



FFO¹ 2022 attendu en croissance significative

FFO du 1^{er} semestre : +10,2%

Altarea leader de la transformation urbaine

Une offre immobilière complète au service de la Ville et de ses acteurs
Pipeline de 20,2 Mds€ (4,3 millions de m², 830 projets)

Solide performance sur l'ensemble des métiers

Logement : croissance de l'offre et des ventes, absorption de la hausse des coûts de construction

Dynamique de l'offre : +13%
Réservations : +9% en valeur (+2% en volume)
Stabilité du taux de marge opérationnelle² à 7,1%

Commerce : normalisation de l'exploitation

Encaissement³ 93,5%, loyers nets +33,5%
Progression de +38,4% du résultat opérationnel

Immobilier d'entreprise : succès sur l'ensemble des gammes et des territoires

Transactions emblématiques sur le Grand Paris
Montée en puissance des Régions et de la Logistique urbaine
Progression de +30,0% du résultat opérationnel

Résultats financiers

Résultat opérationnel⁴ +17,5% à 223,3 M€
FFO part du groupe +10,2% à 130,1 M€ (-4,0% par action après dilution⁵)
LTV 24,2%
Coût moyen de la dette sécurisé à long terme

Perspectives 2022

Pour 2022, Altarea annonce attendre un FFO en croissance significative,
sous réserve d'une non dégradation du contexte

Paris, le 28 juillet 2022, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2022. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle ont été émis sans réserve.

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 Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

³ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC).

⁴ Résultat opérationnel FFO : résultat opérationnel avant variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

⁵ Partenariats Commerce (hausse des intérêts minoritaires de -12,1M€) et augmentation de +14,8% du nombre d'actions diluées liée aux augmentations de capital réalisées en 2021.

« Altarea signe ce semestre une solide performance financière, avec une croissance à deux chiffres de son FFO.

L'environnement général a clairement été difficile et les équipes d'Altarea ont répondu de la meilleure des façons en montrant toute leur agilité et ce, sur l'ensemble de nos métiers. En logement, nous avons à la fois accru notre offre et absorbé la hausse des coûts de construction. En commerce, nous avons continué à déployer notre stratégie d'asset management dans un contexte de normalisation de l'exploitation et en Immobilier d'Entreprise, nous avons enregistré de nombreux succès sur l'ensemble de nos gammes et de nos territoires.

Cette performance repose sur l'immense marché de la transformation urbaine dont Altarea est le leader mais aussi et surtout sur nos savoir-faire et notre état d'esprit de développeur. Altarea propose déjà la gamme la plus étendue du marché en matière de produits immobiliers et nous sommes en train de l'élargir à d'autres segments particulièrement prometteurs comme la logistique sous toutes ses formes ou encore les infrastructures immobilières de la Ville bas carbone. Nous développons à ce titre tout un portefeuille de nouveaux produits qui apporteront leur contribution dès 2023.

Nous ne pouvons pas cependant ignorer que nous évoluons dans un environnement difficile avec un risque de dégradation accrue. Toute notre expérience nous enseigne que c'est dans ce genre de contexte qu'Altarea a toujours su faire la différence. C'est pourquoi nous sommes vigilants et parés à tous types de situations, dotés notamment d'une capacité financière particulièrement forte.

Néanmoins, les perspectives d'Altarea sont fondamentalement positives à long terme. Elles reposent sur la conjonction d'un marché porteur et de compétences spécialisées que nous avons réunies autour d'un projet d'Entreprise fédérateur. Concernant la performance financière 2022, nous sommes confiants dans la capacité d'Altarea à afficher une croissance significative de son FFO sous réserve d'une non dégradation du contexte.»

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

ALTAREA : Leader de la transformation urbaine

Avec plus de 830 projets à fin juin 2022, Altarea maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle⁶ de 20,2 Mds€, toutes catégories de produits confondues. Altarea est en particulier le leader français des grands projets mixtes. Le Groupe maîtrise 15 grands projets (4,0 Mds€ de valeur, 935 000 m² et 10 500 lots résidentiels), dont Issy Coeur de Ville, le plus important chantier d'Île-de-France, qui sera livré au second semestre 2022.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m ²)	Valeur potentielle (Md€)
Logement	2 671 100	13,8
Immobilier d'entreprise	1 474 100	5,3
Commerce	170 100	1,1
Total	4 315 300	20,2

Logement : croissance de l'offre et des ventes, absorption de la hausse des coûts de construction

Mise à l'offre dynamique tirée par les nouveaux territoires

L'offre à la vente à fin juin 2022 atteint 1 971 M€ TTC, en progression de +13% par rapport à fin décembre 2021. La croissance de l'offre est due au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production.

	30/06/2022	30/06/2021	Var.
Approvisionnements (en M€ TTC)	2 811	2 222	+27%
Obtention de permis (en lots)	5 723	4 913	+16%
Lancements commerciaux (en lots)	4 410	3 710	+17%

Cette croissance a notamment été tirée par les nouveaux territoires⁷, dont la dynamique est particulièrement favorable.

Réservations : +9% en valeur (+2% en volume)

Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation et l'instabilité économique et géopolitique, l'immobilier résidentiel confirme plus que jamais son statut de valeur refuge avec des réservations en hausse de +9% en valeur.

Réservations	30/06/2022		30/06/2021		Var.
Particuliers – Accession	421 M€	30%	321 M€	25%	+31%
Particuliers – Investissement	559 M€	40%	495 M€	38%	+13%
Institutionnels – Ventes en bloc	434 M€	30%	478 M€	37%	-9%
Total en valeur (TTC)	1 414 M€	100%	1 294 M€	100%	+9%
Particuliers – Accession	1 214 lots	24%	934 lots	19%	+30%
Particuliers – Investissement	1 998 lots	40%	1 855 lots	38%	+8%
Institutionnels – Ventes en bloc	1 818 lots	36%	2 134 lots	43%	-15%
Total en lots	5 030 lots	100%	4 923 lots	100%	+2%

Le semestre a notamment été marqué par une forte demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux avec des taux d'écoulement supérieurs à 12%) tant auprès des investisseurs locatifs que des accédants dont la proportion augmente sur la période.

Absorption de l'augmentation des coûts de construction par la gestion du mix commercial et l'optimisation de la grille de prix

La stratégie du Groupe consiste à augmenter ses revenus à la fois à travers la gestion du mix commercial (proportion plus élevée de ventes au détail) et l'optimisation de sa grille de prix à chaque fois que cela est possible. Cette politique a permis d'absorber la hausse des coûts de construction, qui a atteint +5% à +7% en moyenne avec de fortes variations régionales en fonction de la nature des marchés de travaux. Au total, le taux de marge opérationnelle⁸ est resté constant à 7,1% par rapport à l'année dernière.

⁶ 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.

⁷ Ouverture de bureaux à Tours, Rouen, Caen, Angers, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand, Mulhouse, Metz et renforcement à Lille, Strasbourg, La Rochelle ou encore Amiens.

⁸ Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

Commerce : normalisation de l'exploitation

Progression de 3,1% de la valeur des actifs gérés et gain du mandat de gestion de NICETOILE

En M€	En %	30/06/2022	31/12/2021	
Valeur des actifs sous gestion	100%	5 437	5 275	+3,1%
dont QP Tiers	55%	3 010	2 892	+4,1%
dont QP Groupe	45%	2 427	2 383	+1,8%

La valeur des actifs sous gestion progresse de +3,1%, tirée par le gain du mandat d'asset management du centre commercial NICETOILE confié par Allianz Real Estate, consolidant ainsi le partenariat noué avec ce grand institutionnel⁹.

Revenus locatifs en hausse, recouvrement normalisé, forte baisse des créances douteuses

Depuis le 14 mars 2022, toutes les mesures de restrictions ont été levées permettant un retour à la normale de l'exploitation. La performance des centres a fortement repris au premier semestre, avec une nette hausse du panier moyen par rapport à la période comparable de 2019 :

- le chiffre d'affaires des commerçants dépasse désormais celui du 1^{er} semestre 2019 (+3% au total et +4% hors restauration et loisirs) ;
- l'activité locative demeure très soutenue avec 201 baux signés pour 17,6 M€ de loyer minimum garanti, en ligne avec la tendance observée en 2021, et ce quel que soit le format de commerce ;
- la vacance financière poursuit sa baisse et atteint un niveau considéré comme normatif à 2,7% à fin juin 2022 (-0,9 point sur un an) ;
- à 93,5%, le taux de recouvrement¹⁰ se normalise également.

Au total, les loyers nets progressent de +33,5% sur un an à 94,8 M€.

