



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2020

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITE.....	3
2	COMPTES CONSOLIDES.....	16
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	50
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	53

1 RAPPORT D'ACTIVITE

SOMMAIRE

1.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIERE EN FRANCE	4
1.1.1 Logement.....	5
1.1.2 Immobilier d'entreprise.....	8
1.2 RESULTATS FINANCIERS.....	11
1.3 RESSOURCES FINANCIERES	13

1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Un modèle résilient

Filiaire 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 villes¹.

En Logement, Altareit est le 2^{ème} promoteur français, et vise un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à terme.

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur² pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs ;
- en tant que développeur-investisseur à moyen terme dans certains actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund³) ;

Un positionnement unique

Le Groupe a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes pour répondre à de multiples enjeux :

- la concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles, qui gagne désormais de nouveaux territoires situés dans leur orbite, constituant autant de nouveaux marchés immobiliers ;
- l'inadaptation des infrastructures immobilières qui doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique. Au 30 juin 2020, Altareit maîtrise ainsi 10 grands projets mixtes (pour près de 761 000 m² et 8 000 lots résidentiels) pour une valeur potentielle de 3,0 milliards d'euros.

Sur ces tendances de long terme est venue se greffer l'urgence écologique qui bouleverse les attentes des citoyens en matière d'immobilier (performance énergétique, mobilités, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...).

Tout le savoir-faire d'Altareit consiste à développer des produits immobiliers mixtes qui intègrent ces enjeux dans une équation économique complexe, lui donnant ainsi accès à un marché immense : la transformation des villes.

Fin juin 2020, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de plus de 4,3 millions de m² pour une valeur potentielle de plus de 17,4 milliards d'euros.

¹ Le Groupe concentre son développement sur 12 grands territoires français : Grand Paris, Métropole Nice-Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Métropole de Rennes.

² Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

³ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

1.1.1 Logement

1.1.1.1 STRATEGIE

2^{ème} promoteur résidentiel français⁴, Altareit vise un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à terme.

Un ciblage territorial pertinent

La stratégie géographique du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques⁵, ainsi que sur des villes de taille moyenne de façon ciblée, où le besoin de logements est le plus important. La totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est ainsi située dans les zones tendues.

Une stratégie multimarques et multiproduits

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

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

- Haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- Milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux d'autre part, et des investisseurs institutionnels ;
- Résidences Services : Altareit conçoit et gère notamment sous la marque Cogedim Club[®], des résidences services à destination des seniors actifs 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 logement social en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, leader de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

Le client au cœur de la démarche

Le Groupe se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients pour développer ses gammes de produits. Cogedim est ainsi depuis trois ans consécutifs le

promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients.

1.1.1.2 ACTIVITE DU SEMESTRE

Impacts du confinement sur l'activité du semestre

Malgré la baisse des contacts commerciaux durant le confinement (fermeture des bureaux de vente à compter du 16 mars), la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à un niveau d'environ 30% de l'activité normale, pour les ventes aux particuliers.

Le Groupe a utilisé à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées.

Les ventes notariées ont en revanche connu un arrêt quasi-total, malgré le décret permettant de signer des actes à distance dont l'impact a été relativement marginal. Ces dernières ont fortement repris à partir de mi-mai.

En parallèle, la quasi-totalité des quelques 300 chantiers en cours a connu un arrêt entre fin mars et mi-mai.

Accords auprès de grands institutionnels

Le Groupe et CDC Habitat⁶ ont signé fin avril un premier accord portant sur la vente d'environ 3 500 lots pour un montant de 825 millions d'euros HT⁷ à 100%. Cet accord, qui concerne en majorité des programmes au stade « Permis de construire obtenu », a été régularisé⁸ à 70% à fin juin et à près de 80% à fin juillet.

A ce montant, il convient d'ajouter 72 millions d'euros de ventes réalisées par Woodeum, filiale du Groupe à 50%.

Fin juillet, le Groupe a conclu un second accord avec CDC Habitat portant sur un peu plus de 1 070 lots pour un montant de 186,5 millions d'euros HT, qui seront régularisés entre fin 2020 et début 2021.

Réservations⁹ : 1 921 M€ (+30%)

Placements	S1 2020	S1 2019	Var.
Particuliers - Accession	347 M€	503 M€	(31)%
Particuliers - Investissement	345 M€	589 M€	(41)%
Ventes en bloc	1 228 M€	390 M€	x3,1
Total en valeur (TTC)	1 921 M€	1 482 M€	+30%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>92 M€</i>	<i>75 M€</i>	<i>+23%</i>
Particuliers - Accession	946 lots	1 438 lots	(34)%
Particuliers - Investissement	1 238 lots	2 285 lots	(46)%
Ventes en bloc	4 483 lots	1 613 lots	x2,8
Total en lots	6 667 lots	5 336 lots	+25%

⁴ Source : Classement des Promoteurs réalisés par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^{ème} édition réalisé en juin 2019 a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

⁵ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecey, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole.

⁶ Agissant pour le compte de ses propres fonds ainsi que de ceux d'autres investisseurs résidentiels.

⁷ Soit près de 1 milliard d'euros de placements TTC.

⁸ Sur les 825 M€ HT, 574 M€ ont été régularisés avant fin juin, et 76 M€ en juillet. Le solde est constitué de lots régularisables d'ici la fin de l'année.

⁹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

Régularisations notariées : 1 883 M€ (+94%)

L'engagement définitif d'un client se matérialise juridiquement lors de la signature notariée, qui vient régulariser un contrat de réservation.

Une campagne de régularisations notariée s'est déroulée en juin alors que les clients et offices notariaux sortaient à peine de confinement, et que les études disposaient d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions.

Les régularisations ont quasiment doublé sur le semestre, et progressent de +23% hors impact du 1^{er} accord CDC Habitat.

En M€ TTC	S1 2020	%	S1 2019	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 168	62%	637	34%	+83%
Haut de gamme	641	34%	242	13%	x2,6
Résidences Services	40	2%	53	3%	(25)%
Rénovation / Réhabilitation	34	2%	41	2%	(17)%
Total	1 883		973		+94%

La campagne de régularisation a ainsi été très forte :

- tant auprès des clients particuliers avec 809 millions d'euros régularisés durant le semestre, soit un niveau similaire à celui de 2019 (799 millions d'euros) ;
- qu'auprès des clients institutionnels avec 1 074 millions d'euros régularisés (contre 174 millions d'euros en 2019), qui comprend notamment 689 millions d'euros TTC régularisés dans le cadre de l'accord CDC Habitat passé en avril.

Chantiers en cours

Les 300 chantiers en cours de construction ont redémarré à partir du début du mois de mai. En juin, 100% des chantiers avaient ainsi repris sur un rythme soutenu.

Au premier semestre, le Groupe a livré 54 opérations (3 914 lots) et 285 chantiers sont en cours à fin juin.

Chiffre d'affaires à l'avancement

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

La mobilisation des équipes sur les régularisations notariées (avancement commercial) a largement compensé le retard pris sur l'avancement technique des chantiers. Ceci explique la forte croissance du chiffre d'affaires de ce semestre, qui s'élève à 1 070 millions d'euros (+20%) malgré la crise sanitaire.

En M€ HT	S1 2020	%	S1 2019	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	729	68%	646	72%	+13%
Haut de gamme	303	28%	202	23%	+50%
Résidences Services	16	1%	29	3%	(45)%
Rénovation / Réhabilitation	21	2%	17	2%	+24%
Total	1 070		894		+20%

Backlog : 4 205 M€ (+11%)

Le backlog correspond au chiffre d'affaires hors taxe non encore comptabilisé sur des ventes déjà effectuées. Il se décompose en deux :

- Backlog sur ventes actées (régularisées) : chiffre d'affaires restant à appréhender à l'avancement de la construction. Il n'existe aucun aléa commercial sur cette partie du backlog.
- Backlog sur ventes réservées (non encore régularisées) : chiffre d'affaires des ventes à régulariser. Il subsiste un aléa commercial sur cette partie (désistement du client).

En M€ HT	30/06/2020	31/12/2019	Var.
CA acté non avancer	2 188	1 722	+27%
CA réservé non acté	2 017	2 057	(2)%
Backlog	4 205	3 778	+11%
<i>Dont MEE en QP</i>	259	258	ns
<i>En nombre de mois</i>	21	20	

Le backlog progresse de +11% durant le semestre à 4 205 millions d'euros. Il s'améliore également en qualité, avec une composante « Backlog sur ventes actées » en forte progression (+27% à 2 188 millions d'euros).

