,1%	8,0	3,1%
2022	7,5	2,9%	23,6	9,2%
2023	9,6	3,8%	31,9	12,5%
2024	16,9	6,6%	35,8	14,0%
2025	22,9	9,0%	31,8	12,5%
2026	32,5	12,7%	36,9	14,5%
2027	23,2	9,1%	19,1	7,5%
2028	26,8	10,5%	20,8	8,1%
2029	27,7	10,8%	8,1	3,2%
2030	24,6	9,6%	13,7	5,4%
>2030	49,4	19,3%	19,3	7,6%
Total	255,3	100%	255,3	100%

PIPELINE AU 31 DECEMBRE 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 ² GLA	Valeur potentielle (M€) ^(a)
Créations / extensions (4 projets)	85 100	783
Grands projets mixtes (10 projets)	85 000	289
Total	170 100	1 072

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

Altarea développe 4 projets de créations/extensions, dont les deux principaux sont Ferney-Voltaire près de la frontière suisse et la Gare Paris Austerlitz.

Concernant ce dernier projet, un pourvoi en cassation a été formé devant le Conseil d'Etat suite au rejet par la Cour administrative d'appel de Paris en novembre 2021 de la requête en annulation du permis de construire relatif au projet de réaménagement du quartier de la gare d'Austerlitz. En conséquence, Altarea envisage un démarrage des travaux au premier semestre 2023.

En matière de grands projets mixtes, Altarea a livré en 2021 les commerces du nouveau Cœur de ville de Bezons et une partie des commerces du quartier Fisher à Strasbourg.

³⁹ Loyers et charges encaissés (285,9 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (323,7 M€) sur l'année 2021 (85,7% au 1^{er} trimestre, 80,1% au 2^{ème} trimestre, 94,0% au 3^{ème} trimestre et 92,5% au 4^{ème} trimestre).

Actifs sous gestion à date de publication⁴⁰

Actif et typologie	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap3000 (Nice)	105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)	56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)	53 500			51%	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)	43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)	43 000			100%	
Bercy Village (Paris)	23 500			51%	
Grands centres commerciaux (6 actifs)	325 600	124	2 648		1 381
Gare Montparnasse - Phase 1, 2 & 3 (Paris)*	18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51%	
Gares italiennes (5 actifs)*	8 600			51%	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100%	
Commerces de flux (8 actifs)	36 500	47	554		285
Family Village (Le Mans - Ruaudin)**	30 500			51%	
Family Village (Limoges)**	29 000			51%	
Family Village (Nîmes)**	28 800			51%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)**	28 600			51%	
Family Village (Aubergenville)**	27 800			51%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)	23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)**	22 800			51%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)**	20 300			51%	
La Vigie (Strasbourg)	18 200			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)**	12 900			51%	
Pierrelaye**	10 000			51%	
Retail parks (11 actifs)	252 600	37	726		392
-X% (Massy)	18 400			100%	
Grand Place (Lille)	8 300			100%	
Les Essarts-Le-Roi	11 000			100%	
Divers (2 actifs)	13 100			100%	
Commerces de proximité (5 actifs)	50 800	9	135		135
Actifs co-contrôlés ^(a) (30 actifs)	665 500	217	4 063		2 193
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%	
Actifs mis en équivalence ^(b) (6 actifs)	161 600	38	626		190
Total actifs en patrimoine (36 actifs)	827 100	255	4 689		2 383
Actifs gérés pour compte de tiers ^(c) (6 actifs)	114 700	36	586		
Total actifs sous gestion (42 actifs)	941 800	291	5 275		

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

^(b) 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.

^(c) 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 inclus dans le partenariat Alta Infrastructures signé début 2022 et ** actifs du partenariat Alta Retail parks signé fin 2021.

⁴⁰ Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances (Alta Retail Parks signé fin 2021 et Alta Infrastructures signé début 2022).

1.1.2 Logement

1.1.2.1 STRATÉGIE

Altarea est le 2^{ème} promoteur de logements en France⁴¹ et s'est structuré afin d'atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an à moyen terme.

Une couverture géographique nationale

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

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

Une stratégie multimarques

Six marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim (« des biens qui font du bien ») est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de gammes et de notoriété (Cogedim a été « Elu service client de l'année » à 5 reprises depuis 2018). Cogedim propose une offre autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO₂, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique. Cette offre est particulièrement en ligne avec les nouvelles attentes des français en matière de logement de qualité⁴². Cogedim est structurée pour atteindre un potentiel de 11 000 lots vendus à terme.

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

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

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

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

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

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

Une stratégie multiproduits

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

- Haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- Milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels d'autre part ;
- Résidences Services : Altarea conçoit des résidences pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), des résidences de tourisme ainsi que des résidences étudiantes alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte. Le Groupe gère fin 2021, sous la marque Cogedim Club®, 24 résidences seniors (près de 2 050 lots) et développe 27 projets, dont 13 sont actuellement en construction (près de 2 300 lots au total, dont 1 150 en cours) ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logements sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

⁴¹ 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.

⁴² Cogedim a mené en septembre 2021 avec l'institut OpinionWay une étude intitulée « Les Français, le logement et la santé », dont les résultats ont été publiés le 16 novembre 2021 et sont disponibles sur le site internet altarea.com, rubrique Newsroom.

Le Groupe a également développé Altarea Solutions & Services, une plateforme de services internalisés à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet immobilier (accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic...). Fin 2021, le Groupe gère déjà dans le cadre de son activité de syndic plus de 15 140 lots répartis sur 370 immeubles, et plus de 6 000 lots dans le cadre de son offre de gestion locative.

1.1.2.2 ACTIVITÉ DE L'ANNEE

Un enjeu de mise à l'offre

Début 2021, l'activité restait 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 commerciale menée en 2020 (ventes en bloc), ayant réduit l'offre disponible.

La pénurie d'offre s'est progressivement résorbée notamment sur la fin de l'année sans retrouver cependant les niveaux atteints en 2018 et 2019. Cette reprise progressive a pu se faire grâce au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production (signatures des promesses, obtentions/purgés des permis de construire et lancements commerciaux).