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2021	71,0	
Variation de périmètre	2,9	+4,1%
Normalisation de l'exploitation	18,3	+25,8%
Variation à périmètre constant	2,6	+3,7% ¹¹
Loyers nets au 30 juin 2022	94,8	+33,5%

Pipeline

Altarea développe un pipeline de commerces représentant une valeur potentielle de 1,1 Md€ (170 000 m²), dont les deux principaux projets sont Ferney-Voltaire près de la frontière suisse et la gare Paris Austerlitz. Concernant ce dernier projet, deux procédures ont été engagées sur les mêmes motifs devant la Cour administrative d'appel de Paris et le recours sur le permis de construire doit être jugé en 2022.

Nouveaux produits

Depuis plusieurs mois, les équipes d'Altarea Commerce travaillent sur de nouveaux produits :

- logistique urbaine¹² : Altarea a signé fin mars la location de « La Manufacture de Reuilly » à La Belle Vie (leader français des courses à domicile). Ce bâtiment historique situé au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'une importante restructuration par Altarea Commerce en partenariat avec Corsalis Logistics Real Estate et a été cédé en juin à un fonds géré par AEW.
- énergies renouvelables : Altarea Commerce a signé en avril 2022 un partenariat avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide de véhicules électriques. Ce partenariat prendra la forme d'une joint-venture, dont l'objectif consiste à équiper 19 des sites commerciaux du Groupe d'ici 2024 en bornes de recharge. Grâce au savoir-faire d'Electra, ces dispositifs pourront ensuite être déployés sur les futurs projets immobiliers du Groupe.

⁹ Partenariat portant sur 7 actifs : Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, l'Avenue83 à Toulon La Valette, l'Espace Saint Quentin (78) depuis 2021 et NICETOILE.

¹⁰ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC).

¹¹ Dont 2,4% lié à l'indexation.

¹² Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur, dont la contribution (chiffre d'affaires et marge) est comptabilisée dans le segment « Immobilier d'Entreprise ».

Altarea, MRM et SCOR scellent un accord en vue d'accélérer le développement stratégique de MRM

Postérieurement au 30 juin, Altarea a signé avec SCOR et MRM un protocole d'accord prévoyant l'apport, sous certaines conditions, de ses sites Flins et Ollioules pour un montant de 90,4 millions d'euros à MRM¹³. Ces apports seront rémunérés principalement en numéraire ainsi qu'en actions MRM de telle sorte qu'Altarea détienne une participation d'environ 16% au terme de ces opérations.

Avec cette transaction constituant un accord stratégique pour le développement de MRM et dont la réalisation est prévue au cours de la fin de second semestre 2022, Altarea céderait ses deux dernières galeries commerciales et investirait dans MRM au côté de SCOR.

Immobilier d'entreprise : succès sur l'ensemble des gammes et des territoires

Avec un pipeline de plus de 5,3 Mds€, Altarea est non seulement le premier développeur d'Immobilier d'entreprise de France en volume mais également par la profondeur et la diversité de son offre.

Au 30/06/2022	Nb	Surface à 100% (m²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Activité de développeur-investisseur	5	184 800	2 553
Promotion CPI/VEFA	55	1 232 800	2 602
MOD	3	56 500	194
Total	63	1 474 100	5 349
<i>dont Bureau</i>	53	716 800	4 630
<i>dont Logistique</i>	10	757 300	719
<i>dont Ile-de-France</i>	46	1 064 600	2 096
<i>dont Régions</i>	17	409 500	3 254

Grand Paris

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

- la vente à Crédit Agricole Assurances de 10% détenus dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy-les-Moulineaux (58 000 m²) ;
- la livraison du premier des trois immeubles de bureaux destinés à héberger le futur siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) au sein du grand projet mixte Issy Cœur de Ville ;
- la maîtrise de deux nouvelles opérations de promotion.

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. Ce premier semestre confirme cette tendance, avec notamment :

- 2 opérations vendues (10 500 m² au total): un espace de coworking dans l'immeuble Jolimont à Toulouse vendu à Tivoli Capital et le siège social d'Erilia (ESH) au sein du programme Porte Est à Marseille ;
- 5 opérations nouvelles maîtrisées (135 000 m² au total) : 2 projets à Aix-en-Provence (25 000 m²) dont le nouveau campus de l'ESSCA ou encore Ecoparc Cotière aux portes de Lyon, une opération mixte logistique et locaux d'activité (70 000 m² au total) ;
- 3 livraisons (25 000 m² au total) dont #Community le nouveau campus de Groupama (15 000 m²) à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Aream, ainsi que les deux premiers immeubles du pôle tertiaire Vert Pomone vendu à la SCPI Mur Régions.

¹³ MRM est un acteur coté spécialisé en immobilier de commerce.

Résultats financiers

Au 1^{er} semestre 2022, Altarea enregistre une performance financière solide avec un résultat opérationnel en progression de +17,5% à 223,3 M€, qui s'explique par :

- la normalisation de l'exploitation en Commerce ;
- le maintien du taux de marge opérationnelle en Logement à 7,1%, absorbant ainsi la hausse des coûts de construction ;
- la hausse du résultat en Immobilier d'entreprise tirée par la vente de Bridge, la montée en puissance de l'activité en Régions et la logistique urbaine.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe progresse de +10,2% à 130,1 M€ absorbant largement la hausse des intérêts minoritaires liée aux partenariats Commerce et la montée en puissance de l'impôt.

Au total, le FFO part du Groupe par action ressort à 6,31 euros (-4,0%¹⁴) absorbant en grande partie la dilution liée à l'augmentation de +14,8% du nombre d'actions diluées¹⁵.

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	110,5	1 147,4	164,6	0,1	1 422,5	-	1 422,5
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+14,2%	-5,1%	38,9%	n.a.	-0,1%		-0,1%
Loyers nets	94,8	-	-	-	94,8	-	94,8
Marge immobilière	-	88,2	29,2	(0,0)	117,4	(0,4)	117,0
Prestations de services externes	9,1	7,1	4,9	0,1	21,1	-	21,1
Revenus nets	103,9	95,2	34,1	0,0	233,3	(0,4)	232,9
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+29,4%	-3,8%	x2,4	n.a.	20,6%		
Production immobilisée et stockée	4,9	89,0	5,3	-	99,2	-	99,2
Charges d'exploitation	(21,3)	(108,1)	(11,1)	(8,5)	(149,0)	(13,4)	(162,4)
Frais de structure	(16,3)	(19,2)	(5,8)	(8,5)	(49,8)	(13,4)	(63,2)
Contributions des sociétés MEE	2,1	4,3	33,4	n.a.	39,8	1,1	40,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						0,0	0,0
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						48,2	48,2
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(8,4)	(8,4)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						(0,8)	(0,8)
Autres dotations Corporate						(16,4)	(16,4)
Résultat opérationnel	89,6	80,4	61,7	(8,5)	223,3	10,0	233,3
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+38,4%	-6,0%	+30,0%	n.a.	+17,5%		
Coût de l'endettement net	(8,5)	(4,5)	(4,7)	-	(17,7)	7,9	(9,8)
Autres résultats financiers	(10,3)	(2,7)	(2,3)	-	(15,4)	-	(15,4)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers		-	-	-	-	73,8	73,8
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	8,8	8,8
Impôts	(2,1)	(8,1)	(12,1)	-	(22,2)	(13,3)	(35,5)
Résultat net	68,7	65,1	42,7	(8,5)	168,0	87,1	255,2
Minoritaires	(28,7)	(9,3)	0,0	-	(38,0)	(18,6)	(56,6)
Résultat net, part du Groupe	40,1	55,8	42,7	(8,5)	130,1	68,5	198,6
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+36,5%	-9,9%	+23,9%	n.a.	+10,2%		
<i>Nombre moyen d'actions diluées</i>					20 605 953		
Résultat net, part du Groupe par action					6,31		
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>					-4,0%		

¹⁴ Après correction rétrospective du nombre moyen d'actions en application de la norme IAS 33 au 30 juin 2021. Le nombre moyen d'actions publié 30 juin 2021 (17 479 992) est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un FFO par action de 6,58€ au lieu de 6,75€ publié au 30 juin 2021.

¹⁵ Création de 3 017 432 actions en 2021 (augmentation de capital, dividende en titres, Reully et FCPE).

Ressources financières : optimisation de la liquidité, coût moyen de la dette sécurisé à long terme

Au cours du 1^{er} semestre 2022, Altarea a optimisé sa liquidité en rachetant partiellement trois souches obligataires de 270 M€ de nominal pour un montant de 251,1 M€ et en remboursant par anticipation un term loan. Ses ratios de crédit sont particulièrement solides avec une dette nette stable à 1 682 M€ (+36M€).