Offre à la vente¹⁰ et portefeuille foncier¹¹

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2020	Nb. mois	31/12/2019	Var.
Offre à la vente	1 784	6	2 104	(15)%
Portefeuille foncier	11 641	38	10 659	+9%
Pipeline	13 425	43	12 764	+5%
<i>En nb de lots</i>	51 240		48 885	+5%
<i>En m²</i>	2 870 000		2 737 600	+5%

Ce semestre, l'offre à la vente est impactée par la forte croissance des réservations combinée au décalage desancements commerciaux.

Malgré la sélectivité sur les nouvelles opérations, le portefeuille foncier progresse de +9%. Il permettra d'alimenter l'offre à la vente au cours des prochains mois.

Au total, le pipeline Logement a progressé de +5%.

Gestion des risques

Au 30 juin 2020, l'offre à la vente s'élève à près de 1,8 milliard d'euros TTC (soit 6 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En M€	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Montants engagés HT	193	811	23	1 028
<i>Dont déjà décaissé (a)</i>	193	380	23	597
Offre à la vente TTC (b)	444	1 294	45	1 784
<i>En %</i>	25%	73%	2%	100%
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2020</i>	50		
	<i>en 2021</i>	164		
	<i>≥ 2022</i>	1 088		

(a) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.

(b) En chiffre d'affaires TTC.

lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

¹⁰ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

¹¹ Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le

Gestion des engagements fonciers

25% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée 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, et plus récemment au coût du foncier.

73% de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2020 (50 millions d'euros, soit moins de 3% de l'offre totale).

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 :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de pré-commercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

1.1.2 Immobilier d'entreprise

1.1.2.1 STRATEGIE

L'immobilier d'entreprise doit répondre aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail (travail collaboratif, espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel). Il doit également incarner l'attractivité de la marque employeur de son occupant.

Altareit a développé ces dix dernières années des immeubles devenus de véritables emblèmes de la culture d'entreprise de leurs utilisateurs, tant pour leur signature architecturale que pour leur performance environnementale, leur connectivité et leur flexibilité (Tour First à La Défense, Kosmo à Neuilly-sur-Seine, Bridge à Issy-les-Moulineaux ou encore Richelieu, nouveau siège social d'Altarea à Paris).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, le Groupe fait le choix de privilégier les emplacements centraux, hyperconnectés et ouverts sur la ville. Il intègre également parmi ses opérations la composante bureau des programmes mixtes, répondant ainsi aux attentes des collectivités locales.

Le Groupe anticipe les nouvelles attentes utilisateurs et investisseurs avec l'aide de la cellule de R&D interne :

- bureaux « où l'on serait mieux qu'à la maison » : connexions parfaites, cybersécurité, confort acoustique optimal, fibre optique pour chaque poste et autres avantages que l'on ne peut pas trouver chez soi ;
- prise en compte des facteurs sanitaires : ajout d'espaces extérieurs, systèmes de ventilations performants alliés à des ouvertures de fenêtres sécurisées ;
- flexibilité et modularité des espaces ;
- organisation des immeubles pour permettre des horaires étendus de travail ;
- ouverture sur la ville avec le développement de commerces de proximité au pied des bureaux...

Acteur global de la Ville, bénéficiant en outre d'un bilan solide et d'une forte liquidité, Altarea sera en mesure d'accompagner les demandes nouvelles des utilisateurs pour saisir les opportunités de transformation d'actifs dans un contexte profondément renouvelé.

Un modèle de promoteur investisseur

Altareit intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur¹² 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 qu'investisseur, en direct ou via AltaFund¹³, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés¹⁴.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire¹⁵.

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

Une double stratégie de diversification

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

- sur le Grand Paris : dans un contexte de valeurs élevées et de rareté foncière, le Groupe 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 ;
- dans les grandes métropoles régionales : il intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement.

Typologie et qualité des produits

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

Le fonds d'investissement Logistique, créé fin 2017 par Pitch Promotion, a permis au Groupe de devenir un acteur majeur de la logistique en France avec près de 640 000 m² en développement fin juin 2020 (12% du pipeline en valeur potentielle).

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

¹² Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

¹³ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

¹⁴ Revente en blanc ou loué.

¹⁵ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

1.1.2.2 ACTIVITE DU SEMESTRE

Impact du confinement sur l'activité

Le principal impact du confinement a été la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours. Les travaux ont été ralentis sans jamais avoir été arrêtés sur deux grands chantiers : Bridge à Issy-les-Moulineaux (futur siège social d'Orange) et Richelieu, nouveau siège social d'Altarea.

Les chantiers ont repris progressivement et sur un rythme plus lent à partir de mi-avril, avec pour conséquence principale un report des dates de livraison des projets et un décalage de résultat notamment de 2020 sur 2021.

Placements

Au 1^{er} semestre 2020, le Groupe a placé 88 millions d'euros à Paris et en Régions, dont la vente en VEFA des 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place.

Pipeline : 67 projets en développement

Au 30/06/2020	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA HT M€	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	4	112 600	428	963
Promotion CPI / VEFA	61	1 319 200	3 008	3 008
Dont Bureau	53	680 800	2 543	2 543
Dont Logistique	8	638 400	465	465
MOD ^(c)	2	5 200	39	39
Total	67	1 437 000	3 475	4 010

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

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

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

Compte tenu de la période de confinement, le pipeline a peu évolué ce semestre, enregistrant principalement la sortie de l'opération Richelieu.

Livraisons

Les travaux de restructuration du nouveau siège social d'Altarea situé au 87 rue de Richelieu à Paris se sont achevés ce semestre malgré le confinement et les 1 300 collaborateurs franciliens du Groupe s'y sont installés progressivement au mois de juin 2020 permettant une reprise de l'activité en présentiel.

Le Groupe a également livré plusieurs opérations en Régions dont l'Hôtel Okko 4* à Toulon et le siège social d'Enedis Limousin dans le Parc Ester Technopole à Limoges.

Approvisionnements

Au cours du 1^{er} semestre 2020, le Groupe a signé plusieurs opérations en régions pour un total de 34 000 m², dont un bâtiment à destination de l'Unedic de 11 000 m² à Marseille.

Focus « Investissements »

A fin juin 2020, Altareit développe 4 opérations d'investissement dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

Le prix de revient de ces projets est de 797 millions d'euros à 100% (174 millions d'euros HT en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de 963 millions d'euros (prix de vente estimé).

Backlog¹⁶

En M€	30/06/2020	31/12/2019	Var.
VEFA/CPI	537	668	(20)%
Dont MEE en quote-part	58	73	-
Honoraires (MOD)	9	9	-
Total	546	677	(19)%

Engagements au 30 juin 2020

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

Au 30 juin 2020, le niveau d'engagement du Groupe en Immobilier d'entreprise sur des projets non loués ou non vendus s'élève à moins de 100 millions d'euros en quote-part.

¹⁶ Le backlog Promotion Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non

encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

Détails du pipeline au 30 juin 2020

	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) (a)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) (b)	Avancement (c)
Landscape (La Défense)	CPI	67 400			Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	CPI	25 000			Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	CPI	18 100			Maitrisé
Saussure (Paris)	MOD	2 100			Maitrisé
Projets d'investissements Groupe (4 opérations)		112 600	428	963	
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	57 900			Travaux en cours
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	49 500			Travaux en cours
Convergence (Rueil Malmaison)	VEFA	25 400			Travaux en cours
Orange (Lyon)	CPI	25 900			Travaux en cours
Cœur de Ville - Immeuble Hugo (Issy-les-Mx)	CPI	25 700			Travaux en cours
Cœur de Ville - Immeuble Leclerc & Vernet	CPI	15 200			Travaux en cours
<i>Autres projets Bureau (11 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>100 400</i>			<i>Travaux en cours</i>
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000			Travaux en cours
Amazing Amazones (Nantes)	VEFA	19 700			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	CPI	29 400			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (33 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>281 700</i>			<i>Maitrisés</i>
Hexahub Atlantique (Nantes)	CPI	46 400			Travaux en cours
<i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>62 200</i>			<i>Travaux en cours</i>
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>529 800</i>			<i>Maitrisés</i>
Projets « 100% externes » (61 opérations)		1 319 200	3 008	3 008	
Total Portefeuille Invest / VEFA / CPI (65 opérations)		1 431 800	3 436	3 971	
Portefeuille MOD (2 opérations)		5 200	39	39	
Total Portefeuille Promotion (67 opérations)		1 437 000	3 475	4 010	

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

(b) Investissements : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%). VEFA/CPI : montant HT des contrats signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (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.

1.2 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires¹⁷ consolidé du 1er semestre 2020 s'élève à 1 273,4 millions d'euros en croissance de +9,1% sur un an, porté par la forte croissance du Logement (+19,5%).

Le résultat opérationnel (FFO) progresse de +8,1% à 80,6 millions d'euros.

Le résultat net récurrent (FFO)¹⁸ part du Groupe s'élève à 57,0 millions d'euros fin juin en progression de +6,5%, soit 32,61 € par action.

