



RAPPORT D'ACTIVITE

AU 30 JUIN 2024

SOMMAIRE

1.1 TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	2
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	3
1.2.1 Logement.....	3
1.2.2 Immobilier d'entreprise.....	5
1.3 TAXONOMIE : NOUVEAU STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	6
1.4 RÉSULTATS FINANCIERS DU 1ER SEMESTRE 2024	7
1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES	8

Paris, le 30 juillet 2024, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1er semestre 2024. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle ont été émis sans réserve.

1.1 Transformation urbaine bas carbone

Promotion : un positionnement unique

Filiale à 99,85% du groupe Altarea, Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes.

En Logement, Altareit est le 2^{ème} promoteur français¹ grâce à son portefeuille de marques aux positionnements complémentaires.

En Immobilier d'entreprise, Altareit intervient de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

Le Groupe a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone.

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 s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

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

Nouvelles activités

Dans le cadre de la feuille de route stratégique présentée début 2023, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles : infrastructures photovoltaïques, data centers et asset management immobilier.

Ces nouveaux marchés ont pour caractéristiques d'être tirés par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant systématiquement un modèle capitalistique optimisé. Le développement se fait principalement par croissance organique et opportunément par croissance externe.

Acquisition de Préjeance Industrial

Début juillet 2024, le Groupe a ainsi acquis auprès du groupe espagnol Repsol, la société française Préjeance Industrial (PI), spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/ refinancement. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, PI détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de plus de 42 MWc intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWc, dont 41 MWc en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros (25 millions d'euros de goodwill et 115 millions de centrales solaires en exploitation, en construction et en montage). Préjeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du 2^{ème} semestre 2024.

Primonial

Au cours du premier semestre 2024, la procédure a suivi son cours avec des développements dont le détail est communiqué en annexe des comptes semestriels. En accord avec ses conseils, le Groupe maintient ses positions comptables et aucune provision n'a été comptabilisée. Le Groupe espère un premier jugement sur le fond au 1^{er} trimestre 2025.

¹ Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse en juin 2024.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

Altareit est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France². Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète³ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^{ème} année consécutive n°1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Echos tous secteurs confondus ;

- **Woodeum x Pitch Immo** est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à d'autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022) ;

- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier ;

- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences en exploitation à destination des seniors actifs. Avec 33 résidences en exploitation à fin juin, dont les deux dernières inaugurées en ce début d'année à Avignon et Villefranche-sur-Saône, Nohée a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 et 10 résidences sont actuellement en construction ;

- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic,...).

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

² Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

³ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.

⁴ 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-

1.2.1.1 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Réservations⁴

Au premier semestre 2024, les réservations sont en nette baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Réservations	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers - Accession	198	20%	359	27%	-45%
Particuliers Investissement	243	25%	391	30%	-38%
Ventes en bloc	545	55%	562	43%	-3%
Total en valeur (M€ TTC)	986		1 311		-25%
Particuliers - Accession	663	17%	1 060	24%	-37%
Particuliers - Investissement	906	23%	1 439	33%	-37%
Ventes en bloc	2 404	60%	1 916	43%	25%
Total en volume (lots)	3 973		4 415		-10%

Le taux d'écoulement moyen ressort à 10,4%⁵ et la baisse des réservations est principalement liée au niveau historiquement bas de l'offre à la vente.

Offre à la vente

L'offre à la vente représente 3 055 lots à fin juin 2024 dont 1 787 lots en cours de construction, soit un niveau deux fois plus faible que celui constaté début 2023⁶.

Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des lancements commerciaux et acquisitions foncières réduites au minimum.

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers	341	43%	590	64%	-42%
Ventes en bloc	453	57%	326	36%	39%
Total	794		915		-13%

Lancements commerciaux

Lancements	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de lots	1 522	2 754	-45%
Nombre d'opérations	42	73	-42%

Acquisitions foncières

Acquisitions terrains	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de terrains	23	20	+15%
Nombre de lots	2 420	1 756	+38%

part. Un taux d'écoulement supérieur à 8% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

⁵ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur les 6 premiers mois de l'année.