	30/06/2022	31/12/2021	Var.
Dette financière nette	1 682 M€	1 646 M€	+36 M€
LTV ¹⁶	24,2 %	24,1 %	+0,1 pt
Dette nette / EBITDA ¹⁷	3,8x	4,1x	-0,3x
ICR ¹⁸	12,6x	8,2x	+4,4x
Duration nette	4 ans et 6 mois	4 ans et 6 mois	stable
Liquidité	2 970 M€	3 429 M€	-459 M€
Coût moyen ¹⁹	1,66%	1,80%	-14 bps

Compte tenu de la structure de sa dette, notamment obligataire, et de son portefeuille d'instruments financiers, Altarea anticipe de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux proches du niveau actuel à un horizon de l'ordre de 5 ans.

L'agence de notation S&P Global a par ailleurs confirmé le 18 mars 2022 la notation Investment Grade du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les différents collèges d'actionnaires de New Primonial Holding 2 (société de tête du groupe Primonial) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier entendent s'opposer aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et mettre en œuvre tous les moyens légaux pour d'une part, assurer la défense de leurs intérêts légitimes et d'autre part, engager la responsabilité des actionnaires de Primonial et obtenir leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subi. A cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

A la date du présent communiqué, la procédure est en cours.

Perspectives 2022

Pour 2022, Altarea annonce attendre un FFO en croissance significative, sous réserve d'une non dégradation du contexte.

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

Calendrier financier indicatif 2022

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2022 : 07 novembre 2022 (après Bourse)

¹⁶ Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

¹⁷ Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

¹⁸ Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.

¹⁹ Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

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

30 JUIN 2022

SOMMAIRE

1. ALTAREA : UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE	11
2. ACTIVITÉ	12
2.1. Commerce	12
2.2. Logement.....	15
2.3. Immobilier d'entreprise.....	18
3. RÉSULTATS FINANCIERS.....	21
3.1. Résultats consolidés au 30 juin 2022.....	21
3.2. Actif net réévalué (ANR)	23
4. RESSOURCES FINANCIÈRES	25

1. Altarea : une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine

1.1. Un marché immense

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour devenir plus résilientes (performance énergétique, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...). La transformation urbaine constitue plus que jamais un marché immense.

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe²⁰ 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.

1.2. 1^{er} développeur immobilier de France

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m ²) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Logement	2 671 100	13 747
Immobilier d'entreprise	1 474 100	5 349
Commerce	170 100	1 100
Total	4 315 300	20 196

(a) Commerce : m² de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

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

Avec 830 projets maîtrisés à fin juin 2022, Altarea développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle²¹ de près de 20,2 milliards d'euros, tous produits confondus.

Altarea est en particulier le leader français des grands projets mixtes. Le Groupe maîtrise 15 grands projets (4,0 milliards d'euros de valeur potentielle, 935 000 m² et 10 500 lots résidentiels), dont Issy Cœur de Ville qui sera livré au 2nd semestre 2022. Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers permettent d'éviter l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

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

1.3. Un des acteurs les plus engagés du secteur

La démarche RSE du Groupe « Tous Engagés! » porte depuis plusieurs années une vision entrepreneuriale de la ville durable qui s'articule autour de 3 convictions : agir en partenaire d'intérêt général des villes et des territoires; agir au service de la satisfaction des clients dans tous les métiers; capitaliser sur l'excellence des talents.

• **GRESB²²: Statut Green Star 5* confirmé et 2^{ème} place du classement européen.** Acteur majeur de l'immobilier durable en France et un de plus engagé en matière d'ESG, Altarea confirme son statut de « Green Star » 5 étoiles. Avec une note de 94/100 (+4 points), le Groupe est 2^{ème} de sa catégorie en Europe et 1^{er} en France.

• **Elu Service Client de l'Année 2022 pour la 5^{ème} année consécutive** depuis la création de la catégorie « promotion immobilière ». Cette distinction récompense les entreprises françaises qui placent la qualité de la relation client au centre de leurs préoccupations. L'expérience client est devenue un marqueur de Cogedim, qui a lancé cette année ses 10 engagements en matière de santé, de bien-être et d'écoresponsabilité pour la construction de logements qui prennent soin de leurs habitants.

• **Certifié Top Employer 2022 pour la 2^{ème} année consécutive.** La certification « Top Employer » vient récompenser la politique de ressources humaines menée par Altarea. Le score du Groupe a progressé de 5 points par rapport à 2020.

• **1^{er} au palmarès 2021 des "Champions du climat" réalisé par Challenges-Statista.** Altarea gagne 13 positions cette année²³. Cette performance valide les choix stratégiques du Groupe fortement engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Depuis 2010, le Groupe a notamment réduit de 67,3% les émissions de son patrimoine de centres commerciaux. Leader des transformations urbaines, il a également diminué de 57,8% sa consommation énergétique et recourt de plus en plus à des contrats d'électricité d'origine renouvelable.

²⁰ Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

²¹ 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.

²² Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier qui réalise chaque année une évaluation des acteurs du secteur.

²³ L'institut Statista a collecté pour Challenges les informations sur les émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2) pour 2017 et 2020 de 75 entreprises, dont 6 du secteur immobilier et l'ensemble du CAC 40.

2. Activité

2.1. Commerce

2.1.1. UNE STRATEGIE D'ASSET MANAGEMENT

La stratégie du Groupe consiste à augmenter le volume de commerces sous gestion (5,4 milliards d'euros au 30 juin 2022) tout en détenant des participations dans certains actifs (2,4 milliards d'euros en quote-part²⁴). Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en optimisant le rendement sur les capitaux engagés.

Valeur des actifs gérés à date

	%	Valeur (M€) (a)	Var. vs 31/12/2021
Actifs sous gestion	100%	5 437	+3,1%
dont Q/P Tiers	55%	3 010	+4,1%
dont Q/P Groupe	45%	2 427	+1,8%

(a) Valeur d'expertise droits inclus.

La valeur des actifs sous gestion a progressé de +3,1%, par rapport à fin décembre 2021 principalement tirée par le gain du mandat d'asset management du centre commercial NICETOILE confié par Allianz Real Estate.

Cet actif de 17 300 m² GLA situé sur l'artère commerçante du centre-ville niçois est desservi par le nouveau tramway. Ce centre accueille près de 12 millions de visiteurs par an grâce à ses 100 enseignes proposant une offre commerciale complète (mode, maison, beauté, commerces de bouche et services) avec des enseignes phare comme Maisons du Monde, Habitat, Nature & Découverte, C&A, Hollister, Lancel, Sephora, Rituals, Kusmi Tea, Courir ou encore La Grande Récré.

Cette nouvelle signature consolide le partenariat de long terme noué entre Allianz et Altarea en l'élargissant à un septième actif²⁵.

Répartition des actifs par typologie

A 100% (M€)	30/06/2022		31/12/2021	
Grands centres commerciaux	3 273	60%	3 079	58%
Commerces de flux	558	10%	554	11%
Retail parks	1 013	19%	964	18%
Commerces de proximité	593	11%	678	13%
Total actifs sous gestion	5 437	100%	5 275	100%

La valeur des commerces de proximité baisse légèrement à la suite de la perte en 2021 du mandat de gestion du centre Quartier libre (Pau).

²⁴ Post partenariats avec Crédit Agricole Assurances.

²⁵ Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, l'Avenue83 à Toulon La Valette, l'Espace Saint Quentin (78) depuis 2021 et NICETOILE depuis le 1^{er} juillet 2022.

²⁶ Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme. NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il

Taux de sortie immobiliers moyens²⁶

A 100%	30/06/2022	31/12/2021
Grands centres commerciaux	5,01%	5,01%
Retail parks	5,68%	5,70%
Commerces de proximité	5,91%	5,95%
Moyenne pondérée	5,24%	5,24%

2.1.2. EXPLOITATION NORMALISEE

Depuis le 14 mars 2022, toutes les mesures de restrictions ont été levées permettant un retour à la normale de l'exploitation. Le chiffre d'affaires des commerçants dépasse désormais celui du premier semestre 2019 (+3% à surfaces constantes).

CA des commerçants²⁷ et fréquentation²⁸

S1 2022	Var. vs S1 2021	Var. vs S1 2019
Chiffre d'affaires (TTC)	+31%	+3%
Fréquentation	+50%	-10%

La performance des centres a fortement repris au premier semestre, avec une nette hausse du panier moyen par rapport à la période comparable de 2019.

Hors restauration et loisirs, le chiffre d'affaires des commerçants progresse de +4% sur le semestre, tiré par la performance des retail parks.