Approvisionnements⁴³

Approvisionnements	2021	2020	Var.
En millions d'euros TTC	5 502	4 693	17%
En nombre de lots	21 471	19 374	11%

Les approvisionnements progressent très fortement par rapport à 2020 (+17% en valeur et +11% en volume) dépassant ceux enregistrés en 2019 (+7% en valeur et +4% en volume).

Une partie de cette progression a été réalisée grâce à l'extension de la couverture nationale. Altarea a en effet ouvert des bureaux à Tours, Rouen, Caen, Angers, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand, Mulhouse, Metz et renforcé sa présence à Lille, Strasbourg, La Rochelle ou encore Amiens. Cette stratégie lui a permis de profiter de la dynamique favorable de ces territoires.

Permis de construire et acquisitions terrains

En 2021	Nombre d'opérations	Nombre de lots
Permis de construire déposés	233	17 981
Permis de construire obtenus	146	12 057
Acquisitions de terrains	138	11 523

Au cours de l'année 2021, le Groupe a déposé des permis de construire pour près de 18 000 lots. Cet indicateur avancé permet d'anticiper une croissance significative de l'offre future.

Les acquisitions de terrains correspondent aux permis de construire obtenus et purgés au cours de l'année.

⁴³ Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	2021	2020	Var.
Nombre de lots	7 241	5 307	+36%
Nombre d'opérations	166	110	+51%

Les lancements commerciaux à destination des Particuliers ont connu une forte progression (+36% en nombre de lots), en ligne avec la réorientation de la stratégie commerciale vers cette clientèle.

Offre à la vente

L'offre à la vente à fin décembre 2021 (valeur des lots disponibles à la réservation) atteint 1 742 millions d'euros TTC, en progression de +11% vs 2020.

L'offre disponible se rapproche progressivement de son niveau d'avant crise sanitaire (l'offre moyenne mensuelle au 4^{ème} trimestre 2021 atteint 91% du niveau atteint au 1^{er} trimestre 2020) et devrait progresser tout au long de l'année 2022.

Réservations⁴⁴

Réservations	2021	%	2020	%	Var.
Particuliers - Accession	667 M€	22%	609 M€	18%	+10%
Particuliers - Investissement	1 031 M€	34%	724 M€	22%	+42%
Ventes en bloc	1 340 M€	44%	2 019 M€	60%	(34)%
Total en valeur (TTC)	3 038 M€		3 353 M€		(9)%
Particuliers - Accession	1 945 lots	17%	1 622 lots	13%	+20%
Particuliers - Investissement	3 866 lots	33%	2 605 lots	22%	+48%
Ventes en bloc	5 710 lots	50%	7 702 lots	65%	(26)%
Total en lots	11 521 lots		11 929 lots		(3)%

En 2021, l'immobilier résidentiel a confirmé son statut de valeur refuge avec :

- l'appétence croissante des Institutionnels (logement libre, logement locatif intermédiaire et résidences gérées) ;
- le 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 : croissance démographique, niveau d'épargne disponible et évolution des attentes en matière de logement.

En 2021, la stratégie commerciale d'Altarea a consisté à réorienter l'offre disponible vers les Particuliers, dont les réservations ont progressé de +27% en valeur, tirées par l'investissement locatif (+42% en valeur). Les Particuliers redeviennent majoritaires avec 56% des ventes en 2021, contre 40% en 2020. Parallèlement, le Groupe a réduit la part des Institutionnels dans ses ventes tout en diversifiant son portefeuille de clients (Gecina, M&G, In'li, LaSalle ou encore La Française).

⁴⁴ 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	2021	%	2020	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	7 072	61%	7 625	64%	(7)%
Haut de gamme	2 280	20%	3 169	27%	(28)
Résidences Services	1 397	12%	614	5%	x2,3
Rénovation / Réhabilitation	772	7%	521	4%	+48%
Total	11 521		11 929		(3)%

Régularisations notariées

En M€ TTC	2021	%	2020	%	Var.
Particuliers	1 609	55%	1 965	53%	(18)%
Ventes en bloc	1 298	45%	1 768	47%	(27)%
Total	2 907		3 733		(22)%

L'année 2020 avait été marquée par de très importantes régularisations sur les ventes en bloc (1,7 milliard d'euros).

En 2021, les régularisations notariées sont en baisse en lien direct avec le niveau global des réservations et l'inversion du mix clients vers les Particuliers pour lesquels le montage des financements et la granularité des opérations allongent les délais de régularisations.

Livraisons et chantiers en cours

En 2021, l'avancement des chantiers a repris son rythme d'avant crise sanitaire, ainsi plus de 12 019 lots répartis sur 153 programmes ont été livrés en 2021 (contre 7 768 en 2020 pour 91 programmes).

Fin 2021, 334 opérations étaient en cours de construction en France, pour près de 27 000 lots.

Chiffre d'affaires à l'avancement

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	2021	%	2020	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 595	64%	1 578	66%	+1%
Haut de gamme	667	27%	694	29%	(4)%
Résidences Services	95	4%	42	2%	x2,3
Rénovation /	128	5%	92	4%	+39%
Total	2 485		2 407		+3%

Le chiffre d'affaires à l'avancement Logement progresse de +3,2% versus 2020 et +8,8% versus 2019. Cette progression est le résultat du retour à la normale en matière d'avancement technique alors même que le niveau des régularisations notariées est inférieur à celui de 2020.

1.1.2.3 PERSPECTIVES

Pipeline de projets

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 des lancements commerciaux.

En M€ TTC du CA potentiel	31/12/2021	Nb. mois	31/12/2020	Var.
Offre à la vente	1 742	7	1 563	+11%
Portefeuille foncier	11 536	46	11 235	+3%
Pipeline	13 278	53	12 798	+4%
En nb d'opérations	715		550	+30%
En nb de lots	48 200		49 515	(3)%
En m ²	2 699 200		2 772 800	(3)%

Backlog

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

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

En M€ HT	31/12/2021	31/12/2020	Var.
CA acté non avancé	1 987	2 252	(12)%
CA réservé non acté	1 733	1 709	1%
Backlog	3 720	3 962	(6)%
Dont MEE en QP	270	324	ns
En nombre de mois	18	20	

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 décembre 2021 :

- 45% 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 ;

- 55% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% de l'offre totale).