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	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.	1 074,2	199,2	-	-	1 273,4	-	1 273,4
<i>Variation vs 30/06/2019</i>	+19,5%	(25,3)%	na	na	+9,1%		+9,1%
Loyers nets	-	-	-	-	-	-	-
Marge immobilière	88,6	10,5	-	-	99,1	(0,3)	98,8
Prestations de services externes	4,7	2,7	-	-	7,4	-	7,4
Revenus nets	93,3	13,2	-	-	106,5	(0,3)	106,2
<i>Variation vs 30/06/2019</i>	(0,1)%	(47,1)%	na	na	(10,5)%		(10,7)%
Production immobilisée et stockée	76,3	5,6	-	-	81,9	-	81,9
Charges d'exploitation	(99,3)	(14,8)	(0,8)	(1,2)	(116,1)	(8,1)	(124,2)
Frais de structure	(23,0)	(9,3)	(0,8)	(1,2)	(34,2)	(8,1)	(42,3)
Contributions des sociétés MEE	7,6	0,7	-	-	8,3	(2,5)	5,8
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Diversification	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Var. valeurs Immeuble de placement	-	-	-	-	-	-	-
Charges calculées et frais de transaction	-	-	-	-	-	(14,1)	(14,1)
Résultat opérationnel	77,9	4,7	(0,8)	(1,2)	80,6	(25,0)	55,5
<i>Variation vs 30/06/2019</i>	+39,4%	(72,4)%	na	na	+8,1%		+7,0%
Coût de l'endettement net	(4,1)	(3,2)	(0,0)	-	(7,3)	(1,2)	(8,5)
Autres résultats financiers	(1,1)	(0,2)	(0,1)	(0,9)	(2,3)	-	(2,3)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	0,6	0,6
Résultats de cession des participations	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Impôts	(3,9)	(0,2)	-	-	(4,1)	(8,5)	(12,6)
Résultat net	68,7	1,1	(0,9)	(2,1)	66,8	(34,3)	32,5
Minoritaires	(10,2)	0,4	0,0	-	(9,8)	(0,1)	(9,9)
Résultat net, part du Groupe	58,6	1,5	(0,9)	(2,1)	57,0	(34,4)	22,7
<i>Variation vs 30/06/2019</i>	+59,2%	(90,1)%	na	na	+6,5%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					1 748 438		
Résultat net, part du Groupe par action					32,61		
<i>Variation vs 30/06/2019</i>					+6,5%		

¹⁷ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

¹⁸ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

FFO Logement

En M€	S1 2020	S1 2019	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1069,5	893,9	+19,6%
Coût des ventes et autres charges	(980,9)	(805,8)	
Marge immobilière Logement	88,6	88,1	+0,6%
% du chiffre d'affaires	8,3%	9,9%	
Prestations de services externes	4,7	5,3	
Production stockée	76,3	58,2	
Charges d'exploitation	(99,3)	(105,1)	
Contribution des sociétés MEE	7,6	9,4	
Résultat opérationnel Logement	77,9	55,9	+39,4%
% du chiffre d'affaires	7,3%	6,3%	
Coût de l'endettement net	(4,1)	(8,3)	
Autres résultats financiers	(1,1)	-	
Impôt sur les sociétés	(3,9)	(1,9)	
Minoritaires	(10,2)	(9,0)	
FFO Logement	58,6	36,8	+59,2%

En Logement, le chiffre d'affaires à l'avancement est en forte hausse (+19,6%) : le taux d'avancement commercial lié aux régularisations a en effet largement compensé le retard d'avancement technique résultant de l'arrêt des chantiers durant le confinement.

La baisse du taux de marge immobilière découle de l'évolution du mix produits, avec une part plus importante de ventes en bloc (à marges plus faibles).

La croissance du résultat opérationnel reflète à la fois la maîtrise des frais généraux mise en œuvre par le Groupe, et la contribution significative des honoraires générés par la régularisation des ventes en bloc (production stockée).

FFO Immobilier d'entreprise

En M€	S1 2020	S1 2019	
Chiffre d'affaires à l'avancement	196,5	260,0	(24,4)%
Coût des ventes et autres charges	(186,0)	(241,8)	
Marge immobilière IE	10,5	18,2	(42,2)%
% du chiffre d'affaires	5,4%	7,0%	
Prestations de services externes	2,7	6,7	
Production stockée	5,6	5,0	
Charges d'exploitation	(14,8)	(15,4)	
Contribution des sociétés MEE	0,7	2,4	
Résultat opérationnel IE	4,7	17,0	(72,4)%
% du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.)	2,3%	6,4%	
Coût de l'endettement net	(3,2)	(1,4)	
Autres résultats financiers	(0,2)		
Impôt sur les sociétés	(0,2)	(0,7)	
Minoritaires	0,4	0,0	
FFO Immobilier d'entreprise	1,5	14,9	na

En Immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires généré par les opérations de CPI et de VEFA a été significativement impacté par l'arrêt des chantiers durant le confinement.

1.3 Ressources financières

Mise en place de 520 M€ de financements long terme

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe a mis en place 520 millions d'euros de nouveaux financements long terme.

En M€	RCF	Term loan	Total bancaire	Obligataire e ^(a)	Total
New money	237	70	307	80	387
Extension	83	50	133	-	133
Total	320	120	440	80	520

(a) Tap réalisé en juillet 2020 sur la souche Altareit 07/2025, portant coupon fixe de 2,875%.

Liquidités disponibles : 2,3 Mds€

Au 30 juin 2020, les liquidités disponibles représentent 2 347 millions d'euros (contre 1 772 millions d'euros au 31 décembre 2019), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau du Groupe	554	490	1 044
Au niveau des projets	609	694	1 303
Total	1 163	1 184	2 347

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 490 millions d'euros de RCF¹⁹ dont la maturité moyenne est de 4,0 ans, sans aucune échéance au cours des 24 prochains mois.

Au 30 juin 2020, compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe d'une part et du maintien de l'accès au marché à court terme d'autre part, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'y avoir recours avant plusieurs mois.

Financements court et moyen termes

Au 30 juin 2020, Altareit dispose d'un programme NEU CP²⁰ de 409,0 millions d'euros (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN²¹ de 85,0 millions d'euros (échéance supérieure à 1 an).

¹⁹ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

²⁰ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

²¹ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

Baisse de la dette nette : -87 M€

En M€	30/06/2020	31/12/2019
Term loans bancaires	200	148
RCF	-	-
Marché de crédit ^(a)	850	666
Dette promotion	189	205
Dette brute bancaire et obligataire	1 239	1 019
Disponibilités	(992)	(685)
Dette nette bancaire et obligataire	247	334

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 494 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

La dette nette bancaire et obligataire du Groupe s'élève à 247 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 334 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Notation de crédit BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué la notation financière « BBB, assortie d'une perspective négative » tant pour Altarea que pour Altareit, filiale cotée regroupant les activités de promotion du Groupe.

Ratio ICR²²

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 11x au 30 juin 2020, contre 10x au 31 décembre 2019.

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). Altarea les respecte avec une marge de manœuvre importante (LTV à 33,4% et ICR à 8,0x).

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

	Covenant	30/06/2020	31/12/2019 retraité	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	33,4%	33,2%	+0,2 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,0x	8,9x	(0,9)x

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

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

Le gearing²³ Altareit s'élève à 0,26x au 30 juin 2020, contre 0,36x au 31 décembre 2019.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'établissent à 947,5 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 918,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

²² ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO

²³ Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique

	30/06/2020			30/06/2019 retraité*		
	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	1 069,5	–	1 069,5	893,9	–	893,9
Coût des ventes et autres charges	(980,9)	(0,3)	(981,2)	(805,8)	–	(805,8)
Marge immobilière	88,6	(0,3)	88,3	88,1	–	88,1
Prestations de services externes	4,7	–	4,7	5,3	–	5,3
Production stockée	76,3	–	76,3	58,2	–	58,2
Charges d'exploitation	(99,3)	(6,6)	(105,9)	(105,1)	(7,0)	(112,1)
Frais de structure nets	(18,3)	(6,6)	(24,9)	(41,6)	(7,0)	(48,6)
Part des sociétés associées	7,6	(5,9)	1,6	9,4	(2,6)	6,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(10,8)	(10,8)	–	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,8)	(0,8)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	77,9	(23,6)	54,2	55,9	(19,0)	36,9
Chiffre d'affaires	196,5	–	196,5	260,0	–	260,0
Coût des ventes et autres charges	(186,0)	–	(186,0)	(241,8)	–	(241,8)
Marge immobilière	10,5	–	10,5	18,2	–	18,2
Prestations de services externes	2,7	–	2,7	6,7	–	6,7
Production stockée	5,6	–	5,6	5,0	–	5,0
Charges d'exploitation	(14,8)	(1,3)	(16,1)	(15,4)	(1,6)	(16,9)
Frais de structure nets	(6,6)	(1,3)	(7,9)	(3,6)	(1,6)	(5,2)
Part des sociétés associées	0,7	3,5	4,2	2,4	(0,4)	1,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,7	1,2	5,9	17,0	(3,3)	13,7
Revenus locatifs	–	–	–	1,0	–	1,0
Autres charges	–	–	–	(0,5)	–	(0,5)
Loyers nets	–	–	–	0,6	–	0,6
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	(0,8)	–	(0,8)	2,1	–	2,1
Frais de structure nets	(0,8)	–	(0,8)	2,1	–	2,1
Part des sociétés associées	–	–	–	(0,0)	0,0	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,3)	(2,3)	–	(2,2)	(2,2)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	2,0	2,0
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(0,8)	(2,4)	(3,2)	2,7	(0,2)	2,5
Autres (Corporate)	(1,2)	(0,2)	(1,4)	(1,0)	(0,2)	(1,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	80,6	(25,0)	55,5	74,5	(22,6)	51,9
Coût de l'endettement net	(7,3)	(1,2)	(8,5)	(8,3)	(0,7)	(9,0)
Autres résultats financiers	(2,3)	–	(2,3)	(1,1)	–	(1,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	0,6	0,6	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(0,2)	(0,2)	–	(1,6)	(1,6)
RESULTAT AVANT IMPOT	70,9	(25,8)	45,1	65,1	(25,0)	40,1
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(8,5)	(12,6)	(2,5)	(6,7)	(9,2)
RESULTAT NET	66,8	(34,3)	32,5	62,6	(31,7)	30,9
Minoritaires	(9,8)	(0,1)	(9,9)	(9,0)	0,1	(8,9)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,0	(34,4)	22,7	53,6	(31,6)	22,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 475	1 748 475	1 748 475
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	32,6	(19,7)	13,0	30,6	(18,1)	12,6

* Retraité au 30 juin 2019 du changement de présentation du Coût de l'endettement.

Bilan

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants	814,4	667,5
Immobilisations incorporelles	304,3	303,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	192,1	192,1
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	0,3	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	6,5	5,0
Immobilisations corporelles	20,5	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	150,2	21,7
Immeubles de placement	31,1	31,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	4,4	4,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	22,0	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	4,6	5,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	261,5	249,7
Actifs financiers non courant	43,7	41,7
Impôt différé actif	3,2	1,3
Actifs courants	3 130,7	3 016,0
Stocks et en-cours nets	835,8	1 051,1
Actifs sur contrats	606,6	564,9
Clients et autres créances	657,2	686,4
Créance d'impôt sur les sociétés	2,8	6,4
Actifs financiers courant	35,8	22,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	992,4	685,0
TOTAL ACTIF	3 945,1	3 683,5
Capitaux propres	947,5	918,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	901,5	881,0
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	799,9	721,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	22,7	81,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	46,1	37,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	36,2	22,7
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	9,9	14,3
Passifs non courants	911,6	704,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	849,9	652,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	346,1	345,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	298,4	259,6
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	55,0	30,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	3,3	2,8
<i>dont Obligations locatives</i>	147,1	14,3
Provisions long terme	18,0	19,2
Dépôts et cautionnements reçus	1,8	2,1
Impôt différé passif	41,9	31,2
Passifs courants	2 086,0	2 060,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	641,3	478,6
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	10,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	86,0	91,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>	439,0	285,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	1,1	2,2
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	95,8	82,5
<i>dont Obligations locatives</i>	9,2	12,2
Passifs sur contrats	198,2	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 242,8	1 407,8
Dettes d'impôt exigible	3,7	5,3
TOTAL PASSIF	3 945,1	3 683,5

Retraité au 31 décembre 2019 du changement de présentation des Actifs financiers courants et non courants.

2 COMPTES CONSOLIDES

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	17
2	ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	21
3	AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES	22

1 Etats financiers

Etat de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants		814,4	667,5
Immobilisations incorporelles	7.1	304,3	303,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		192,1	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		0,3	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		6,5	5,0
Immobilisations corporelles		20,5	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	150,2	21,7
Immeubles de placement	7.3	31,1	31,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		4,4	4,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		22,0	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		4,6	5,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	261,5	249,5
Actifs financiers non courant	4.6	43,7	41,9
Impôt différé actif	5.3	3,2	1,3
Actifs courants		3 130,7	3 016,0
Stocks et en-cours nets	7.4	835,8	1 051,1
Actifs sur contrats	7.4	606,6	564,9
Clients et autres créances	7.4	657,2	686,4
Créance d'impôt sur les sociétés		2,8	6,4
Actifs financiers courant	4.6	35,8	22,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	992,4	685,0
TOTAL ACTIF		3 945,1	3 683,5
Capitaux propres		947,5	918,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		901,5	881,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		799,9	721,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		22,7	81,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		46,1	37,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		36,2	22,7
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		9,9	14,3
Passifs non courants		911,6	704,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	849,9	652,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		346,1	345,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		298,4	259,6
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		55,0	30,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		3,3	2,8
<i>dont Obligations locatives</i>		147,1	14,3
Provisions long terme	6.3	18,0	19,2
Dépôts et cautionnements reçus		1,8	2,1
Impôt différé passif	5.3	41,9	31,2
Passifs courants		2 086,0	2 060,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	641,3	478,6
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		10,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		86,0	91,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		439,0	285,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		1,1	2,2
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		95,8	82,5
<i>dont Obligations locatives</i>		9,2	12,2
Passifs sur contrats	7.4	198,2	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 242,8	1 407,8
Dettes d'impôt exigible		3,7	5,3
TOTAL PASSIF		3 945,1	3 683,5

Retraité, au 31 décembre 2019 du changement de présentation des Actifs financiers courant et non courant (cf. § 2.4 Changement de présentation).

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2020	31/12/2019 retraité	30/06/2019 retraité
Revenus locatifs		–	1,6	1,0
Charges locatives non récupérées		–	(0,8)	(0,5)
Loyers nets	5.1	–	0,8	0,6
Chiffre d'affaires		1 266,1	2 860,2	1 153,9
Coûts des ventes		(1 115,1)	(2 477,9)	(984,4)
Charges commerciales		(51,8)	(132,7)	(55,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(0,0)	(29,7)	(7,4)
Amortissement des relations clientèles		(0,3)	(0,6)	–
Marge immobilière	5.1	98,8	219,3	106,3
Prestations de services externes		7,4	22,1	12,1
Production immobilisée et stockée		81,9	182,5	63,2
Charges de personnel		(85,7)	(182,5)	(89,4)
Autres charges de structure		(38,9)	(87,8)	(39,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(12,0)	(20,0)	(9,9)
Frais de structure nets		(47,3)	(85,7)	(63,1)
Autres produits et charges		0,4	0,2	0,4
Dotations aux amortissements		(2,4)	(5,0)	(2,2)
Frais de transaction		–	(1,5)	(0,8)
Autres		(1,9)	(6,3)	(2,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(0,1)	(1,2)	–
Variation de valeur des immeubles de placement		–	2,3	2,0
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	(0,5)	(0,0)
Dotations nettes aux provisions		0,3	(1,0)	0,1
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		49,7	127,8	43,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	5,8	16,6	6,1
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		55,5	144,4	49,2
Coût de l'endettement net	5.2	(8,5)	(17,8)	(9,0)
<i>Charges financières</i>		(10,5)	(21,7)	(11,1)
<i>Produits financiers</i>		2,0	3,9	2,1
Autres résultats financiers	5.2	(2,3)	(3,4)	(1,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		0,6	(0,1)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances		–	2,1	(0,1)
Résultats de cession des participations		(0,2)	1,0	1,1
Résultat avant impôts		45,1	126,3	40,1
Impôt sur les résultats	5.3	(12,6)	(30,9)	(9,2)
RESULTAT NET		32,5	95,3	30,9
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		22,7	81,0	22,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		9,9	14,3	8,9
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 438	1 748 489	1 748 475
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	12,96	46,31	12,56
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 438	1 748 489	1 748 475
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	12,96	46,31	12,56

Retraité, au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2019, du changement de présentation du Coût de l'endettement (cf. § 2.4 Changement de présentation).