⁶ Offre d'environ 6 000 lots dont 3 500 lots en cours de construction (chiffres début 2023). Au 30 juin 2024, le stock de lots achevés est quasi nul (14 lots).

1.2.1.2 PERSPECTIVES

Approvisionnements⁷

Approvisionnements	S1 2024	S1 2023	Var.
En millions d'euros TTC	974	1 277	-24%
En nombre de lots	4 840	4 130	+17%

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre « nouvelle génération » qui représente d'ores et déjà environ 1 300 lots destinés à une clientèle d'accédants.

Le Nouveau Neuf, la réponse à la crise du pouvoir d'achat immobilier

Les particuliers constituent le coeur de cible stratégique du Groupe. C'est pourquoi il a élaboré une offre « nouvelle génération » en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer un produit adapté. La conception produit et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

Ce nouveau produit s'accompagne notamment d'une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposées est proche, voire équivalent, au prix d'un loyer.

Cette offre dénommée « Le Nouveau neuf » constitue une nouvelle approche de la promotion résidentielle qui a vocation à irriguer l'ensemble du Groupe : organisation opérationnelle et commerciale, développement et critères d'engagements reflétant cette nouvelle approche.

Lancement commercial du premier projet Le Nouveau Neuf en mai 2024 (Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne)

Situé face à la Seine, cette résidence est organisée autour d'une forêt urbaine de 7 600 m² agrémentée de 110 arbres de haute tige et d'une place conviviale avec deux commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux. Avec ses 2 800 m² de toiture végétalisée et sa coulée verte, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche écologique et responsable.

Cet ambitieux projet se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Composé de dix immeubles RE 2020, certifiés NF Habitat HQE®, il comprend 640 logements, allant du studio au 5 pièces duplex. Pour l'ensemble de ces appartements, la conception a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables et ergonomiques à des prix abordables.

⁷ Signature de nouvelles options foncières.

L'architecture, signée du cabinet international Valode & Pistre, allie modernité et esthétisme, contribuant ainsi à la valorisation de ce nouvel ensemble urbain, qui constituera la nouvelle entrée de ville de Villeneuve-la-Garenne.

La grille de prix est particulièrement attractive, avec par exemple un deux pièces proposé à 831 € par mois ou un trois pièces à 1 078 € par mois (sans apport, sans frais avant aménagement).

Backlog

Le backlog⁸ au 30 juin 2024 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

⁸ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

1.2.2 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

1.1.3.1 DES SAVOIR-FAIRE MULTIPLES

En bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁹ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD¹⁰ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En Logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, et sur le marché de la logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

1.1.3.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Bureau / Grand Paris

Le Groupe se concentre sur le développement de son **activité de prestations de services** avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeline* (21 000 m²) et *Louis Le Grand* (3 000 m²). Il a également livré le *26 Champs-Élysées* (14 000 m²) fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

Bureau / Métropoles régionales

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux à Toulouse totalisant 12 000 m (rue Laurencin, *Hill Side* à Jolimont et *Urbanclay*).

Deux nouvelles opérations ont été approvisionnées à Nice et Nantes pour 13 000 m².

Logistiques

En grande logistique, le Groupe intervient sur 835 000 m² à différents niveaux d'avancement :

- 55 000 m² situé à Béziers (34) et Collégien (77) sont déjà vendus en VEFA et en cours d'achèvement ;
- 285 000 m² sont en cours de construction à différents stades, intégralement loués à des locataires de premier plan, et sont monétisables à la main du Groupe¹¹ ;
- 495 000 m² sont maîtrisés et en cours de montage à des stades divers, dont 156 000 m² pour lesquels les permis de construire ont été obtenus et purgés.

Le 1^{er} semestre 2024 a été marqué par l'avancement des travaux de plusieurs entrepôts à Bollène¹² et à La Boisse.