Activité locative dynamique et baisse de la vacance

A 100%	Nb. de baux	Nouveau loyer
France et International	153	13,6
Pipeline (dt Grands projets mixtes)	48	4,0
Total	201	17,6

L'activité locative demeure soutenue avec 201 baux signés et plus de 17,6 millions de loyer minimum garanti, en ligne avec la tendance observée en 2021 et ce, quel que soit le format de commerce.

Le semestre a été marqué par :

- le renforcement de l'offre de bouche haut de gamme pour Corso à CAP3000 avec un restaurant Alain Ducasse ;
- l'élargissement de l'offre gourmande pour les commerces de flux avec Ladurée et la Maison du Chocolat à Paris-Montparnasse ou encore Pierre Hermé, Dalloyau et Prêt-à-manger à la gare de l'Est ;
- l'arrivée prochaine du concept store dédié à Harry Potter « la Boutique aux deux balais » à Bercy Village, qui proposera en plus des produits dérivés sous licence Harry Potter, un café-boutique ouvert sur une terrasse extérieure et

n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement au-dessous de 5%).

²⁷ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à juin en France et Espagne, à surfaces constantes.

²⁸ Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantafollow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) en cumulé de janvier à juin, en France et Espagne.

des animations sur le thème du jeune sorcier (expositions, cosplays...);

- la première implantation du site de vente en ligne SportsDirect en France au sein du Family Village de Ruaudin ;
- la fin de la commercialisation des commerces de proximité d'Issy Cœur de Ville, dont tous les espaces commerciaux sont désormais loués.

La vacance financière poursuit sa baisse et atteint un niveau considéré comme normatif à 2,7% à fin juin 2022 (-0,9 point sur un an).

A 100%	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Vacance financière	2,7%	2,9%	3,6%

Taux de recouvrement

	S1 2022	S2 2021	S1 2021
Taux de collecte (a)	93,5%	93,3%	86,1%

^(a) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC).

Le recouvrement se normalise et ressort ce semestre à 93,5% à date de publication. Il convient de noter que le délai pour atteindre un taux de recouvrement normatif est cependant plus long qu'avant la crise sanitaire. A titre d'exemple, le taux de recouvrement du 1^{er} trimestre 2022 a progressé de +2,2 points depuis la fin avril (date de publication) et s'établit à 93,8% à date. Il est donc probable que le taux de recouvrement observé au 1^{er} semestre 2022 s'améliorera encore d'ici la fin de l'année.

Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2021	71,0	
Variation de périmètre	2,9	+4,1%
Normalisation de l'exploitation	18,3	+25,8%
Variation à périmètre constant	2,6	+3,7%
Loyers nets au 30 juin 2022	94,8	+33,5%

Les loyers nets au 30 juin 2022 progressent de +33,5% à 94,8 millions d'euros et incluent les impacts suivants :

- +2,9 millions d'euros d'effet année pleine des livraisons 2021 ;
- +18,3 millions d'euros liés à la baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses.
- +2,6 millions d'euros à périmètre constant, soit +3,7% (dont +2,4% d'indexation)

2.1.3. PIPELINE AU 30 JUIN 2022

Commerce

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	811
Grands projets mixtes (10 projets)	85 000	289
Total	170 100	1 100

^(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, deux procédures ont été engagées sur les mêmes motifs devant la Cour administrative d'appel de Paris et le recours sur le permis de construire devrait être jugé en 2022.

Nouveaux produits

Capitalisant sur leurs savoir-faire en matière de développements complexes, les équipes d'Altarea Commerce ont élargi leur champ d'action à de nouveaux produits, qui devraient contribuer de façon significative aux résultats Groupe au cours des prochaines années, dont :

- la logistique du dernier kilomètre²⁹ :

Altarea a signé fin mars la location de « La Manufacture de Reuilly » à La Belle Vie (leader français des courses à domicile). Ce bâtiment historique situé au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'une importante restructuration par Altarea Commerce, assisté de Corsalis Logistics Real Estate, et a été cédé en juin à un fonds géré par AEW.

Fort de cette première expérience réussie, Altarea a pris début juillet une participation au capital de Corsalis, avec lequel le Groupe entend développer un pipeline d'une dizaine d'espaces logistiques du dernier kilomètre notamment dans des projets urbains mixtes via l'acquisition de sites disponibles, ou en s'appuyant sur son activité de promotion, à Paris et dans les métropoles.

- les énergies renouvelables :

Altarea Commerce a signé en avril 2022 un partenariat avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW) de véhicules électriques. Ce partenariat prendra la forme d'une joint-venture, dont l'objectif consiste à équiper 19 sites commerciaux d'ici 2024 en bornes de recharge. Grâce au savoir-faire d'Electra en termes d'installation, maintenance et supervision du réseau de recharge, ces

²⁹ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur, dont la contribution (chiffre d'affaires et marge) est comptabilisée dans le segment « Immobilier d'Entreprise ».

dispositifs pourront ensuite être déployés sur l'ensemble des projets immobiliers du Groupe.

Altarea Commerce étudie par ailleurs plusieurs nouvelles opportunités dans les énergies renouvelables, particulièrement prometteuses tant en termes de rentabilité que de neutralité carbone.

Altarea, MRM et SCOR scellent un accord en vue d'accélérer le développement stratégique de MRM

Postérieurement au 30 juin, Altarea a signé avec SCOR et MRM un protocole d'accord prévoyant l'apport, sous certaines conditions, de ses sites Flins et Ollioules pour un montant de 90,4 millions d'euros à MRM³⁰. Ces apports seront rémunérés principalement en numéraire ainsi qu'en actions MRM de telle sorte qu'Altarea détienne une participation d'environ 16% au terme de ces opérations.

Avec cette transaction constituant un accord stratégique pour le développement de MRM et dont la réalisation est prévue au cours de la fin de second semestre 2022, Altarea céderait ses deux dernières galeries commerciales et investirait dans MRM au côté de SCOR.

Actifs sous gestion à date

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap3000 (Nice)		105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		53 500			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 500			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		30 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
St Quentin (SQY)		28 000			0%	
Grands centres commerciaux	10	325 600	163	3 273		1 464
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	36 500	48	558		287
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%	
Carré de Soie (Lyon) - RP		51 000			50%	
Chambourcy		34 900			0%	
Retail parks	13	338 500	55	1 013		476
-X% (Massy)		18 400			100%	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100%	
Flins		9 820			100%	
Grand Place (Lille)		8 300			100%	
Ollioules		3 280			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		25 000			0%	
Jean Jaures (Brest)		18 000			0%	
Divers (2 actifs)		10 400			na	
Commerces de proximité	12	161 300	35	593		199
Total actifs sous gestion	43	861 900	300	5 437		2 427

³⁰ MRM est un acteur coté spécialisé en immobilier de commerce.

2.2. Logement

2.2.1. STRATEGIE

Altarea est le 2^{ème} promoteur de logements en France³¹ 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 concerne des immeubles collectifs disposant d'un très haut niveau de certification (qualité et 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 qualité³². 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 ;
- 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%.

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,

³¹ 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.

³² 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.

courtage en financement, gestion locative, syndic...). Fin juin 2022, le Groupe gère déjà dans le cadre de son activité de syndic 15 405 lots répartis sur 373 immeubles, et plus de 6 330 lots dans le cadre de son offre de gestion locative.

2.2.2. ACTIVITE DU SEMESTRE

Reconstitution de l'offre à la vente³³ dans un contexte de demande soutenue

L'offre à la vente à fin juin 2022 atteint 1 971 millions d'euros TTC, en progression de +13% par rapport à fin décembre 2021.

La croissance de l'offre est due au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production (signatures des promesses, obtentions/purges des permis de construire et lancements commerciaux).

Approvisionnements³⁴

Approvisionnements	S1 2022	S1 2021	Var.
En millions d'euros TTC	2 811	2 222	+27%
En nombre de lots	9 878	9 253	+7%

Les approvisionnements progressent de +27% en valeur (+7% en volume) par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Cette croissance a principalement été tirée par les nouveaux territoires (Angers, Tours, Caen, Rouen,...) confirmant la pertinence de la stratégie d'élargissement de la couverture nationale entreprise en 2021. 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 permet de profiter de la dynamique favorable de ces territoires.

Permis de construire et acquisitions terrains

En nombre de lots	S1 2022	S1 2021	Var.
Dépôts de permis	8 118	6 211	+31%
Obtention de permis	5 723	4 913	+16%
Acquisitions de terrains	4 555	3 836	+19%

Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	S1 2022	S1 2021	Var.
Nombre de lots	4 410	3 770	+17%
Nombre d'opérations	103	82	+26%

Réservations³⁵

Les réservations progressent de +9% en valeur (+2% en volume). Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation et l'instabilité économique et géopolitique, l'immobilier résidentiel confirme plus que jamais son statut de valeur refuge.