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

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

1.1.3 Immobilier d'entreprise

1.1.3.1 STRATEGIE

Un modèle promoteur/investisseur/asset manager

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

- principalement en tant que promoteur⁴⁵ 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 AltaFund⁴⁶, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁴⁷.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire⁴⁸.

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

Stratégie territoriale

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, qui s'étend désormais sur de nouveaux territoires (villes moyennes généralement situées le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles).

Une large gamme de produits

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

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du *prime* à l'opportuniste) et tous les territoires ;
- hôtel : toutes les catégories (de 1 à 4 étoiles), jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;
- logistique : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, hub multi-utilisateurs, logistique urbaine du dernier kilomètre ;

⁴⁵ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

⁴⁶ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

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

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

1.1.3.2 PIPELINE

1^{er} développeur d'Immobilier d'entreprise en France, Altarea gère un portefeuille de 63 opérations pour une valeur potentielle estimée à près de 5,0 milliards d'euros à fin 2021 (à 100%).

Au 31/12/2021	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	8	469 700	682	2 958
Promotion CPI/VEFA (b)	53	885 300	1 992	1 992
MOD (c)	2	35 400	100	100
Total	63	1 390 400	2 774	5 050
Dt Bureau	54	699 800	2 269	4 450
Dt Logistique	9	690 600	505	600
Dt Régions	47	974 000	1 692	2 041
Dt Ile-de-France	16	416 400	1 082	3 009

(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.

Les opérations d'investissement sont constituées de 8 projets pour un potentiel de valeur de près de 3,0 milliards d'euros à 100% (près de 1,1 milliard d'euros en part du Groupe) et pour un prix de revient d'environ 2,5 milliards d'euros à 100% (près de 850 millions d'euros HT en part du Groupe).

1.1.3.3 ACTIVITE DE L'ANNEE

Après une année 2020 marquée par des décalages de livraisons et des retards pris sur certains projets du fait du contexte sanitaire et à un certain attentisme des opérateurs face au développement du télétravail, 2021 témoigne d'une forte reprise de l'activité à tous les niveaux du cycle de production, dans le Grand Paris et en Régions, et pour toutes les catégories de produits développés par le Groupe (bureaux, sièges sociaux, campus universitaires, plateformes logistiques, hôtels...).

Grand Paris

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

- la vente de 15% de **Bridge** à Crédit Agricole Assurances. Cet immeuble de 58 000 m² livré en mars 2021 est intégralement loué à Orange dont il constitue le siège social

⁴⁷ Revente en blanc ou loué.

⁴⁸ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

mondial. Altarea détient encore 10% de cet actif emblématique, qui ont vocation à être cédés en 2022 ;

- la signature d'une promesse de vente pour **Bellini** à Paris-La Défense auprès de Swiss Life Asset Management qui installera dans cet immeuble iconique de 18 000 m² le siège social de Swiss Life France. Les travaux ont démarré fin 2021 pour une livraison en 2024 ;

- la location d'Eria à la Défense, dont les 26 000 m² sont intégralement loués à Campus Cyber, projet porté par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité. Cet immeuble a été inauguré par Bruno Le Maire, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance en février 2022 ;

- la signature de l'opération **Louis le Grand** à Paris en co-investissement avec J.P. Morgan Global Alternatives, qui consiste en la restructuration d'un ensemble de 7 immeubles de bureau totalisant 14 000 m² ;

- la livraison d'un campus universitaire de 5 000 m² pour **l'ICAM** (Institut Catholique des Arts et Métiers) à Lieusaint-Sénart en Seine-et-Marne, par Pitch Immo.

Métropoles régionales

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. L'année 2021 confirme cette tendance, avec :

• 3 opérations vendues :

- **l'Hexahub Occitanie** à Béziers (ZAC de la Méridienne) une plateforme logistique composée de 5 cellules pour un total de 50 000 m², acquis par Barings Asset Management et dont les travaux ont débuté fin 2021 ;

- l'immeuble **#Community** à Mérignac près de Bordeaux pour Groupama, acquis en VEFA par Aream dans le cadre d'un club deal institutionnel qui s'inscrit dans une démarche de labellisation ISR Immobilier dont le chantier a été lancé dernièrement ;

- un immeuble de 6 000 m² à Villeurbanne vendu au Sytral (syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise).

• 8 opérations nouvelles maîtrisées :

- 2 opérations de bureaux à Lyon : **42 Deruelle**, qui vise à transformer l'ancien siège social de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) à Lyon Part-Dieu en un bâtiment mixte composé de bureaux, comprenant également 87 logements dans les étages les plus élevés et des commerces en pied d'immeuble, ainsi qu'un immeuble de bureaux de 6 400 m² pour le Groupe Impact ;

- 3 opérations à Aix-en-Provence totalisant 20 000 m², dont un projet pour Alstom, qui regroupera sur deux bâtiments de 6 500 m² au total, ses équipes locales, un laboratoire de R&D et des ateliers industriels ;

- 3 nouvelles opérations logistiques pour près de 105 000 m² à Nantes et Angers, dont un BEFA auprès de Logeos sur une plateforme de 38 000 m², confirmant la montée en puissance de l'expertise du Groupe sur ce secteur immobilier en plein essor ;

• 8 livraisons (pour 125 000 m²), dont :

- **Eknow**, à Nantes, immeuble de bureaux vendu à BNP Paribas REIM qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens. Cet immeuble fait partie d'une opération mixte de 16 000 m², développant également 5 000 m² de logements libres et un foyer pour jeunes actifs ;

- un ensemble de bureaux et une concession automobile pour le Groupe Renault à Marseille Michelet dans le cadre d'une grande opération résidentielle réalisée par Cogedim ;

- le campus « **Orange Tolosa** » à Balma près de Toulouse réalisé par Pitch Immo, qui rassemble sur un site unique quelques 1 250 salariés d'Orange. Le bâtiment construit sur une ancienne plateforme logistique a bénéficié d'une approche biophilique, et a été certifié HQE® Bâtiments tertiaires niveau excellent. Connecté et communicant, le campus est labellisé Effinergie + et R2S niveau 2 étoiles, offrant des espaces de travail confortables, inspirants et baignés de lumière du jour ;

- **Quais des Caps** (47 000 m²) dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux composé de 4 immeubles : Cap Leeuwin (5 500 m² de bureaux, d'un hôtel de 124 chambres et d'une résidence hôtelière), Cap Comorin, Cap Horn et Cap de Bonne Espérance, qui accueille depuis l'été un cinéma UGC et des commerces.