En logistique urbaine, le Groupe développe un pipeline d'opérations de petites tailles, principalement en Ile-de-France, à l'image du projet de rénovation de la plateforme de DHL à Vitry-sur-Seine (7 600 m²) acquise en 2023.

Le backlog au 30 juin 2024 représente 311 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

⁹ Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

¹⁰ VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

¹¹ Puceul (44) pour 38 000 m², Ecomarc Côtière à la Boisse (01) pour 56 000 m² et Bollène (84) pour 191 000 m².

¹² 260 000 m² développés en 5 tranches visant une certification BREEAM.

1.3 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

La Taxonomie européenne est un système de classification des secteurs économiques visant à identifier les activités durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (**taux d'éligibilité**) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (**taux d'alignement**) et sociaux (garanties sociales minimales).

Désormais, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (Green Asset Ratio ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

Chiffre d'affaires éligible à 98,1%

Au 1^{er} semestre 2024, 98,1% du chiffre d'affaires consolidé¹³ d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « Construction de bâtiments neufs », « Rénovation de bâtiments existants » et « Acquisition et propriété de bâtiments ».

Chiffre d'affaires aligné à 57,0%

Le taux d'alignement¹⁴ atteint 57,0% du chiffre d'affaires consolidé au 1^{er} semestre 2024 en constante progression (43,0% pour l'exercice 2022, 44,7 % pour 2023).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (M€)	588,5	16,5	2,4	605,0
% CA consolidé	58,1%	43,0%	-	57,0%

¹³ Sur un chiffre d'affaires de 1 060,9 M€ au 30 juin 2024, 19,3 M€ (1,9%) ne sont pas éligibles à la taxonomie (activités de syndic, Cogedim Résidences Services, Altarea Solutions et Services).

¹⁴ Le calcul du taux d'alignement du Chiffre d'affaires au S1 2024 ne prend pas en compte le 2^{ème} paragraphe du sous-critère f du DNSH 5a « produits dangereux pour la santé » compte-tenu de l'absence de consensus sur les modalités d'application de ce sous-critère.

1.4 Résultats financiers du 1er semestre 2024

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 1 060,9 M€, en baisse de -6% par rapport au 1er semestre 2023.

Le résultat opérationnel FFO¹⁵ progresse de +73% à 29,0 M€ (contre 16,8 M€ au S1 2023) :

- il bénéficie du redressement de la Promotion résidentielle dont le résultat opérationnel s'établit à 26,4 M€ (8,9 M€ au S1 2023) ;
- le résultat opérationnel en Immobilier d'entreprise à 7,4 M€ recule de -30% et est exclusivement liée à des opérations de bureau (prestation de services en Ile-de-France et promotion en Régions).

A noter, que les coûts de structure liés au développement des Nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le résultat net FFO s'établit à 13,5 M€, contre 3,1 M€ au S1 2023 et le résultat net part du Groupe est stable à -10,5 M€.