Réservations	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Particuliers - Accession	421 M€	30%	321 M€	25%	+31%
Particuliers - Investissement	560 M€	40%	495 M€	38%	+13%
Ventes en bloc	434 M€	30%	478 M€	37%	-9%
Total en valeur (TTC)	1 414 M€		1 294 M€		+9%
Particuliers - Accession	1 214 lots	24%	934 lots	19%	+30%
Particuliers - Investissement	1 998 lots	40%	1 855 lots	38%	+8%
Ventes en bloc	1 818 lots	36%	2 134 lots	43%	-15%
Total en lots	5 030 lots		4 923 lots		+2%

Le semestre a été marqué par :

- une forte demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux avec des taux d'écoulement supérieurs à 12%) tant auprès des investisseurs locatifs que des accédants dont la proportion augmente ce semestre ;
- une appétence toujours forte des Institutionnels pour le produit résidentiel dont le profil apparaît particulièrement performant (logement libre, logement locatif intermédiaire et résidences gérées).

La demande de logements neufs reste portée par les fondamentaux de l'immobilier : croissance démographique, niveau d'épargne disponible et évolution des attentes en matière de logement.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 179	63%	2 879	58%	10%
Haut de gamme	928	18%	920	19%	1%
Résidences Services	555	11%	719	15%	-23%
Rénovation / Réhabilitation	369	7%	405	8%	-9%
Total	5 030		4 923		+2%

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Particuliers	765	62%	667	56%	+15%
Ventes en bloc	468	38%	534	44%	-12%
Total	1 233		1 201		+3%

Chantiers en cours

Fin juin 2022, 312 opérations étaient en cours de construction en France pour près de 27 500 lots (+2% vs S1 2021).

³³ Valeur des lots disponibles à la réservation.

³⁴ Promesses de vente sur terrains, valorisées en équivalent réservations TTC ou lots.

³⁵ 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).

Chiffre d'affaires à l'avancement³⁶

En M€ HT	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	720	63%	741	62%	-3%
Haut de gamme	347	30%	403	33%	-14%
Résidences Services	51	5%	36	3%	+42%
Rénovation/Réhabilitation	22	2%	23	2%	-4%
Total	1 140		1 203		-5%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement est en recul de -5,2% par rapport au premier semestre 2021 en raison principalement du décalage d'opérations de ventes en bloc qui seront régularisées au second semestre.

Gestion du mix commercial et marge opérationnelle³⁷

Dans un contexte marqué par une progression des coûts de construction de l'ordre de 5% à 7% en moyenne, la stratégie d'Altarea a consisté à augmenter ses revenus à la fois à travers la gestion du mix commercial (proportion plus élevée de ventes au détail) et l'optimisation de sa grille de prix de vente à chaque fois que cela était possible.

Mix commercial	S1 2022	S1 2021	S1 2020
Particuliers	70%	63%	36%
Institutionnels	30%	37%	64%

Grâce à sa politique commerciale, Altarea est parvenu à absorber complètement la hausse des coûts de construction du premier semestre, maintenant constant son taux de marge opérationnelle à 7,1%.

2.2.3. PERSPECTIVES

Pipeline de projets

Le pipeline de projets en développement (+4%) 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	30/06/2022	Nb. mois	31/12/2021	Var.
Offre à la vente	1 971	17	1 742	+13%
Portefeuille foncier	11 776	100	11 536	+2%
Pipeline	13 747	117	13 278	+4%
En nb d'opérations	755		715	+6%
En nb de lots	47 700		48 200	-1%
En m ²	2 671 100		2 699 200	-1%

³⁶ 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).

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	30/06/2022	31/12/2021	Var.
CA acté non avancé	1 801	1 987	-9%
CA réservé non acté	1 915	1 733	+11%
Backlog	3 716	3 720	0%
Dont MEE en QP	226	270	ns
En nombre de mois	19	18	

Gestion des risques des engagements fonciers

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

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

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

Fin juin 2022 :

- 49% 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 ;
- 51% 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.

³⁷ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

2.3. Immobilier d'entreprise

2.3.1. STRATEGIE

Un modèle de promoteur/investisseur/asset manager

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

- principalement en tant que promoteur³⁸ 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 AltaFund³⁹, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁴⁰.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire⁴¹.

Altea 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, Altea 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 : Altea 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

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

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du prime à l'opportuniste) et tous les territoires ;
- hôtel : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;

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

• logistique : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, hub multi-utilisateurs, logistique urbaine.

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.

2.3.2. PIPELINE

1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France⁴², Altea gère un portefeuille de 63 opérations pour une valeur potentielle estimée à plus de 5,3 milliards d'euros à fin juin 2022 (à 100%).

Au 30/06/2022	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	5	184 800	812	2 553
Promotion CPI/VEFA (b)	55	1 232 800	2 602	2 602
MOD (c)	3	56 500	194	194
Total	63	1 474 100	3 608	5 349
Dt Bureau	53	716 800	2 889	4 630
Dt Logistique	10	757 300	719	719
Dt Régions	46	1 064 600	2 096	2 096
Dt Ile-de-France	17	409 500	1 512	3 254

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund, à 100%.

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

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

Les opérations d'investissement sont constituées de 5 projets pour un potentiel de valeur de 2 553 millions d'euros à 100% (1 082 millions d'euros en part du Groupe) et pour un prix de revient de 2 017 millions d'euros à 100% (841 millions d'euros en part du Groupe).

³⁸ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altea porte uniquement un risque technique mesuré.

³⁹ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire dont Altea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

⁴⁰ Revente en blanc ou loué.

⁴¹ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

⁴² Selon le Classement des Promoteurs 2022 établi par Innovapresse (34^{ème} édition publiée en juillet 2022).

2.3.3. ACTIVITE DU SEMESTRE

L'activité a été dynamique tant dans le Grand Paris qu'en Régions 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 à Crédit Agricole Assurances des derniers 10% détenus dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy-les-Moulineaux (58 000 m²). Cette opération, particulièrement représentative des savoir-faire du Groupe en matière de Bureaux de nouvelle génération, se caractérise par un confort d'usage adapté aux nouveaux modes de travail ainsi que par une sobriété énergétique exemplaire ;
- la livraison du premier des trois immeubles de bureaux destinés à héberger le futur siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) au sein du grand projet mixte Issy-Cœur de Ville, qui sera intégralement livré au second semestre 2022 ;
- la maîtrise de deux nouvelles opérations de promotion :
 - Le Central à Palaiseau (2 immeubles de 11 400 m² au total) ;
 - la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour le compte de Crédit Agricole Assurances.

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. Le premier semestre 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de deux VEFA (10 500 m² au total) :
 - un espace de coworking dans l'immeuble Jolimont à Toulouse vendu à Tivoli Capital ;
 - le siège social d'Eriila, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) dans le programme Porte Est à Marseille ;
- la maîtrise de cinq nouvelles opérations (135 000 m² au total), parmi lesquelles 2 projets à Aix-en-Provence (25 000 m²) dont le nouveau campus de l'ESSCA ainsi que l'opération mixte logistique (50 000 m²) et locaux d'activité (20 000 m²) Ecoparc Cotière aux portes de Lyon, confirmant la montée en puissance de l'expertise du Groupe sur ce secteur immobilier en plein essor ;
- la livraison de trois projets (25 000 m² au total), dont :
 - #Community le nouveau campus de Groupama (15 000 m²) à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Aream. L'ensemble immobilier en forme de H et d'inspiration biophilique, propose des espaces extérieurs

généreux (loggias, terrasses, roof top) ainsi que le premier concept de « brown roof » en France : une toiture intégralement végétalisée de 2 500 m² qui accueille des essences locales. Ce projet est également un site pilote du « Booster du réemploi », visant à la réutilisation de matières premières dans une construction neuve ;

- les deux premiers immeubles du projet Vert Pomone, un pôle tertiaire vendu à la SCPI Mur Régions, filiale de la Banque Populaire du Grand Ouest, qui accueillera notamment le centre de formation Esaip et l'agence Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programmes d'hélicoptères militaires.

Logistique urbaine⁴³

Altarea a signé fin mars la location de « La Manufacture de Reuilly » à La Belle Vie (leader français des courses à domicile). Ce bâtiment historique situé au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'une importante restructuration par Altarea Commerce, assisté de Corsalis Logistics Real Estate, et a été cédé en juin à un fonds géré par AEW.