• le lancement du chantier du futur campus de l'EM Lyon business School ;

Développé sur près de 30 000 m² dont 7 000 m² d'espaces collaboratifs et expérientiels, ce lieu de rencontre, de recherche et de formation sera livré fin 2023 et accueillera en 2024 les étudiants dans le quartier de Gerland, au cœur du 7^{ème} arrondissement. Le campus sera exemplaire dans le domaine environnemental. Un grand parc paysager de 9 000 m² permettra de réintégrer la nature et la biodiversité sur une ancienne friche industrielle. La conception de l'immeuble est bioclimatique, permettant d'optimiser la consommation énergétique du bâtiment. Le bâtiment vise les certifications HQE Excellent et Breeam Very Good.

Backlog Promotion

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

En M€	31/12/2021	31/12/2020	Var.
VEFA/CPI	415	468	
<i>Dont MEE en quote-part</i>	53	31	
Honoraires (MOD)	10	11	
Total	425	479	(11)%

Le backlog a été alimenté à hauteur de 344 millions d'euros par les placements (VEFA et CPI) signés en 2021 (versus 161 millions d'euros en 2020).

Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	147	59	206
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	57	-	
Restant à décaisser	297	-	297
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	87	-	
Total engagements	444	59	503

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

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

Pipeline au 31 décembre 2021

	Surface (m ²)	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
		Typologie	CA HT (M€) ^(a)		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			En cours de livraison
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Livré/loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Travaux en cours/vendu
42 Deruelle (Lyon)	22 700	Invest.			Maitrisé
Bollène (Lyon)	260 000	Invest.			Maitrisé
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Loué/Maitrisé
Louis le Grand	13 900	Invest.			Maitrisé
Saussure (Paris)	2 100	Invest.			Maitrisé
Investissements (8 opérations)	469 700		682	2 958	
Belvédère (Bordeaux)	50 200	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
Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-Mx)	15 200	CPI			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Gravity (Lyon)	4 800	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Maitrisé
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Maitrisé
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Maitrisé
Cambacerès (Montpellier)	10 000	VEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (33 opérations)</i>	<i>225 300</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	11 800	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Occitanie (Beziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (4 opérations)</i>	<i>262 500</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Promotion « 100% externes » (53 opérations)	885 300		1 992	1 992	
MOD (2 opérations)	35 400	MOD	100	100	
Portefeuille Promotion total (63 opérations)	1 390 400		2 774	5 050	

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

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

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

1.2 Résultats financiers

1.2.1 Résultats consolidés au 31 décembre 2021

Le chiffre d'affaires d'Altea s'établit à 3 030 millions d'euros, quasi stable sur un an. Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe à 264,4 millions d'euros progresse de 34,1 millions d'euros par rapport à 2020 (soit +14,8%), grâce à une contribution positive de tous les métiers du Groupe :

- +3,4 millions d'euros en Commerce (soit +4,5%) ;
- +1,9 million d'euros en Logement (soit +1,5%) ;
- +26,6 millions d'euros en Immobilier d'entreprise (soit +83,0%), porté par le report attendu de résultat 2020 lié à la cession de 15% de Bridge début 2021 et par la montée en puissance de l'activité dans les métropoles régionales ;
- +2,2 millions d'euros d'autres résultats.

Par action, le FFO part du Groupe s'élève à 14,35 euros (+9,3%) après prise en compte de l'effet dilutif lié aux actions créées en 2021⁴⁹ et à l'application de la norme IAS 33⁵⁰.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	216,8	2 498,0	314,9	0,1	3 029,8	–	3 029,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+0,2%	+3,4%	(25,5)%	n.a.	(0,9)%		(0,9)%
Loyers nets	162,5	–	–	–	162,5	–	162,5
Marge immobilière	(1,0)	204,0	34,2	(0,1)	237,1	0,1	237,2
Prestations de services externes	23,8	13,3	9,8	0,1	46,9	–	46,9
Revenus nets	185,3	217,3	44,0	0,0	446,6	0,1	446,7
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+4,5%	+2,3%	+56,0%	n.a.	6,9%		
Production immobilisée et stockée	8,6	177,7	10,3	–	196,6	–	196,6
Charges d'exploitation	(45,6)	(227,3)	(26,2)	(1,8)	(300,9)	(30,6)	(331,5)
Frais de structure	(37,0)	(49,6)	(15,8)	(1,8)	(104,3)	(30,6)	(134,9)
Contributions des sociétés MEE	3,8	12,0	46,9	n.a.	62,6	(5,2)	57,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,2)	(1,2)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						17,3	17,3
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(20,5)	(20,5)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						1,0	1,0
Autres dotations Corporate						(20,1)	(20,1)
Résultat opérationnel	152,1	179,6	75,0	(1,8)	404,9	(59,2)	345,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+2,6%	+1,5%	+49,0%	n.a.	+9,0%		
Coût de l'endettement net	(26,2)	(13,4)	(9,5)	–	(49,2)	(5,4)	(54,6)
Autres résultats financiers	(13,0)	(5,0)	(2,2)	–	(20,1)	(8,6)	(28,7)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	–	–	–	–	–	5,7	5,7
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	7,9	7,9
Impôts	(1,5)	(13,6)	(4,9)	–	(20,1)	6,2	(13,9)
Résultat net	111,4	147,6	58,4	(1,8)	315,6	(53,4)	262,1
Minoritaires	(33,5)	(17,9)	0,2	–	(51,2)	0,7	(50,5)
Résultat net, part du Groupe	77,9	129,7	58,6	(1,8)	264,4	(52,7)	211,6
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	+4,5%	+1,5%	+83,0%	n.a.	+14,8%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					18 424 086		
Résultat net, part du Groupe par action					14,35		
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>					+9,3%		

⁴⁹ Création de 3 017 432 actions (60 580 au titre du FCPE, 482 385 au titre du paiement du dividende 2020 en actions, 2 435 190 au titre de l'augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription et 39 277 au titre de l'acquisition de Reuilly).