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.	970,1	90,8	-	-	1 060,9	-	1 060,9
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>(4)%</i>	<i>(22)%</i>	-	-	<i>(6)%</i>	-	<i>(6)%</i>
Marge immobilière	52,8	10,4	-	-	63,2	(5,7)	57,4
Prestations de services externes	13,3	1,9	-	-	15,2	-	15,2
Revenus nets	66,1	12,3	-	-	78,4	(5,7)	72,7
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>60%</i>	<i>(33)%</i>	-	-	<i>31%</i>	-	<i>26%</i>
Production immobilisée et stockée	58,3	5,2	-	-	63,6	-	63,6
Charges d'exploitation	(96,0)	(9,5)	(4,8)	(0,1)	(110,4)	(11,1)	(121,5)
Frais de structure	(37,7)	(4,3)	(4,8)	(0,1)	(46,9)	(11,1)	(57,9)
Contributions des sociétés MEE	(2,0)	(0,6)	0,1	-	(2,5)	(5,7)	(8,2)
Dotation aux amortissements (IFRS 16)	-	-	-	-	-	(3,9)	(3,9)
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction	-	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Résultat opérationnel	26,4	7,4	(4,7)	(0,1)	29,0	(27,9)	1,1
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>197%</i>	<i>(30)%</i>	-	-	<i>73%</i>	-	<i>na</i>
Coût de l'endettement net	(1,2)	(0,2)	-	-	(1,4)	(1,2)	(2,7)
Autres résultats financiers	(6,6)	(1,2)	-	-	(7,9)	0,1	(7,8)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)
Impôts	(0,3)	(0,1)	-	-	(0,4)	5,7	5,3
Résultat net	18,2	5,9	(4,7)	(0,1)	19,3	(24,1)	(4,7)
Minoritaires	(5,8)	-	-	-	(5,8)	0,0	(5,8)
Résultat net, part du Groupe	12,4	5,9	(4,7)	(0,1)	13,5	(24,0)	(10,5)
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>na</i>	<i>(13)%</i>	-	-	<i>x4,4</i>	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	<i>1 748 351</i>	-	-
Résultat net, part du Groupe par action	-	-	-	-	7,73	-	-
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	-	-	-	-	<i>x4,4</i>	-	-

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

1.5 Ressources financières

Liquidités disponibles

Au premier semestre 2024, Altareit a finalisé la signature de 316 millions d'euros de crédit corporate à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la Taxonomie européenne.

Au 30 juin 2024, les liquidités disponibles représentent 1 465 millions d'euros (contre 1 640 millions d'euros au 31 décembre 2023), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	339	964	1 303
Au niveau des projets	81	81	162
Total	420	1 045	1 465

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF, à hauteur de 706 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 30 juin 2024.

Altareit dispose d'ores et déjà de la liquidité, principalement sous forme de cash placé, pour rembourser son échéance obligataire 2025.

Financements court et moyen terme

Altareit dispose d'un programme NEU CP¹⁶ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN¹⁷ (échéance supérieure à 1 an). Au 30 juin 2024, l'encours de ces programmes est nul.

Dette nette¹⁸

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Term loans bancaires	241	225
Marché de crédit	336	339
Dette promotion	138	141
Dette brute bancaire et obligataire	715	705
Disponibilités	(382)	(559)
Dette nette bancaire et obligataire	333	146

L'augmentation de 187 millions d'euros de la dette nette est directement liée aux investissements à forte valeur ajoutée en Immobilier d'Entreprise (grande Logistique,...), dans les activités de décarbonation (Woodeum, rénovation) ainsi que sur les nouveaux métiers.

La dette adossée au Logement neuf est restée quasiment stable au cours du semestre après avoir baissé d'environ 350 millions d'euros en 2023.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV ≤ 60%, ICR ≥ 2).

Fin juin 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Covenant	30/06/2024	31/12/2023	Delta	
LTV ^(a)	≤ 60%	31,3%	28,7%	+2,6 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	24,2x	7,5x	+16,7x

(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").

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Enfin, le gearing¹⁹ d'Altareit s'élève à 0,42x à fin juin 2024, contre 0,18x fin décembre 2023.

Notation crédit

Le 24 mai 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, Investment grade, assortie d'un perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 801,7 millions d'euros au 30 juin 2024, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

¹⁶ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).
¹⁷ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).
¹⁸ Dette nette obligataire et bancaire.