Backlog Promotion

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

En M€	30/06/2022	31/12/2021	Var.
VEFA/CPI	303	415	-27%
<i>Dont MEE en quote-part</i>	35	53	-34%
Honoraires (MOD)	10	10	0%
Total	313	425	-26%

Le backlog a été alimenté à hauteur de 47 millions d'euros par les placements (VEFA) signés au 1^{er} semestre 2022.

Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	124	85	209
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	30	-	-
Restant à décaisser	126	-	126
<i>Dt non loué ou non vendu</i>	9	-	-
Total engagements	250	85	335

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 »).

⁴³ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur, dont la contribution (chiffre

d'affaires et marge) est comptabilisée dans le segment « Immobilier d'Entreprise ».

Pipeline en développement au 30 juin 2022

	Surface (m ²)	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
		Typologie	CA HT (M€) ^(a)		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Commercialisation en cours
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Travaux en cours/vendu
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Loué/Maitrisé
Louis le Grand	13 800	Invest.			Maitrisé
Investissements (5 opérations)	184 800		812	2 553	
Belvédère (Bordeaux)	50 100	VEFA			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Travaux en cours
Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx)	25 700	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 700	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Leclerc (Issy-les-Mx)	7 400	CPI			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
Unedic (Marseille)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Jolimont (Toulouse)	4 300	VEFA			Travaux en cours
Les Milles (Aix-en-Provence)	20 000	VEFA			Maitrisé
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (32 opérations)</i>	<i>231 900</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Hexahub Occitanie (Beziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	8 600	VEFA			Travaux en cours
Ecoparc Cotière (Lyon)	70 000	VEFA			Maitrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>522 500</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Promotion « 100% externes » (55 opérations)	1 232 800		2 602	2 602	
MOD (3 opérations)	56 500	MOD	194	194	
Portefeuille Promotion total (63 opérations)	1 474 100		3 608	5 349	

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

3. Résultats financiers

3.1. Résultats consolidés au 30 juin 2022

Au 1^{er} semestre 2022, Altarea enregistre une performance financière solide avec un résultat opérationnel en progression de +17,5% à 223,3 millions d'euros, qui s'explique par :

- la normalisation de l'exploitation en Commerce ;
- le maintien du taux de marge opérationnelle⁴⁴ en Logement à 7,1%, absorbant ainsi la hausse des coûts de construction ;
- la hausse du résultat en Immobilier d'entreprise tirée par la vente de Bridge, la montée en puissance de l'activité en Régions et la logistique urbaine.

Le résultat net récurrent (FFO⁴⁵) part du Groupe progresse de +10,2% à 130,1 millions d'euros absorbant largement la hausse des intérêts minoritaires liée aux partenariats Commerce et la montée en puissance de l'impôt.

Au total, le FFO part du Groupe par action ressort à 6,31 euros (-4,0%⁴⁶) absorbant en grande partie la dilution liée à l'augmentation de +14,8% du nombre d'actions diluées⁴⁷.

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	110,5	1 147,4	164,6	0,1	1 422,5	-	1 422,5
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+14,2%	(5,1)%	38,9%	n.a.	(0,1)%		(0,1)%
Loyers nets	94,8	-	-	-	94,8	-	94,8
Marge immobilière	-	88,2	29,2	(0,0)	117,4	(0,4)	117,0
Prestations de services externes	9,1	7,1	4,9	0,1	21,1	-	21,1
Revenus nets	103,9	95,2	34,1	0,0	233,3	(0,4)	232,9
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+29,4%	(3,8)%	+142,2%	n.a.	20,6%		
Production immobilisée et stockée	4,9	89,0	5,3	-	99,2	-	99,2
Charges d'exploitation	(21,3)	(108,1)	(11,1)	(8,5)	(149,0)	(13,4)	(162,4)
Frais de structure	(16,3)	(19,2)	(5,8)	(8,5)	(49,8)	(13,4)	(63,2)
Contributions des sociétés MEE	2,1	4,3	33,4	n.a.	39,8	1,1	40,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						0,0	0,0
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						48,2	48,2
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(8,4)	(8,4)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						(0,8)	(0,8)
Autres dotations Corporate						(16,4)	(16,4)
Résultat opérationnel	89,6	80,4	61,7	(8,5)	223,3	10,0	233,3
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	+38,4%	(6,0)%	+30,0%	n.a.	+17,5%		
Coût de l'endettement net	(8,5)	(4,5)	(4,7)	-	(17,7)	7,9	(9,8)
Autres résultats financiers	(10,3)	(2,7)	(2,3)	-	(15,4)	-	(15,4)
Gains / pertes sur valeurs des instruments	-	-	-	-	-	73,8	73,8
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	8,8	8,8
Impôts	(2,1)	(8,1)	(12,1)	-	(22,2)	(13,3)	(35,5)
Résultat net	68,7	65,1	42,7	(8,5)	168,0	87,1	255,2
Minoritaires	(28,7)	(9,3)	0,0	-	(38,0)	(18,6)	(56,6)
Résultat net, part du Groupe	40,1	55,8	42,7	(8,5)	130,1	68,5	198,6
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>	36,5%	(9,9)%	23,9%	n.a.	+10,2%		
<i>Nombre moyen d'actions diluées</i>					20 605 953		
Résultat net, part du Groupe par action					6,31		
<i>Variation vs. 30/06/2021</i>						-4,0%	

⁴⁴ Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

⁴⁵ Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

⁴⁶ Après correction rétrospective du nombre moyen d'actions en application de la norme IAS 33 au 30 juin 2021. Le nombre moyen d'actions publié 30 juin 2021 (17 479 992) est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un FFO par action de 6,58€ au lieu de 6,75€ publié au 30 juin 2021.

⁴⁷ Création de 3 017 432 actions en 2021 (augmentation de capital, dividende en titres, Reully et FCPE).

3.1.1. FFO

FFO Commerce

En M€	S1 2022	S1 2021	
Revenus locatifs	101,4	84,0	
Charges (dont douteux)	(6,6)	(13,0)	
Loyers nets	94,8	71,0	+33,5%
% des revenus locatifs	93,5%	84,6%	
Prestations de services externes	9,1	9,2	
Prod. immobilisée & stockée	4,9	6,1	
Charges d'exploitation	(21,3)	(22,5)	
Contribution des sociétés MEE	2,1	0,9	
Marge immobilière	-	0,0	
Résultat opérationnel Commerce	89,6	64,8	+38,4%
Coût de l'endettement net	(8,5)	(13,7)	
Autres résultats financiers	(10,3)	(4,9)	
Impôt sur les sociétés	(2,1)	(1,5)	
Minoritaires	(28,7)	(15,2)	
FFO Commerce	40,1	29,4	+36,5%

La forte hausse des loyers nets (+23,8 millions d'euros) provient de la normalisation de l'exploitation (baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses) et de l'impact en année pleine de la livraison de la Gare Paris Montparnasse. Le résultat opérationnel Commerce progresse de +38,4% sur un an et le FFO de +36,5%, malgré la hausse des intérêts minoritaires due aux partenariats Commerce sur les gares et les retail parks (impact de - 12,1 millions d'euros ce semestre).

FFO Logement

En M€	S1 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 140,3	1 203,4	-5,2%
Coûts des ventes et autres charges	(1 052,1)	(1 109,8)	
Marge immobilière Logement	88,2	93,7	-5,8%
% du chiffre d'affaires	7,7%	7,8%	
Prestations de services externes	7,1	5,3	
Production stockée	89,0	83,2	
Charges d'exploitation	(108,1)	(101,0)	
Contribution des sociétés MEE	4,3	4,4	
Résultat opérationnel Logement	80,4	85,6	-6,0%
% du chiffre d'affaires	7,1%	7,1%	
Coût de l'endettement net	(4,5)	(6,8)	
Autres résultats financiers	(2,7)	(2,3)	
Impôt sur les sociétés	(8,1)	(6,2)	
Minoritaires	(9,3)	(8,4)	
FFO Logement	55,8	61,9	-9,9%

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement est en recul de -5,2% par rapport au premier semestre 2021 en raison

principalement du décalage d'opérations de ventes en bloc qui seront régularisées au second semestre.

L'optimisation du mix commercial (réorientation des ventes vers les Particuliers) et de la grille de prix ont permis d'absorber la hausse des coûts de construction et de maintenir le taux de marge opérationnelle stable à 7,1%.

FFO Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenus 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 (Bridge ce semestre).