⁵⁰ Correction rétrospective du nombre moyen d'actions afin de tenir compte de la valeur du droit préférentiel de souscription assimilé à une distribution gratuite aux actionnaires. Le nombre moyen d'actions 2020 publié (17 081 054) est ajusté à 17 539 018, ce qui correspond à un FFO par action 2020 de 13,13€ au lieu de 13,48€ publié.

1.2.1.1 FFO⁵¹

FFO Commerce

En M€	2021	2020	
Revenus locatifs	186,7	184,9	
Charges (dont douteux)	(24,2)	(25,6)	
Loyers nets	162,5	159,3	+2,0%
% des revenus locatifs	87,0%	86,2%	
Prestations de services externes	23,8	17,9	
Prod. immobilisée & stockée	8,6	5,6	
Charges d'exploitation	(45,6)	(38,0)	
Contribution des sociétés MEE	3,8	3,4	
Marge immobilière	(1,0)	0,1	
Résultat opérationnel Commerce	152,1	148,2	+2,6%
Coût de l'endettement net	(26,2)	(30,0)	
Autres résultats financiers	(13,0)	(2,4)	
Impôt sur les sociétés	(1,5)	(6,0)	
Minoritaires	(33,5)	(35,3)	
FFO Commerce	77,9	74,5	+4,5%

La hausse du FFO commerce provient essentiellement de l'augmentation des loyers nets de +3,2 millions d'euros qui s'explique par des effets périmètre ainsi que par le retour progressif à une situation stable.

FFO Logement

En M€	2021	2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 484,7	2 406,9	+3,2%
Coûts des ventes et autres charges	(2 280,7)	(2 204,5)	
Marge immobilière Logement	204,0	202,3	+0,8%
% du chiffre d'affaires	8,2%	8,4%	
Prestations de services externes	13,3	10,1	
Production stockée	177,7	163,0	
Charges d'exploitation	(227,3)	(209,1)	
Contribution des sociétés MEE	12,0	10,8	
Résultat opérationnel Logement	179,6	177,0	+1,5%
% du chiffre d'affaires	7,2%	7,4%	
Coût de l'endettement net	(13,4)	(11,6)	
Autres résultats financiers	(5,0)	(3,8)	
Impôt sur les sociétés	(13,6)	(12,5)	
Minoritaires	(17,9)	(21,3)	
FFO Logement	129,7	127,8	+1,5%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement progresse de +3,2% sur l'année grâce au bon niveau d'avancement technique.

Le taux de marge opérationnelle est quasi stable : la contribution encore importante des ventes en bloc à marge plus faible actées au cours de l'année 2020 étant partiellement compensée par les opérations lancées en 2021 à marges plus élevées.

Au total, le résultat opérationnel Logement progresse de +1,5% sur l'année et de +5,8% par rapport à 2019.

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€	2021	2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	305,2	416,5	(26,7)%
Coût des ventes et autres charges	(271,0)	(394,5)	
Marge immobilière IE	34,2	22,0	+55,5%
% du chiffre d'affaires	11,2%	5,3%	
Prestations de services externes	9,8	6,2	
Production stockée	10,3	13,9	
Charges d'exploitation	(26,2)	(29,4)	
Contribution des sociétés MEE	46,9	37,6	
Résultat opérationnel IE	75,0	50,3	+49,0%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	23,8%	11,9%	
Coût de l'endettement net	(9,5)	(9,0)	
Autres résultats financiers	(2,2)	(1,5)	
Impôt sur les sociétés	(4,9)	(8,1)	
Minoritaires	0,2	0,2	
FFO Immobilier d'entreprise	58,6	32,0	+83,0%

Bien que le chiffre d'affaires soit en baisse (-26,7%), la marge immobilière progresse de +12,2 millions d'euros (+55,5%), portée par la montée en puissance de l'Immobilier d'entreprise en Régions.

Le FFO Immobilier d'entreprise enregistre comme attendu les résultats liés aux décalages de plusieurs livraisons initialement prévues en 2020, dont notamment la cession de 15% de Bridge (le solde de ce projet devrait être vendu en 2022).

Ainsi, le FFO Immobilier d'entreprise s'établit à 58,6 millions d'euros, en progression de +83,0%.

1.2.1.2 FFO PAR ACTION

Le FFO part du Groupe ressort à 14,35 €/action (+9,3%). La croissance du FFO en 2021 (+14,8%) a largement compensé l'effet dilutif lié à la création d'actions nouvelles⁵² et à l'application de la norme IAS 33⁵³. Le nombre moyen d'actions 2021 s'établit ainsi à 18 424 086 contre 17 539 018 en 2020 (+5,1%).

⁵¹ 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.

⁵² Création de 3 017 432 actions (60 580 au titre du FCPE, 482 385 au titre du paiement du dividende 2020 en actions, 2 435 190 au titre de l'augmentation

de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription et 39 277 au titre de l'acquisition de Reuilly).

⁵³ Correction rétrospective du nombre moyen d'actions afin de tenir compte de la valeur du droit préférentiel de souscription assimilé à une distribution gratuite aux actionnaires. Le nombre moyen d'actions 2020 publié (17 081 054)

1.2.1.3 DIVIDENDE PAR ACTION

Au titre de l'exercice, Altarea⁵⁴ proposera à l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes 2021, la distribution d'un dividende de 9,75 euros par action (vs 9,50 euros en 2020⁵⁵) au titre de l'exercice en cours.

Il sera également proposé aux actionnaires d'opter soit (i) pour un versement à 100% en numéraire soit (ii) pour un versement à hauteur de 50% en numéraire et à hauteur de 50% en titres (avec décote de 10% par rapport à la moyenne des premiers cours des 20 séances de bourse précédant l'assemblée et retranchement du montant du dividende). Ce dividende bénéficiera aux actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2021.