¹⁹ Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique

	30/06/2024			31/12/2023		
	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>						
Chiffre d'affaires	956,8	–	956,8	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(904,0)	(5,7)	(909,8)	(968,2)	(1,5)	(969,8)
Marge immobilière	52,8	(5,7)	47,1	33,2	(1,5)	31,6
Prestations de services externes	13,3	–	13,3	8,1	–	8,1
Production stockée	58,3	–	58,3	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(96,0)	(8,9)	(105,0)	(95,0)	(6,3)	(101,3)
Frais de structure nets	(24,4)	(8,9)	(33,3)	(24,1)	(6,3)	(30,4)
Part des sociétés associées	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,9)	(4,9)	–	(10,9)	(10,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	26,4	(23,6)	2,8	8,9	(21,3)	(12,5)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	12,4	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,5)	(1,6)	(11,2)	(8,5)	(1,7)	(10,2)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,0)	1,9	(1,7)	0,2
Part des sociétés associées	(0,6)	(1,5)	(2,1)	(3,7)	(0,0)	(3,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,7	1,7	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,4	(3,0)	4,4	10,7	(2,0)	8,7
Frais de structure nets	(4,8)	(0,5)	(5,3)	(2,6)	(0,5)	(3,1)
Part des sociétés associées	0,1	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(1,6)	(1,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(4,7)	(1,3)	(6,0)	(2,8)	(2,4)	(5,2)
Autres (Corporate)	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	29,0	(27,9)	1,1	16,8	(25,9)	(9,1)
Coût de l'endettement net	(1,4)	(1,2)	(2,7)	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Autres résultats financiers	(7,9)	–	(7,9)	(6,6)	–	(6,6)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,7)	(0,7)	–	(5,0)	(5,0)
Résultats de cession des participations	–	0,1	0,1	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	19,7	(29,7)	(10,1)	6,5	(36,2)	(29,7)
Impôts sur les sociétés	(0,4)	5,7	5,3	0,6	22,6	23,2
RESULTAT NET	19,3	(24,1)	(4,7)	7,2	(13,6)	(6,4)
Minoritaires	(5,8)	0,0	(5,8)	(4,1)	0,0	(4,1)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	13,5	(24,0)	(10,5)	3,1	(13,6)	(10,5)
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 351			1 748 376		
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	7,73			1,76		

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants	738,1	737,6
<i>Immobilisations incorporelles</i>	337,9	340,2
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	218,5	218,5
<i>dont Marques</i>	115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>	1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	2,5	3,1
<i>Immobilisations corporelles</i>	22,3	24,0
<i>Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles</i>	122,7	123,8
<i>Immeubles de placement</i>	58,3	58,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	9,2	10,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	47,3	45,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	1,7	2,1
<i>Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</i>	139,5	139,9
<i>Actifs financiers (non courant)</i>	28,7	28,6
<i>Impôt différé actif</i>	28,7	23,1
Actifs courants	2 831,2	3 015,8
<i>Stocks et en-cours nets</i>	1 134,2	1 090,9
<i>Actifs sur contrats</i>	459,1	536,0
<i>Clients et autres créances</i>	775,7	785,3
<i>Créance d'impôt sur les sociétés</i>	17,4	17,3
<i>Actifs financiers (courant)</i>	28,2	27,1
<i>Instruments financiers dérivés</i>	34,0	-
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	382,5	559,2
TOTAL ACTIF	3 569,3	3 753,4
Capitaux propres	801,7	807,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	765,1	776,5
<i>Capital</i>	2,6	2,6
<i>Primes liées au capital</i>	76,3	76,3
<i>Réserves</i>	696,8	1 023,2
<i>Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA</i>	(10,5)	(325,6)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	36,5	30,6
<i>Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	30,7	31,0
<i>Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	5,8	(0,4)
Passifs non courants	768,9	786,2
<i>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</i>	719,0	727,4
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	333,8	333,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	253,6	259,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,9	0,3
<i>dont Obligations locatives</i>	130,8	133,8
<i>Provisions long terme</i>	46,0	56,2
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	2,9	1,5
<i>Impôt différé passif</i>	1,0	1,0
Passifs courants	1 998,7	2 160,0
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	344,5	337,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	9,7	4,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	64,7	60,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	53,1	47,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	197,4	207,6
<i>dont Obligations locatives</i>	19,5	18,4
<i>Instruments financiers dérivés</i>	0,0	0,7
<i>Passifs sur contrats</i>	140,7	257,0
<i>Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	1 512,9	1 564,1
<i>Dettes d'impôt exigible</i>	0,7	0,4
TOTAL PASSIF	3 569,3	3 753,4