En M€	S1 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	159,7	112,0	+42,6%
Coût des ventes et autres charges	(130,4)	(104,3)	
Marge immobilière IE	29,2	7,6	+282,2%
% du chiffre d'affaires	18,3%	6,8%	
Prestations de services externes	4,9	6,4	
Production stockée	5,3	3,3	
Charges d'exploitation	(11,1)	(10,1)	
Contribution des sociétés MEE	33,4	40,2	
Résultat opérationnel IE	61,7	47,5	+30,0%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	37,5%	40,1%	
Coût de l'endettement net	(4,7)	(4,6)	
Autres résultats financiers	(2,3)	(1,6)	
Impôt sur les sociétés	(12,1)	(6,9)	
Minoritaires	0,0	0,1	
FFO Immobilier d'entreprise	42,7	34,5	+23,9%

Le FFO Immobilier d'entreprise (+8,2 millions d'euros, soit +23,9%) enregistre la cession de 10% de Bridge et la vente de la Manufacture de Reuilly en logistique urbaine, ainsi que la montée en puissance des opérations de promotion en Régions dont le taux de marge immobilière élevé.

3.1.2. FFO PART DU GROUPE PAR ACTION

Au 30 juin 2022, le FFO part du Groupe ressort à 6,31 euros par action (-4,0% vs juin 2021). Altarea est parvenu à compenser en grande partie l'impact dilutif des partenariats Commerce⁴⁸ et de l'augmentation de +14,8% du nombre d'actions dilué liée aux augmentations de capital réalisées en 2021⁴⁹.

⁴⁸ Partage à 51/49 d'un portefeuille de près d'un milliard d'euros de Retail Parks et de Gares signé avec Crédit Agricole Assurance entre la fin 2021 et le début 2022, ayant eu un impact de -12,1 millions d'euros sur le semestre (augmentation des intérêts minoritaires).

⁴⁹ Evolution du nombre d'actions sur la période : 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) et correction rétrospective du nombre moyen d'actions en application de la norme IAS 33 au 30 juin 2021 afin de tenir compte de la valeur du droit préférentiel de souscription assimilé à une distribution gratuite aux actionnaires. Le nombre moyen d'actions publié 30 juin 2021 (17 479 992) est ajusté à 17 946 437, ce qui correspond à un FFO par action de 6,58€ au lieu de 6,75€ publié au 30 juin 2021.

3.2. Actif net réévalué (ANR)

3.2.1. ANR DE CONTINUATION DILUE⁵⁰ A 169,5 €/ACTION (+7,7%)

ANR GROUPE	30/06/2022				31/12/2021	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 239,5		110,4		2 236,2	110,2
Autres plus-values latentes	852,3				874,3	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	21,2				19,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	235,4				(34,7)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(25,1)				(26,6)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	71,1				83,1	
Part des commandités ^(c)	(20,0)				(18,5)	
ANR NNAV de liquidation	3 374,5	+7,7%	166,3	+7,7%	3 133,2	154,4
Droits et frais de cession estimés	66,4				62,4	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	3 440,4	+7,7%	169,5	+7,7%	3 195,2	157,4
Nombre d'actions diluées :	20 293 271				20 293 271	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Au 30 juin 2022, la plus-value latente du pôle Promotion est inchangée par rapport au 31 décembre 2021, la baisse des autres plus-values latentes étant liée à leur comptabilisation en capitaux propres au cours du semestre.

3.2.2. VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUE

ANR de continuation dilué	en M€		Hors impact de la dette à taux fixe	
	en M€	en €/act.	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2021	3 195,2	157,4	3 229,7	159,2
Dividende	(199,8)	(9,75)	(199,8)	(9,75)
ANR 31 décembre 2021 hors dividende	2 995,3	147,7	3 029,9	149,4
FFO pdg S1 2022	130,1	6,31	130,1	6,31
Immeubles de placement	39,3	1,9	39,3	1,9
Instruments financiers et dette à taux fixe	342,4	16,9	72,2	3,6
IFRS 16	(8,3)	(0,4)	(8,3)	(0,4)
Impôts différés	(11,4)	(0,6)	(11,4)	(0,6)
Plus-Values latentes passées en résultat ^(a)	(20,5)	(1,0)	(20,5)	(1,0)
Autres et frais de transaction ^(b)	(26,5)	(1,3)	(24,9)	(1,2)
ANR 30 juin 2022	3 440,4	169,5	3 206,4	158,0
vs. 31 décembre 2021 hors dividende	+14,9%	+14,8%	+5,8%	+5,8%
vs. 31 décembre 2021	+7,7%	+7,7%	-0,7%	-0,7%

(a) Plus Values latentes sur Bridge et Issy-Cœur-de-Ville

(b) Dont coûts encourus à date sur l'opération Primonial, charge AGA, dotations aux amortissements, variation de la valeur de la dette à taux fixe et part des commandités

⁵⁰ 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.

3.2.3. PRINCIPES DE CALCUL

Evaluation des actifs

Immeubles de placement

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

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

Expert	Actifs	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	46%
Cushman & Wakefield	France & International	50%
Autres	France & International	4%

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 scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit

également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

8Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables quand celle-ci peut s'appuyer sur des transactions pertinentes.

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNAV 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).

4. Ressources financières

4.1. Faits marquants

Au cours du 1^{er} semestre 2022, Altarea a :

- remboursé par anticipation un term loan de 80 millions d'euros à échéance mars 2023 ;
- réalisé avec succès une offre de rachat partiel sur trois souches d'obligations senior existantes (Altarea juillet 2024, Altareit juillet 2025 et Altarea janvier 2028) de 270 millions d'euros de nominal (respectivement 120,3 millions, 99,6 millions et 50 millions d'euros) pour un montant de 251,1 millions d'euros. Cette opération permet au Groupe de fixer le niveau de ses liquidités de manière optimale grâce à une gestion proactive de ses passifs sur les marchés de capitaux afin d'optimiser le niveau de trésorerie disponible ainsi que le volume et le coût de son endettement financier.

Par ailleurs, le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés de 9,3 millions d'euros⁵¹ dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 82 533 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs.

4.2. Liquidités disponibles

Au 30 juin 2022, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 970 millions d'euros (3 429 millions d'euros au 31 décembre 2021).

Au cours du 2^{ème} trimestre, Altarea a réduit le niveau des liquidités disponibles (rachat obligataire, annulation de lignes de crédit, etc.) afin d'en optimiser le coût.

Au 30 juin 2022, les liquidités disponibles se décomposent comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	499	1 409	1 908
Au niveau des projets	760	302	1 062
Total	1 259	1 711	2 970

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate sont constituées à hauteur de 1 388 millions d'euros de RCF⁵² dont la maturité moyenne est de 3 ans, avec une échéance de 75 millions d'euros au cours des 12 prochains mois.

Au 30 juin 2022, compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'avoir recours aux tirages des RCF corporate avant plusieurs mois.

⁵¹ Soit une souscription moyenne de 3 168€ par salarié ayant souscrit.

⁵² Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées), pro format des lignes additionnelles signées avant la date de publication (RCF 235 M€).

4.3. Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁵³ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁵⁴ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit.

Au 30 juin 2022, l'encours total s'élève à 531 millions d'euros pour une échéance moyenne de 8 mois, décomposé comme suit :

En M€	Neu CP	Neu MTN	Total
Altarea	80	70	150
Altareit	289	92	381
Total	369	162	531

4.4. Dette nette⁵⁵

Evolution de la dette au 1^{er} semestre 2022

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2021	1 646
FFO pdg S1 2022	(130)
Dividende net	200
Capex	37
Cessions & partenariats (fonds Infra, Bridge...)	(264)
BFR promotion	176
Autres éléments financiers	17
Dette nette au 30 juin 2022	1 682

Structure de la dette

En M€	30/06/2022	31/12/2021
Dette corporate bancaire	190	276
Marchés de crédit ^(a)	2 012	2 508
Dette hypothécaire	348	348
Dette sur opérations de promotion	154	138
Total Dette brute	2 704	3 270
Disponibilités	(1 023)	(1 625)
Total Dette nette	1 682	1 646

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 531 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN au 30 juin 2022.

La durée moyenne de la dette brute⁵⁶ est de 4 ans et 6 mois, stable par rapport au 31 décembre 2021.

⁵³ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

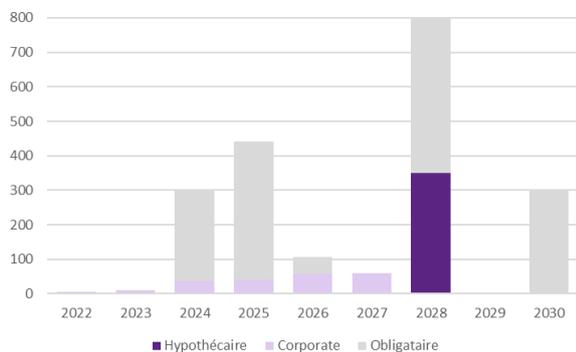
⁵⁴ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

⁵⁵ Dette nette obligataire et bancaire.