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
RESULTAT NET	32,5	95,3	30,9
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,8	(0,5)	(0,5)
<i>dont impôts</i>	(0,3)	0,2	0,2
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,8	(0,5)	(0,5)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,8	(0,5)	(0,5)
RESULTAT GLOBAL	33,3	94,8	30,4
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	23,5	80,5	21,5
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	9,9	14,3	8,9

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2020	31/12/2019 retraité	30/06/2019 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		32,5	95,3	30,9
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	12,6	30,9	9,2
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	10,6	20,9	10,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		55,8	147,1	50,1
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(5,8)	(16,6)	(6,1)
Elimination des amortissements et provisions		14,6	26,3	11,6
Elimination des ajustements de valeur		(0,6)	(2,9)	(1,9)
Elimination des résultats de cession		0,3	1,0	(1,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(4,1)	(3,5)	(8,7)
Marge brute d'autofinancement		60,2	151,4	43,9
Impôts payés		(2,1)	0,2	(2,7)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	66,4	24,0	2,5
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		124,4	175,6	43,8
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(10,9)	(6,1)	(3,3)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	(19,3)	(83,0)	(16,6)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	0,0	(16,2)	(16,1)
Autres variations de périmètre		–	2,2	–
Augmentation des prêts et des créances financières		(15,5)	(11,5)	(6,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,2	33,5	0,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	7,0	21,4	12,4
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		3,4	2,2	0,0
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		6,3	34,0	8,0
Dividendes reçus		0,3	14,7	(1,6)
Intérêts encaissés		2,2	4,3	2,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(26,4)	(4,5)	(21,6)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		–	–	–
Augmentation de capital		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		0,0	–	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	(12,4)	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	518,3	555,9	385,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(291,6)	(504,9)	(314,7)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,7)	(20,2)	(9,6)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	0,0	0,1
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,4)	0,8	0,7
Intérêts versés		(6,2)	(26,0)	(8,7)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		210,4	(6,7)	52,7
Variation de la trésorerie		308,5	164,4	74,9
<i>Retraité, au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2019, du changement de présentation du Coût de l'endettement (cf. §2.4 Changement de présentation).</i>				
Trésorerie d'ouverture	6.2	682,8	518,4	518,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		685,0	521,9	521,9
Découverts bancaires		(2,2)	(3,5)	(3,5)
Trésorerie de clôture	6.2	991,3	682,8	593,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie		992,4	685,0	595,0
Découverts bancaires		(1,1)	(2,2)	(1,7)

État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2019	2,6	76,3	724,0	802,9	35,4	838,2
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
Résultat Net	-	-	22,0	22,0	8,9	30,9
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	-	-	21,5	21,5	8,9	30,4
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	3,3	3,3	0,0	3,3
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(9,3)	(9,3)	-	(9,3)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(5,9)	(5,9)	(0,0)	(5,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	-	0,0	0,0	1,8	1,8
Autres	0,0	(0,0)	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Au 30 juin 2019	2,6	76,3	739,6	818,5	45,8	864,3
Résultat Net	-	-	59,0	59,0	5,4	64,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Résultat global	-	-	59,0	59,0	5,4	64,4
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	(12,4)	(12,4)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	3,9	3,9	(0,0)	3,9
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	3,4	3,4	(12,4)	(8,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	0,1	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	(1,8)	(1,8)
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2019	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0
Résultat Net	-	-	22,7	22,7	9,9	32,5
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,8	0,8	0,0	0,8
Résultat global	-	-	23,5	23,5	9,9	33,3
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Augmentation de capital	-	-	-	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	(2,9)	(2,9)	0,0	(2,9)
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	-	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(3,0)	(3,0)	0,0	(2,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	(0,0)
Autres	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Au 30 juin 2020	2,6	76,3	822,7	901,5	46,1	947,5

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2

Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2020			31/12/2019 retraité			30/06/2019 retraité		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 069,5	–	1 069,5	2 283,1	–	2 283,1	893,9	–	893,9
Coût des ventes et autres charges	(980,9)	(0,3)	(981,2)	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)	(805,8)	–	(805,8)
Marge immobilière	88,6	(0,3)	88,3	207,7	(0,6)	207,1	88,1	–	88,1
Prestations de services externes	4,7	–	4,7	11,2	–	11,2	5,3	–	5,3
Production stockée	76,3	–	76,3	157,8	–	157,8	58,2	–	58,2
Charges d'exploitation	(99,3)	(6,6)	(105,9)	(217,1)	(16,3)	(233,5)	(105,1)	(7,0)	(112,1)
Frais de structure nets	(18,3)	(6,6)	(24,9)	(48,1)	(16,3)	(64,5)	(41,6)	(7,0)	(48,6)
Part des sociétés associées	7,6	(5,9)	1,6	18,1	(5,5)	12,6	9,4	(2,6)	6,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(10,8)	(10,8)	–	(18,3)	(18,3)	–	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(1,5)	(1,5)	–	(0,8)	(0,8)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	77,9	(23,6)	54,2	177,7	(42,2)	135,5	55,9	(19,0)	36,9
Chiffre d'affaires	196,5	–	196,5	577,0	–	577,0	260,0	–	260,0
Coût des ventes et autres charges	(186,0)	–	(186,0)	(564,2)	–	(564,2)	(241,8)	–	(241,8)
Marge immobilière	10,5	–	10,5	12,9	–	12,9	18,2	–	18,2
Prestations de services externes	2,7	–	2,7	10,9	–	10,9	6,7	–	6,7
Production stockée	5,6	–	5,6	24,7	–	24,7	5,0	–	5,0
Charges d'exploitation	(14,8)	(1,3)	(16,1)	(34,9)	(3,7)	(38,6)	(15,4)	(1,6)	(16,9)
Frais de structure nets	(6,6)	(1,3)	(7,9)	0,8	(3,7)	(2,9)	(3,6)	(1,6)	(5,2)
Part des sociétés associées	0,7	3,5	4,2	9,9	(3,0)	6,9	2,4	(0,4)	1,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(3,2)	(3,2)	–	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,3	1,3	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,7	1,2	5,9	23,5	(8,6)	15,0	17,0	(3,3)	13,7
Revenus locatifs	–	–	–	1,6	–	1,6	1,0	–	1,0
Autres charges	–	–	–	(0,8)	–	(0,8)	(0,5)	–	(0,5)
Loyers nets	–	–	–	0,8	–	0,8	0,6	–	0,6
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	(0,8)	–	(0,8)	4,7	–	4,7	2,1	–	2,1
Frais de structure nets	(0,8)	–	(0,8)	4,7	–	4,7	2,1	–	2,1
Part des sociétés associées	–	–	–	0,2	(0,3)	(0,1)	(0,0)	0,0	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,3)	(2,3)	–	(5,1)	(5,1)	–	(2,2)	(2,2)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,2)	(1,2)	–	(0,0)	(0,0)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,0	1,0	–	2,0	2,0
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(0,8)	(2,4)	(3,2)	5,7	(5,6)	0,1	2,7	(0,2)	2,5
Autres (Corporate)	(1,2)	(0,2)	(1,4)	(3,0)	(0,4)	(3,4)	(1,0)	(0,2)	(1,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	80,6	(25,0)	55,5	204,0	(56,8)	147,2	74,5	(22,6)	51,9
Coût de l'endettement net	(7,3)	(1,2)	(8,5)	(16,4)	(1,3)	(17,8)	(8,3)	(0,7)	(9,0)
Autres résultats financiers	(2,3)	–	(2,3)	(3,4)	–	(3,4)	(1,1)	–	(1,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	2,1	2,1	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	0,6	0,6	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(0,2)	(0,2)	–	(1,7)	(1,7)	–	(1,6)	(1,6)
RESULTAT AVANT IMPOT	70,9	(25,8)	45,1	184,1	(57,9)	126,3	65,1	(25,0)	40,1
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(8,5)	(12,6)	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(2,5)	(6,7)	(9,2)
RESULTAT NET	66,8	(34,3)	32,5	179,4	(84,1)	95,3	62,6	(31,7)	30,9
Minoritaires	(9,8)	(0,1)	(9,9)	(14,5)	0,2	(14,3)	(9,0)	0,1	(8,9)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,0	(34,4)	22,7	164,9	(83,9)	81,0	53,6	(31,6)	22,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 475	1 748 475	1 748 475
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	32,61	(19,66)	12,96	94,30	(47,99)	46,31	30,63	(18,08)	12,56

Retraité, au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2019, du changement de présentation du Coût de l'endettement (cf. § 2.4 Changement de présentation).

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société	23
Note 2	Principes et méthodes comptables	23
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	23
2.2	Principales estimations et jugements	23
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	24
2.4	Changements de présentation du coût de l'endettement	25
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	26
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	26
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	26
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	27
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	29
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	30
4.1	Faits significatifs.....	30
4.2	Périmètre	31
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	32
4.4	Regroupements d'entreprises	32
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	32
4.6	Actifs financiers courant et non courant	33
Note 5	Résultat.....	34
5.1	Résultat opérationnel	34
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	34
5.3	Impôt sur les résultats	35
5.4	Résultat par action	36
Note 6	Passifs	37
6.1	Capitaux propres.....	37
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	38
6.3	Provisions	39
Note 7	Actifs et tests de valeur	40
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	40
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	40
7.3	Immeubles de placement	40
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	41
Note 8	Gestion des risques financiers	43
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	43
8.2	Risque de taux	44
8.3	Risque de liquidité.....	44
Note 9	Transactions avec les parties liées	46
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	48
10.1	Engagements hors bilan.....	48
10.2	Passifs éventuels	49
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture	49

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100% les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2020 ont été arrêtés par la Gérance le 6 août 2020, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2020 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 30 mars 2020 sous le numéro D.20-0212.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2020 et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2020 :

- Modification d'IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Décision de l'IFRIC sur la détermination de la durée de location des contrats (IFRS 16).