1.2.2 Actif net réévalué (ANR)

1.2.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉE⁵⁶ A 157,4 € / ACTION

ANR GROUPE	31/12/2021				31/12/2020	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 236,2		110,2		1 758,5	101,8
Autres plus-values latentes	874,3				867,0	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	19,4				20,9	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(34,7)				(58,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(26,6)				(24,8)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	83,1				86,6	
Part des commandités ^(c)	(18,5)				(18,3)	
ANR NNNAV de liquidation	3 133,2	+19,1%	154,4	+1,4%	2 631,3	152,3
Droits et frais de cession estimés	62,4				72,0	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,5)	
ANR de continuation diluée	3 195,2	+18,2%	157,4	+0,6%	2 702,7	156,4
Nombre d'actions diluées :	20 293 271				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 31 décembre 2021, les capitaux propres augmentent sous l'effet des opérations sur le capital ainsi que grâce aux profits dégagés sur l'exercice. Les autres plus-values latentes (Promotion, Asset Management, Investissement en Immobilier d'Entreprise) sont quasi stables par rapport à 2020 malgré la progression des résultats et des perspectives.

est ajusté à 17 539 018, ce qui correspond à un FFO par action 2020 de 13,13€ au lieu de 13,48€ publié.

⁵⁴ Décision du Conseil de Surveillance du 16 novembre 2021.

⁵⁵ Soit une augmentation par action de +2,6% par rapport à 2020 et de +17% en montant (196,1 M€ au titre de 2021, contre 166,1 M€ au titre de 2020 versé en 2021).

⁵⁶ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

1.2.2.3 VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUE

Après prise en compte de l'impact dilutif de -1,9 €/action lié aux augmentations de capital⁵⁷, l'actif net réévalué de continuation dilué progresse de +0,6% à 157,4 €/action.

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2020	2 702,7	156,4
Augmentations de capital	432,9	(1,9)
Dividende	(166,1)	(9,5)
FFO pdg 2021	264,4	14,35
Promotion et Asset Management	4,2	0,2
Commerce	26,5	1,3
Instruments financiers	(10,5)	(0,5)
IFRS 16 (a)	(14,5)	(0,7)
Impôts différés	(7,1)	(0,3)
Frais de transaction (b)	(14,9)	(0,7)
Autres (c)	(22,5)	(1,1)
ANR 31 décembre 2021	3 195,2	157,4
vs. 31 décembre 2020	+18,2%	+0,6%

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

(b) Dont frais d'acquisition Primorial

(c) Dont dotations aux amortissements, charge IFRS 2, variation de la valeur de la dette à taux fixe et part des commandités.

1.2.2.4 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	43%
Cushman & Wakefield	France & International	56%
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 Immo, Histoire & Patrimoine et Sévérini) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Bridge et les bureaux d'Issy Cœur de Ville) ;
- et des pôles d'Asset Management Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

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

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

⁵⁷ Création de 3 017 432 actions (60 580 au titre du FCPE, 482 385 au titre du paiement du dividende 2020 en actions, 2 435 190 au titre de l'augmentation

de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription et 39 277 au titre de l'acquisition de Reuilly).

l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

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

1.3 Ressources financières

1.3.1 Faits marquants 2021

Nouveaux financements pour 1,15 Md€

Au cours de l'année 2021, le Groupe a levé 1,15 milliard d'euros de nouveaux financements long terme pour une durée moyenne de 7 ans. Ces nouveaux financements incluent :

- le refinancement hypothécaire de CAP3000, à hauteur de 350 millions d'euros, via un Green Loan en format club deal d'une durée de 7 ans ;
- la signature par Altarea le 7 octobre 2021 d'un contrat de crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros à 7 ans, auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis, Société Générale, Banco Sabadell, BECM, China Construction Bank, HSBC et la Banque Postale. Altarea est l'emprunteur principal, mais ce crédit ne sera tiré qu'au moment de l'acquisition de NPH2, holding de contrôle du groupe Primonial. Ce dernier adhèrera le jour du closing au contrat de crédit et souscrira en conséquence les engagements qui en découlent en qualité d'emprunteur final, Altarea demeurant caution et garant à 100% de l'ensemble des obligations liées à ce crédit.

990 M€ de fonds propres levés

A ce jour, le Groupe a levé près d'1 milliard d'euros depuis le 1^{er} janvier 2021, sous diverses formes :

- 350,1 millions d'euros via une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, se traduisant par l'émission de 2 435 190 actions nouvelles à un prix de souscription unitaire de 143,75 euros.

A l'issue de la période de souscription qui s'est achevée le 2 décembre 2021, la demande totale s'est élevée à 434 millions d'euros, soit un taux de souscription de 124% :

- 2 371 236 actions nouvelles ont été souscrites à titre irréductible, représentant 97,4% des actions nouvelles à émettre ;
- Et la demande à titre réductible a porté sur 649 995 actions nouvelles et a été en conséquence partiellement allouée, à hauteur de 63 954 actions nouvelles.

A l'issue du règlement-livraison, le capital social d'Altarea s'élevait à près de 310 millions d'euros, composé de 20 293 271 actions, réparties comme suit :

Actionnaire	Nombre de droits de vote et d'actions			
	théorique		réel	
Concert Fondateurs ^(a)	9 065 267	44,7%	9 065 267	45,1%
Concert Elargi ^(b)	9 117 534	44,9%	9 117 534	45,3%
Crédit Agricole Assurances	5 003 929	24,7%	5 003 929	24,9%
ABP (APG)	1 438 606	7,1%	1 438 606	7,2%
Opus Inv.	329 278	1,6%	329 278	1,6%
BPCE VIE	202 932	1,0%	202 932	1,0%
SOGECAP	204 543	1,0%	204 543	1,0%
Autodétention	175 201	0,9%	-	-
Public (y.c. FCPE)	3 821 248	18,8%	3 821 248	19,0%
Total	20 293 271	100%	20 118 070	100%

(a) Alain Taravella et Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent (AltaGroupe, Altager, Alta patrimoine et Everspeed).