⁵⁶ Hors NEU CP et dette promotion.

Echéancier de la dette long terme par maturité⁵⁷

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



Suite aux opérations réalisées au 1^{er} semestre 2022, il n'y a aucune échéance de dette long terme avant 2024, et les échéances obligataires 2024, 2025 et 2028 dans une moindre mesure, ont été réduites.

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)	Dettes à taux fixe (M€) (a)	Taux de couverture (b)
2022	500	700	1 266	76%
2023	500	400	1 566	94%
2024	1 025	400	2 091	126%
2025	1 025	0	2 225	164%
2026	825	0	1 625	177%
2027	825	0	1 575	194%

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

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

Par ailleurs, le Groupe dispose de 262,5 millions d'euros d'options de taux (caps strike 1%) de maturité 2028⁵⁸.

Coût moyen de la dette : 1,66%⁵⁹ (-14 bps)

La baisse du coût moyen de la dette (vs 1,80% au 31 décembre 2021) résulte de la gestion dynamique de la dette et du portefeuille de swaps.

Compte tenu de la structure de sa dette, notamment obligataire, et de son portefeuille d'instruments financiers, Altarea anticipe de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux proches du niveau actuel à un horizon de l'ordre de 5 ans.

⁵⁷ Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

⁵⁸ Ces Caps, adossés à un crédit hypothécaire et dont ils constituent une des suretés, affichent un mark-to-market de +18 M€ au 30 juin 2022.

4.5. Notation et ratios financiers

Notation de crédit

Le 18 mars 2022, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

Ratio Loan-to-Value (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

Au 30 juin 2022, il ressort à 24,2% (24,1% au 31 décembre 2021).

En M€	30/06/2022	31/12/2021
Endettement brut	2 704	3 271
Disponibilités	(1 023)	(1 626)
Endettement net consolidé	1 682	1 646
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 119	4 064
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	197	193
Immeubles de placement au coût ^(c)	202	205
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	172	220
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 257	2 135
Valeur vénale des actifs	6 947	6 816
Ratio LTV	24,2%	24,1%

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

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

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

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

Ratio Dette Nette sur EBITDA⁶⁰

Au 30 juin 2022, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 3,8x, contre 4,1x au 31 décembre 2021.

Covenants bancaires

Covenant	30/06/2022	31/12/2021	Delta	
LTV (a)	≤ 60%	24,2%	24,1%	+0,1 pt
ICR (b)	≥ 2,0 x	12,6x	8,2x	+4,4x

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

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

Au 30 juin 2022, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

⁵⁹ Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

⁶⁰ Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

Compte de résultat analytique

	30/06/2022			30/06/2021		
	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	101,4	–	101,4	84,0	–	84,0
Autres charges	(6,6)	–	(6,6)	(13,0)	–	(13,0)
Loyers nets	94,8	–	94,8	71,0	–	71,0
Prestations de services externes	9,1	–	9,1	9,2	–	9,2
Production immobilisée et stockée	4,9	–	4,9	6,1	–	6,1
Charges d'exploitation	(21,3)	(2,3)	(23,6)	(22,5)	(2,9)	(25,5)
Frais de structure nets	(7,2)	(2,3)	(9,5)	(7,1)	(2,9)	(10,1)
Part des mises en équivalence	2,1	1,4	3,5	0,9	(3,4)	(2,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,2	0,2	–	(9,3)	(9,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,4)	(0,4)	0,0	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	47,3	47,3	–	12,3	12,3
Indemnités (frais) de transaction	–	0,8	0,8	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	89,6	46,9	136,6	64,8	(4,9)	59,8
Chiffre d'affaires	1 140,3	–	1 140,3	1 203,4	–	1 203,4
Coût des ventes et autres charges	(1 052,1)	–	(1 052,1)	(1 109,8)	–	(1 109,8)
Marge immobilière	88,2	–	88,2	93,7	–	93,7
Prestations de services externes	7,1	–	7,1	5,3	–	5,3
Production stockée	89,0	–	89,0	83,2	–	83,2
Charges d'exploitation	(108,1)	(9,3)	(117,4)	(101,0)	(7,6)	(108,6)
Frais de structure nets	(12,1)	(9,3)	(21,4)	(12,5)	(7,6)	(20,1)
Part des mises en équivalence	4,3	(0,4)	3,9	4,4	(0,2)	4,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,4)	(8,4)	–	(10,7)	(10,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	80,4	(18,1)	62,3	85,6	(18,5)	67,1
Chiffre d'affaires	159,7	–	159,7	112,0	–	112,0
Coût des ventes et autres charges	(130,4)	–	(130,4)	(104,3)	–	(104,3)
Marge immobilière	29,2	–	29,2	7,6	–	7,6
Prestations de services externes	4,9	–	4,9	6,4	–	6,4
Production stockée	5,3	–	5,3	3,3	–	3,3
Charges d'exploitation	(11,1)	(2,0)	(13,2)	(10,1)	(1,9)	(12,0)
Frais de structure nets	(0,9)	(2,0)	(2,9)	(0,3)	(1,9)	(2,3)
Part des mises en équivalence	33,4	0,1	33,5	40,2	(0,3)	39,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,9)	(0,9)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,6	1,6
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	61,7	(2,7)	59,0	47,5	(1,4)	46,1
Autres (Corporate)	(8,5)	(16,1)	(24,6)	(7,7)	(8,9)	(16,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	223,3	10,0	233,3	190,1	(33,7)	156,5
Coût de l'endettement net	(17,7)	7,9	(9,8)	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(15,4)	–	(15,4)	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	73,8	73,8	–	0,9	0,9
Résultats de cession des participations	–	8,8	8,8	–	0,3	0,3
RESULTAT AVANT IMPÔT	190,3	100,4	290,7	156,1	(41,0)	115,2
Impôts sur les sociétés	(22,2)	(13,3)	(35,5)	(14,6)	13,9	(0,7)
RESULTAT NET	168,0	87,1	255,2	141,5	(27,1)	114,4
Minoritaires	(38,0)	(18,6)	(56,6)	(23,5)	12,6	(11,0)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	130,1	68,5	198,6	118,0	(14,5)	103,5
Nombre moyen d'actions dilué (a)	20 605 953	20 605 953	20 605 953	17 946 437	17 946 437	17 946 437
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	6,31			6,58		

(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	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants	5 094,0	5 170,8
Immobilisations incorporelles	331,8	332,5
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	17,1	17,7
Immobilisations corporelles	26,2	27,8
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	127,8	128,4
Immeubles de placement	4 140,1	4 176,8
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 782,8	3 814,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	187,5	192,8
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	169,8	169,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	423,5	459,4
Actifs financiers (non courant)	27,8	22,0
Impôt différé actif	16,7	24,1
Actifs courants	3 793,0	4 188,5
Stocks et en-cours nets	1 046,8	922,6
Actifs sur contrats	676,8	714,1
Clients et autres créances	850,1	858,2
Créance d'impôt sur les sociétés	10,2	19,5
Actifs financiers (courant)	16,5	28,3
Instruments financiers dérivés	77,7	12,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 022,8	1 625,5
Actifs destinés à la vente	92,0	8,3
TOTAL ACTIF	8 887,0	9 359,4
Capitaux propres	3 784,5	3 543,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 239,5	2 236,2
Capital	310,1	310,1
Primes liées au capital	387,0	513,9
Réserves	1 343,8	1 200,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	198,6	211,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 545,1	1 307,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 265,0	1 033,4
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	56,6	50,5
Passifs non courants	2 631,2	3 036,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 494,2	2 891,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	57,5	59,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 456,3	1 723,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	590,8	681,7
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	85,0	122,0
<i>dont Obligations locatives</i>	137,0	138,2
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	167,6	167,2
Provisions long terme	32,9	36,8
Dépôts et cautionnements reçus	38,4	38,7
Impôt différé passif	65,8	69,4
Passifs courants	2 471,2	2 779,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	661,8	838,5
<i>dont Emprunts obligataires</i>	24,6	26,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	90,1	67,4
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	446,0	637,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	11,6	13,6
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	70,3	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	16,6	16,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	2,6	2,6
Instruments financiers dérivés	0,5	16,7
Passifs sur contrats	219,1	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 580,5	1 740,6
Dettes d'impôt exigible	9,2	15,2
TOTAL PASSIF	8 887,0	9 359,4