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2020 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2020 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2020 et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2020 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modification d'IFRS 16 – concessions de loyers liées à la crise du Covid
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.

2.2 Principales estimations et jugements

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

Les estimations comptables pour les comptes au 30 juin 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire (Covid) générant un climat d'incertitudes. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés résumés quant aux impacts de cette crise.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

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

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels (marques notamment) et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs (programme immobilier) qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Les conséquences économiques de la crise Covid ne représentent pas à la clôture de ces comptes semestriels des indices de potentielle perte de valeur des U.G.T.s ou groupe d'U.G.T.s. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2019 démontrent des valeurs d'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des U.G.T.s ou groupe d'U.G.T.s. Ainsi, le Groupe n'a pas réalisé au 30 juin 2020 de test de dépréciation spécifique.

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »),

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureau. Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 juin 2020.

- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),

- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

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

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.4.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Changements de présentation du coût de l'endettement

2.4.1 Coût de l'endettement

Afin d'améliorer la lisibilité de son coût de l'endettement, le Groupe a décidé d'isoler sur une ligne spécifique « Autres résultats financiers » notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 publié	Impact	31/12/2019 retraité	30/06/2019 publié	Impact	30/06/2019 retraité
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	144,4	–	144,4	49,2	–	49,2
Coût de l'endettement net	(21,8)	4,0	(17,8)	(10,7)	1,7	(9,0)
<i>Charges financières</i>	(25,7)	4,0	(21,7)	(12,7)	1,7	(11,1)
<i>Produits financiers</i>	3,9	(0,0)	3,9	2,1	(0,0)	2,1
Autres résultats financiers	–	(3,4)	(3,4)	–	(1,1)	(1,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	(0,1)	–	(0,1)	(0,0)	–	(0,0)
Actualisation des dettes et créances	2,1	–	2,1	(0,1)	–	(0,1)
Résultats de cession des participations	1,0	–	1,0	1,1	–	1,1
Dividendes	0,6	(0,6)	–	0,5	(0,5)	–
Résultat avant impôts	126,3	–	126,3	40,1	–	40,1
Impôt sur les résultats	(30,9)	–	(30,9)	(9,2)	–	(9,2)
RESULTAT NET	95,3	–	95,3	30,9	–	30,9
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit	81,0	–	81,0	22,0	–	22,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	–	14,3	8,9	–	8,9

2.4.2 Actifs financiers non courant et courant

Le Groupe a choisi de présenter sur une ligne distincte les titres et créances sur les sociétés mises en équivalence à compter du 1er janvier 2020, ainsi les comptes 31 décembre 2019 ont été retraités en conséquence. Au 31 décembre 2019, les titres non consolidés ont été reclassés en Actifs financiers non courant pour un montant de 33,6 millions d'euros.

Les lignes renommées « Actifs financiers non courant » et « Actifs financiers courant » intègrent les lignes historiques « Prêts et créances non courant » et « Prêts et créances financières (courant) ». Information sur les secteurs opérationnels

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2020

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	282,8	21,5	0,0	304,3
Immobilisations corporelles	19,5	–	1,0	20,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	147,0	0,0	3,2	150,2
Immeubles de placement	–	31,1	0,0	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	172,0	87,6	1,9	261,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	654,4	6,9	(4,4)	657,0
Total actifs et passifs opérationnels	1 275,7	147,1	1,8	1 424,5

Au 31 décembre 2019 retraité

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,6	21,5	0,0	303,1
Immobilisations corporelles	13,5	4,4	1,0	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	16,4	–	5,4	21,7
Immeubles de placement	–	31,1	–	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	170,6	77,0	1,9	249,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	773,4	(46,8)	(5,7)	721,0
Total actifs et passifs opérationnels	1 255,5	87,2	2,6	1 345,3

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

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

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

En millions d'euros	30/06/2020			31/12/2019 retraité			30/06/2019 retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	-	-	-	1,6	-	1,6	1,0	-	1,0
Charges locatives non récupérées	-	-	-	(0,8)	-	(0,8)	(0,5)	-	(0,5)
Loyers nets	-	-	-	0,8	-	0,8	0,6	-	0,6
Chiffre d'affaires	1 266,1	-	1 266,1	2 860,2	-	2 860,2	1 153,9	-	1 153,9
Coûts des ventes	(1 115,1)	-	(1 115,1)	(2 477,9)	-	(2 477,9)	(984,4)	-	(984,4)
Charges commerciales	(51,8)	-	(51,8)	(132,6)	(0,0)	(132,7)	(55,9)	(0,0)	(55,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(0,0)	-	(0,0)	(29,7)	-	(29,7)	(7,4)	(0,0)	(7,4)
Amortissement des relations clientèles	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,6)	(0,6)	-	-	-
Marge immobilière	99,1	(0,3)	98,8	220,0	(0,6)	219,3	106,3	(0,0)	106,3
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	22,1	-	22,1	12,1	-	12,1
Production immobilisée et stockée	81,9	-	81,9	182,5	-	182,5	63,2	-	63,2
Charges de personnel	(80,5)	(5,2)	(85,7)	(168,3)	(14,3)	(182,5)	(83,2)	(6,3)	(89,4)
Autres charges de structure	(36,2)	(2,7)	(38,9)	(81,4)	(6,4)	(87,8)	(36,7)	(2,3)	(39,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(12,0)	(12,0)	-	(20,0)	(20,0)	-	(9,9)	(9,9)
Frais de structure nets	(27,5)	(19,9)	(47,3)	(45,0)	(40,7)	(85,7)	(44,6)	(18,5)	(63,1)
Autres produits et charges	0,6	(0,2)	0,4	(0,0)	0,2	0,2	0,5	(0,2)	0,4
Dotations aux amortissements	-	(2,4)	(2,4)	-	(5,0)	(5,0)	-	(2,2)	(2,2)
Frais de transaction	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,8)	(0,8)
Autres	0,6	(2,6)	(1,9)	(0,0)	(6,3)	(6,3)	0,5	(3,2)	(2,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,2)	(1,2)	-	-	-
Variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	2,3	2,3	-	2,0	2,0
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,0)	(0,0)
Dotation nette aux provisions	-	0,3	0,3	-	(1,0)	(1,0)	-	0,1	0,1
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	72,3	(22,6)	49,7	175,7	(48,0)	127,8	62,7	(19,6)	43,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,3	(2,5)	5,8	25,5	(8,9)	16,6	9,1	(3,0)	6,1
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	80,6	(25,0)	55,5	201,3	(56,8)	144,4	71,8	(22,6)	49,2
Coût de l'endettement net	(7,3)	(1,2)	(8,5)	(16,4)	(1,3)	(17,8)	(8,3)	(0,7)	(9,0)
Charges financières	(9,3)	(1,2)	(10,5)	(20,4)	(1,3)	(21,7)	(10,4)	(0,7)	(11,1)
Produits financiers	2,0	-	2,0	3,9	-	3,9	2,1	-	2,1
Autres résultats financiers	(2,3)	-	(2,3)	(3,4)	-	(3,4)	(1,1)	-	(1,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	0,6	0,6	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,0)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	2,1	2,1	-	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation ^(a)	-	(0,2)	(0,2)	2,7	(1,7)	1,0	2,7	(1,6)	1,1
Résultat avant impôts	70,9	(25,8)	45,1	184,1	(57,9)	126,3	65,1	(25,0)	40,1
Impôt sur les résultats	(4,1)	(8,5)	(12,6)	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(2,5)	(6,7)	(9,2)
RESULTAT NET	66,8	(34,3)	32,5	179,4	(84,1)	95,3	62,6	(31,7)	30,9
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	57,0	(34,4)	22,7	164,9	(83,9)	81,0	53,6	(31,6)	22,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	9,8	0,1	9,9	14,5	(0,2)	14,3	9,0	(0,1)	8,9
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 475	1 748 475	1 748 475
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	32,61	(19,66)	12,96	94,30	(47,99)	46,31	30,63	(18,08)	12,56
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 475	1 748 475	1 748 475
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	32,61	(19,66)	12,96	94,30	(47,99)	46,31	30,63	(18,08)	12,56

Retraité, au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2019, du changement de présentation du Coût de l'endettement (cf. § 2.4 Changement de présentation).