(b) Concert existant entre les fondateurs, définis ci-dessus, d'une part, et Jacques Ehrmann.

- 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 ;

- 7,8 millions d'euros⁵⁸ 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 ;

- 5,2 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition du site de logistique urbaine de Reuilly (Paris 12^{ème} arrondissement) partiellement payée en titres ;

- 66,6 millions d'euros via l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat CAP3000), comptabilisée en capitaux propres minoritaires ;

- 485 millions d'euros⁵⁹ dans le cadre des partenariats signés avec Crédit Agricole Assurances portant sur 1 milliard d'euros de d'actifs Commerce via deux fonds (Alta Retail parks signé en décembre 2021 et Alta Infrastructures signé début 2022) et qui sont détenus à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances.

⁵⁸ Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

⁵⁹ Dont 215 M€ en 2022.

1.3.3 Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2021, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 3 429 millions d'euros (3 378 millions d'euros au 31 décembre 2020). Ce montant n'intègre pas le crédit syndiqué Primonial de 800 millions d'euros. Les liquidités disponibles se décomposent comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	1 068	1 196	2 264
Au niveau des projets	814	351	1 165
Total	1 882	1 547	3 429

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate sont constituées à hauteur de 1 159 millions d'euros de RCF⁶⁰ dont la maturité moyenne est de 2 ans et 10 mois, avec une unique échéance de 50 millions d'euros au cours des 12 prochains mois.

Au 31 décembre 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. A l'exception du crédit syndiqué Primonial destiné à être tiré au closing de l'acquisition au premier trimestre 2022, le Groupe n'envisage pas d'avoir recours aux tirages des RCF corporate avant plusieurs mois.

1.3.4 Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁶¹ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁶² (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit.

Au 31 décembre 2021, l'encours total s'élève à 759 millions d'euros pour une échéance moyenne de 7 mois, décomposé comme suit :

En M€	Neu CP	Neu MTN	Total
Altarea	280	70	350
Altareit	292	117	409
Total	572	187	759

1.3.5 Dette nette⁶³

Evolution de la dette en 2021

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2020	2 193
Augmentation de capital	(357)
Dividende net	117
FFO	(265)
Sous-total	1 688
Augmentation de capital Alta Blue	(67)
Capex	107
Cessions & partenariats (retail parks, Bridge...)	(328)
BFR promotion	120
Autres éléments financiers	105
Autres	21
Dette nette au 31 décembre 2021	1 646

⁶⁰ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées), excluant le crédit d'acquisition Primonial.

⁶¹ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

⁶² NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

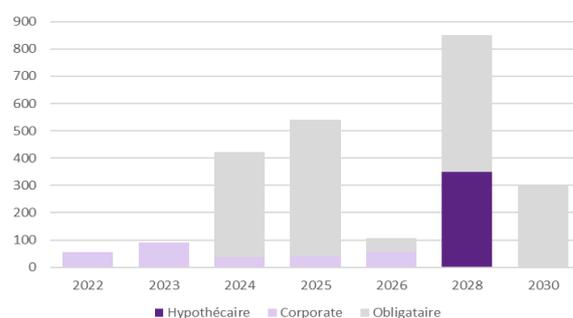
Structure de la dette

En M€	31/12/2021	31/12/2020
Dette corporate bancaire	276	274
Marchés de crédit ^(a)	2 508	2 628
Dette hypothécaire	348	401
Dette sur opérations de promotion	138	167
Total Dette brute	3 270	3 470
Disponibilités	(1 625)	(1 277)
Total Dette nette	1 646	2 193

La durée moyenne de la dette brute⁶⁴ est de 4 ans et 6 mois, contre 5 ans et 1 mois au 31 décembre 2020.

Echéancier de la dette long terme par maturité⁶⁵

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



Les échéances de dette long terme au cours des 12 prochains mois se limitent à 56 millions d'euros (échéance d'un term loan de 50 millions d'euros en juillet 2022 et amortissement à hauteur de 6 millions d'euros d'un term loan d'échéance janvier 2026).

Les échéances 2028 intègrent notamment le crédit hypothécaire CAP3000 de 350 millions d'euros signé en juin 2021.

Couverture : nominal et taux moyen

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

En cours à fin	Swap payeurs de taux fixe ^(a)	Swap payeurs de taux variable ^(a)	Dette à taux fixe (M€) ^(a)	Taux de couverture ^(b)
2022	500	700	1 798	76%
2023	500	700	1 798	78%
2024	1 025	700	2 332	105%
2025	1 025	300	2 338	130%
2026	525	300	1 338	108%

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

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

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

⁶³ Dette nette obligataire et bancaire.

⁶⁴ Hors NEU CP et dette promotion.

⁶⁵ Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

En décembre 2021, le Groupe a exécuté un programme de 525 millions d'euros de swaps de taux à échéance 7 ans en prévision de l'augmentation du volume de dettes futures lié à l'intégration du groupe Primonial.

Coût moyen de la dette : 1,80%⁶⁶ (-14 bps)

La baisse du coût moyen de la dette (vs 1,94% au 31 décembre 2020) résulte de la gestion dynamique du portefeuille de swaps et de la rotation de la dette, tirant ainsi profit de la baisse en 2021 des taux d'intérêt et des spreads de crédit.

1.3.6 Notation et ratios financiers

Notation de crédit

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 31 décembre 2021, il ressort à 24,1% (33,0% au 31 décembre 2020).

En M€	31/12/2021	31/12/2020
Endettement brut	3 271	3 470
Disponibilités	(1 626)	(1 277)
Endettement net consolidé	1 646	2 193
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 064	3 982
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	193	212
Immeubles de placement au coût ^(c)	205	213
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	220	276
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 135	1 969
Valeur vénale des actifs	6 816	6 651
Ratio LTV	24,1%	33,0%

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

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

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

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

Ratio Dette Nette sur EBITDA⁶⁷

Au 31 décembre 2021, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 4,1x contre 5,9x au 31 décembre 2020.

Covenants bancaires

	Covenant	31/12/2021	31/12/2020	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	24,1%	33,0%	-8,9 pts
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,2x	7,3x	+0,9x

(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 31 décembre 2021, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

⁶⁶ Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU,...).