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

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

Au 30 juin 2020

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (Corporate)	TOTAL
Marge immobilière	88,3	10,5	–	–	98,8
Frais de structure nets	(34,2)	(13,1)	–	–	(47,3)
Autres	(1,4)	4,0	(3,1)	(1,4)	(1,9)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	(0,1)	–	(0,1)
Ajustements de valeurs	(0,0)	–	–	–	(0,0)
Dotations nettes aux provisions	(0,0)	0,3	0,0	–	0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,6	4,2	–	–	5,8
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	54,2	5,9	(3,2)	(1,4)	55,5
Reclassement de résultats de cession des participations	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	54,2	5,9	(3,2)	(1,4)	55,5

Au 31 décembre 2019

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (Corporate)	TOTAL
Loyers nets	–	–	0,8	–	0,8
Marge immobilière	207,1	12,9	(0,0)	(0,6)	219,3
Frais de structure nets	(79,6)	(6,1)	–	–	(85,7)
Autres	(3,7)	0,1	0,1	(2,8)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	(1,2)	–	(1,2)
Ajustements de valeurs	(0,5)	1,3	1,0	–	1,9
Dotations nettes aux provisions	(0,5)	(0,1)	(0,4)	–	(1,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	12,6	4,2	(0,1)	–	16,6
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	135,5	12,2	0,1	(3,4)	144,4
Reclassement de résultats de cession des participations	–	2,7	–	–	2,7
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	135,5	14,9	0,1	(3,4)	147,2

Au 30 juin 2019

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (Corporate)	TOTAL
Marge immobilière	88,1	18,2	(0,0)	–	106,3
Frais de structure nets	(56,8)	(6,3)	–	–	(63,1)
Autres	(1,3)	(0,2)	0,1	(1,2)	(2,7)
Ajustements de valeurs	(0,0)	(0,0)	2,0	–	2,0
Dotations nettes aux provisions	0,1	0,0	(0,1)	–	0,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6,8	(0,8)	(0,0)	–	6,1
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	36,9	10,9	2,5	(1,2)	49,2
Reclassement de résultats de cession des participations	–	2,7	–	–	2,7
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	36,9	13,7	2,5	(1,2)	51,9

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En millions d'euros	30/06/2020			31/12/2019			30/06/2019		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 069,5	–	1 069,5	2 283,1	–	2 283,1	893,9	–	893,9
Prestations de services externes	4,7	–	4,7	11,2	–	11,2	5,3	–	5,3
Logement	1 074,2	–	1 074,2	2 294,3	–	2 294,3	899,2	–	899,2
Chiffre d'affaires	196,5	–	196,5	577,0	–	577,0	260,0	–	260,0
Prestations de services externes	2,4	0,3	2,7	10,4	0,5	10,9	6,5	0,3	6,7
Immobilier d'entreprise	199,0	0,3	199,2	587,4	0,5	587,9	266,4	0,3	266,7
Chiffre d'affaires	–	–	–	1,6	–	1,6	1,0	–	1,0
Diversification	–	–	–	1,6	–	1,6	1,0	–	1,0
Total Chiffre d'affaires	1 273,2	0,3	1 273,4	2 883,3	0,5	2 883,9	1 166,7	0,3	1 167,0

En 2020, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 325 millions d'euros dans le secteur du Logement.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

Impacts du confinement sur l'activité du semestre

Malgré la baisse des contacts commerciaux durant le confinement (fermeture des bureaux de vente et des réseaux à compter du 16 mars), la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à un niveau d'environ 30% de l'activité normale, pour les ventes aux particuliers.

Le Groupe a utilisé à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées.

Les ventes notariées ont en revanche connu un arrêt quasi-total, malgré le décret permettant de signer des actes à distance dont l'impact a été relativement marginal. Ces dernières ont fortement repris à partir de mi-mai.

En parallèle, la quasi-totalité des quelques 300 chantiers en cours ont connu un arrêt entre fin mars et mi-avril.

Accords auprès de grands institutionnels

Altarea et CDC Habitat ont signé fin avril un premier accord portant sur la vente d'environ 3 500 lots pour un montant de 825 millions d'euros HT à 100%. Cet accord, qui concerne en majorité des programmes au stade « Permis de construire obtenu », a été régularisé à 70% à fin juin et à près de 80% à fin juillet.

A ce montant, il convient d'ajouter 72 millions d'euros de ventes réalisées par Woodeum, filiale du Groupe à 50%.

Au total, les réservations s'élèvent à 1 921 millions d'euros, en progression de +30%.

Immobilier d'Entreprise

Impacts du confinement sur l'activité du semestre

Le principal impact du confinement a été la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours, à l'exception de Bridge à Issy-les-Moulineaux (futur siège social d'Orange) et du siège social d'Altarea rue de Richelieu, dont les travaux ont été ralentis sans jamais avoir été arrêtés.

Les chantiers ont repris progressivement et sur un rythme plus lent à partir de mi-avril, avec pour conséquence principale un report des dates de livraison des projets et un décalage de résultat notamment de 2020 sur 2021.

Placements

Au 1er semestre 2020, le Groupe a placé 88 millions d'euros à Paris et en Régions, dont la vente en VEFA des 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place.

Compte tenu de la période de confinement, le pipeline a peu évolué ce semestre, enregistrant principalement la sortie de l'opération Richelieu.

Livraisons

Les travaux de restructuration du nouveau siège social d'Altarea situé au 87 rue de Richelieu à Paris se sont achevés ce semestre malgré le confinement et les collaborateurs franciliens du Groupe s'y sont installés progressivement au mois de juin 2020.

4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2020			31/12/2019		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logement								
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COEUR MOUGINS SNC	453830663		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE SNC	830181079		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCES SNC	828184028		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HP SAS IG	480309731		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV ARGENTEUIL SARRAZIN	822894432		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINT-CYR LA FAVORITE	824331060		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
SNC BOBIGNY COEUR DE VILLE	838941011		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ARTCHIPPEL	841150071		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CLICHY ROGUET	880090212		IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY HARMONY 2	818587438	co-entreprise	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV ZAC RIVE GAUCHE LOT 4	804129864	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV ILOT 2B SUD	810249797	co-entreprise	ME	45,0%	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SURESNES MALON	832708663	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS BAGNEUX 116	839324175		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC LYON LES MOTEURS	824866388		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV 61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	830917100	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV SURESNES BMV	834261497		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV ASNIERES 94 GRESILLONS	849115258		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV CROIX DE DAURADE	829774173		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SEVERINI	499459204		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
WOODEUM RESIDENTIEL SAS (IS)	807674775		ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALPROPSCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SCCV RUEIL LE LUMIERE	822728473	entreprise associée	ME	20,0%	20,0%	ME	20,0%	20,0%
SNC ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	829845536		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2019	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2020
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	330	-	13	(1)	(16)	-	326
Coentreprises ^(a)	118	-	6	-	(5)	-	119
Entreprises associées ^(a)	76	1	1	(1)	(5)	-	72
Total	524	1	20	(2)	(26)	-	517

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

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

Au cours du semestre, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition ou cession significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours du premier semestre.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

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

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

4.5.1 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Valeur en équivalence des co-entreprises	62,1	63,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	34,6	27,3
Valeur des Participations mises en équivalence	96,6	90,4
Créances sur co-entreprises	47,5	43,3
Créances sur entreprises associées	117,4	115,8
Créances sur filiales en équivalence	164,8	159,2
Total titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	261,5	249,5

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

<i>En millions d'euros</i>	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2020	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2019	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2019
Eléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	107,5	145,9	253,5	107,4	139,1	246,5	57,6	129,3	186,8
Actifs courants	280,9	195,3	476,2	290,3	246,1	536,4	189,3	203,5	392,8
Total Actifs	388,4	341,2	729,7	397,6	385,2	782,8	246,9	332,8	579,7
Passifs non courants	82,2	158,0	240,2	87,9	158,1	246,1	68,9	140,5	209,4
Passifs courants	244,1	148,7	392,8	246,6	199,7	446,4	158,7	156,8	315,5
Total Dettes	326,4	306,7	633,0	334,6	357,9	692,5	227,6	297,3	524,9
Actif net en équivalence	62,1	34,6	96,6	63,1	27,3	90,4	19,3	35,5	54,8
Eléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	3,1	5,6	8,6	10,5	15,9	26,4	4,4	5,8	10,1
Coût de l'endettement net	(0,8)	(2,8)	(3,6)	(1,1)	(5,2)	(8,8)	(0,2)	(2,8)	(3,1)
Autres résultats financiers	(1,3)	(0,1)	(1,4)	(2,3)	(0,2)	(2,5)	(1,0)	(0,1)	(1,1)
Variation de valeur des instruments	-	0,0	0,0	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
Résultat net avant impôt	1,0	2,6	3,6	7,1	10,5	17,5	3,1	2,8	5,8
Impôts sur les sociétés	(0,8)	3,0	2,2	1,1	(2,0)	(0,9)	0,6	(0,4)	0,2
Résultat net en équivalence (après impôt)	0,2	5,7	5,8	8,2	8,5	16,6	3,7	2,3	6,1
Résultat hors groupe	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-	-	-
Résultat net, part du groupe	0,2	5,7	5,8	8,2	8,5	16,6	3,7	2,3	6,1

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 7,3 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 58,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 et 2,6 millions d'euros au 30 juin 2019.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 1,9 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 et 6,0 millions d'euros au 30 juin 2019.