⁶⁷ Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

Compte de résultat analytique

	31/12/2021			31/12/2020		
	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	186,7	–	186,7	184,9	–	184,9
Autres charges	(24,2)	–	(24,2)	(25,6)	–	(25,6)
Loyers nets	162,5	–	162,5	159,3	–	159,3
Prestations de services externes	23,8	–	23,8	17,9	–	17,9
Production immobilisée et stockée	8,6	–	8,6	5,6	–	5,6
Charges d'exploitation	(45,6)	(6,7)	(52,4)	(38,0)	(5,1)	(43,1)
Frais de structure nets	(13,2)	(6,7)	(20,0)	(14,5)	(5,1)	(19,6)
Part des mises en équivalence	3,8	(3,0)	0,8	3,4	(15,8)	(12,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(12,8)	(12,8)	–	(4,0)	(4,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	(1,0)	(1,2)	(2,2)	0,1	(4,6)	(4,6)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	33,1	33,1	–	(642,1)	(642,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(3,0)	(3,0)	–	(1,6)	(1,6)
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	152,1	6,4	158,4	148,2	(673,3)	(525,1)
Chiffre d'affaires	2 484,7	–	2 484,7	2 406,9	–	2 406,9
Coût des ventes et autres charges	(2 280,7)	–	(2 280,7)	(2 204,5)	(0,6)	(2 205,1)
Marge immobilière	204,0	–	204,0	202,3	(0,6)	201,7
Prestations de services externes	13,3	–	13,3	10,1	–	10,1
Production stockée	177,7	–	177,7	163,0	–	163,0
Charges d'exploitation	(227,3)	(20,9)	(248,1)	(209,1)	(12,6)	(221,7)
Frais de structure nets	(36,3)	(20,9)	(57,2)	(36,1)	(12,6)	(48,6)
Part des mises en équivalence	12,0	(0,6)	11,4	10,8	(2,5)	8,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(20,5)	(20,5)	–	(19,0)	(19,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	179,6	(42,0)	137,7	177,0	(34,7)	142,3
Chiffre d'affaires	305,2	–	305,2	416,5	–	416,5
Coût des ventes et autres charges	(271,0)	–	(271,0)	(394,5)	–	(394,5)
Marge immobilière	34,2	–	34,2	22,0	–	22,0
Prestations de services externes	9,8	–	9,8	6,2	–	6,2
Production stockée	10,3	–	10,3	13,9	–	13,9
Charges d'exploitation	(26,2)	(5,2)	(31,3)	(29,4)	(3,0)	(32,4)
Frais de structure nets	(6,1)	(5,2)	(11,2)	(9,3)	(3,0)	(12,3)
Part des mises en équivalence	46,9	(1,5)	45,3	37,6	17,0	54,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(1,4)	(1,4)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	2,0	2,0	–	1,7	1,7
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	75,0	(5,7)	69,3	50,3	14,3	64,6
Autres (Corporate)	(1,8)	(17,9)	(19,7)	(4,0)	(4,3)	(8,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	404,9	(59,2)	345,8	371,6	(698,0)	(326,4)
Coût de l'endettement net	(49,2)	(5,4)	(54,6)	(50,6)	(18,2)	(68,8)
Autres résultats financiers	(20,1)	(8,6)	(28,7)	(7,7)	(9,5)	(17,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	5,7	5,7	–	(56,5)	(56,5)
Résultats de cession des participations	–	7,9	7,9	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT AVANT IMPÔT	335,7	(59,6)	276,1	313,3	(782,2)	(468,8)
Impôts sur les sociétés	(20,1)	6,2	(13,9)	(26,6)	(28,4)	(54,9)
RESULTAT NET	315,6	(53,4)	262,1	286,8	(810,5)	(523,8)
Minoritaires	(51,2)	0,7	(50,5)	(56,5)	272,5	216,0
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	264,4	(52,7)	211,6	230,3	(538,1)	(307,7)
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>	<i>18 424 086</i>	<i>18 424 086</i>	<i>18 424 086</i>	<i>17 539 018</i>	<i>17 539 018</i>	<i>17 539 018</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	14,35			13,13		

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

Bilan consolidé

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Actifs non courants	5 170,8	5 132,2
Immobilisations incorporelles	332,5	330,4
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	17,7	15,7
Immobilisations corporelles	27,8	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	128,4	140,3
Immeubles de placement	4 176,8	4 024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 814,5	3 649,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	192,8	211,1
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	169,6	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	459,4	579,6
Actifs financiers (non courant)	22,0	12,6
Impôt différé actif	24,1	18,5
Actifs courants	4 188,5	3 817,8
Stocks et en-cours nets	922,6	859,3
Actifs sur contrats	714,1	741,2
Clients et autres créances	858,2	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés	19,5	11,4
Actifs financiers (courant)	28,3	22,0
Instruments financiers dérivés	12,0	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 625,5	1 277,5
Actifs destinés à la vente	8,3	77,4
TOTAL ACTIF	9 359,4	8 950,0
Capitaux propres	3 543,6	2 716,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 236,2	1 758,5
Capital	310,1	264,0
Primes liées au capital	513,9	233,8
Réserves	1 200,5	1 568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	211,6	(307,7)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 307,4	958,2
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 033,4	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	50,5	(216,0)
Passifs non courants	3 036,5	2 630,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 891,7	2 500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	59,3	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 723,2	1 720,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	681,7	379,4
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	122,0	25,0
<i>dont Obligations locatives</i>	138,2	149,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	167,2	154,8
Provisions long terme	36,8	24,0
Dépôts et cautionnements reçus	38,7	36,6
Impôt différé passif	69,4	69,7
Passifs courants	2 779,2	3 602,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	838,5	1 569,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	26,2	254,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	67,4	458,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	637,0	628,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	13,6	3,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	75,6	199,4
<i>dont Obligations locatives</i>	16,1	1,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	2,6	24,0
Instruments financiers dérivés	16,7	36,3
Passifs sur contrats	168,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 740,6	1 798,4
Dettes d'impôt exigible	15,2	21,0
TOTAL PASSIF	9 359,4	8 950,0