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

Engagements donnés

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

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

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 63,4 et 1,9 millions d'euros au 30 juin 2020.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2020, les actifs financiers courant et non courant s'élevaient à 79,5 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés pour un montant 36,5 millions d'euros,
A chaque date de clôture, les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur soit par résultat soit par capitaux propres. Dans le cas des actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base du cours de Bourse à la date de clôture considérée. Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, dont la meilleure estimation est le coût d'acquisition majoré des frais de transaction,
- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,0 millions d'euros,
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 35,0 millions d'euros.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissaient à 0,6 million d'euros au 30 juin 2019 et correspondaient aux revenus tirés de l'exploitation de la galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse, actif cédé fin 2019.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2020 à 98,8 millions d'euros contre 106,3 millions d'euros en juin 2019, baisse accusée principalement sur l'Immobilier d'entreprise. Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 946 millions d'euros au 30 juin 2020.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 479 millions d'euros au 30 juin 2020.

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019 retraité	30/06/2019 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(9,2)	(20,2)	(10,1)
Intérêts sur avance d'associés	1,9	3,8	1,8
Autres produits et charges financiers	0,0	(0,0)	(0,0)
Produits et charges financiers FFO	(7,3)	(16,4)	(8,3)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(1,2)	(1,3)	(0,7)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(8,5)	(17,8)	(9,0)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement (se référer au §2.4 Changement de présentation).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Impôt courant	(4,1)	(4,7)	(2,5)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(9,8)	(19,0)	(4,5)
Ecarts d'évaluation	0,1	0,2	–
Juste valeur des immeubles de placement	(0,1)	(0,5)	(0,8)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,2)	0,0	0,0
Marge à l'avancement	1,6	(7,1)	(1,7)
Autres différences temporelles	(0,1)	0,2	0,4
Impôt différé	(8,5)	(26,2)	(6,7)
Total produit (charge) d'impôt	(12,6)	(30,9)	(9,2)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	39,3	109,6	34,0
Economie (charge) d'impôt du groupe	(12,6)	(30,9)	(9,2)
Taux effectif d'impôt	(32,07)%	(28,24)%	(26,98)%
Taux d'impôt en France	28,92%	32,02%	32,02%
Impôt théorique	(11,4)	(35,1)	(10,9)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(1,2)	4,1	1,7
Ecarts liés au traitement des déficits	(0,2)	(1,9)	(0,5)
Autres différences permanentes et différences de taux	(1,0)	6,0	2,2

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Déficits fiscaux activés	56,8	66,5
Ecarts d'évaluation	(27,3)	(27,4)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,3)	(1,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(66,9)	(68,1)
Autres différences temporelles	0,1	0,2
Impôts différés nets au bilan	(38,8)	(29,9)

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe. Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 28,92%, taux fixé par la loi de finances pour 2020.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 27,37% en 2021, et 25,83% à compter du 1^{er} janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2020, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

5.4 Résultat par action

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

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

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	22,7	81,0	22,0
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 438	1 748 489	1 748 475
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	–	–	–
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	–	–	–
Effet dilutif potentiel total	–	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 438	1 748 489	1 748 475
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	12,96	46,31	12,56
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	12,96	46,31	12,56

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2019			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur la période du 1 janvier 2020 au 30 juin 2020			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2020	1 750 487	1,50	2 626 731(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

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

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit. Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 4,5 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 4,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2019	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2020
Plan d'attribution sur titres							
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 424		(7 219)	(205)	
2 mars 2018	18 504 (b)	2 mars 2020	15 735		(15 170)	(565)	
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020	3 419		(3 419)	–	
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021	41 500			(3 000)	38 500
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021	14 800			–	14 800
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021	5 000			–	5 000
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020	18 449		(17 966)	(483)	
18 mars 2019	9 461	18 mars 2021	6 712			(135)	6 577
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	22 595			(1 015)	21 580
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 355			(135)	1 220
18 décembre 2019	3 000 (b)	31 mars 2021	3 000			–	3 000
20 avril 2020	36 885	20 avril 2021		36 885		–	36 885
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022		13 487		–	13 487
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023		27 564		(200)	27 364
30 avril 2020	3 300	30 avril 2021		3 300		–	3 300
Total	256 591		139 989	81 236	(43 774)	(5 738)	171 713

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2020 au titre de l'exercice 2019.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2019 au titre de l'exercice 2018.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2019	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					30/06/2020
			Etalemt des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,7	0,0	0,3	-	-	-	-	346,1
Titres négociables à court et moyen terme	315,0	179,0	-	-	-	-	-	494,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	350,5	36,3	0,9	(4,5)	-	-	-	383,2
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 011,2	215,3	1,2	(4,5)	-	-	-	1 223,3
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,8	5,5	-	-	-	-	-	11,4
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	1 017,1	220,8	1,2	(4,5)	-	-	-	1 234,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(685,0)	(307,4)	-	-	-	-	-	(992,4)
Découverts bancaires	2,2	(1,1)	-	-	-	-	-	1,1
Trésorerie nette	(682,8)	(308,5)	-	-	-	-	-	(991,3)
Endettement obligataire et bancaire net	334,3	(87,7)	1,2	(4,5)	-	-	-	243,3
Avances Actionnaire, Groupe et associés	85,3	11,4	-	2,4	-	-	-	99,1
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)
Obligations locatives	26,5	(9,7)	-	-	-	-	139,5	156,3
Endettement financier net	446,1	(86,0)	1,2	(2,0)	-	-	139,5	498,7

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 243,3 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 334,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 208,4 millions d'euros, contre 165,0 millions d'euros au 31 décembre 2019,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 174,7 millions d'euros, contre 185,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Au cours de la période, le Groupe a principalement :

- mis en place ou étendu des crédits à terme pour 120 millions d'euros,
- mis en place ou étendu le potentiel de tirage des crédits revolving pour un montant 270 millions d'euros,
- augmenté ses émissions de titres négociables (plus 179 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2020.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est nul au 30 juin 2020, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2019.

Les variations de périmètre sont liées à des mouvements au sein de l'activité Promotion.

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
< 3 mois	204,0	185,8
De 3 à 6 mois	77,7	65,3
De 6 à 9 mois	86,6	112,1
De 9 à 12 mois	167,9	20,6
A moins d'1 an	536,2	383,9
A 2 ans	123,4	126,4
A 3 ans	100,7	76,9
A 4 ans	66,0	15,9
A 5 ans	41,0	68,0
De 1 à 5 ans	331,1	287,2
Plus de 5 ans	374,2	352,4
Frais d'émission restant à amortir	(5,8)	(4,3)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 235,7	1 019,3

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par l'augmentation des titres négociables et leur échéancier.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Promesses d'hypothèques	173,5	184,3
Privilège de prêteur de denier	13,3	13,7
Nantissement de créances	-	-
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	150,0
Non garanti	854,7	675,6
Total	1 241,5	1 023,6
Frais d'émission restant à amortir	(5,8)	(4,3)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 235,7	1 019,3

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2020	879,5	356,2	1 235,7
Au 31 décembre 2019	668,5	350,8	1 019,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 366,8 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 382,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
< 3 mois	1,2	1,2
De 3 à 6 mois	1,2	1,2
De 6 à 9 mois	1,1	6,2
De 9 à 12 mois	1,0	1,1
A moins d'1 an	4,5	9,7
A 2 ans	12,9	13,4
A 3 ans	11,7	11,9
A 4 ans	10,8	11,2
A 5 ans	10,1	10,3
De 1 à 5 ans	45,6	46,8

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

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 156,3 millions au 30 juin 2020 contre 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. L'augmentation est essentiellement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
< 3 mois	2,9	4,8
De 3 à 6 mois	2,6	2,7
De 6 à 9 mois	2,5	2,3
De 9 à 12 mois	1,3	2,3
A moins d'1 an	9,2	12,2
A 2 ans	7,9	5,2
A 3 ans	14,3	2,9
A 4 ans	13,4	1,5
A 5 ans	13,9	1,3
De 1 à 5 ans	49,4	10,9
Plus de 5 ans	97,7	3,4
Total Obligations locatives	156,3	26,5

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

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	518,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(291,6)
Variation des emprunts et autres dettes financières	226,7
Remboursement des obligations locatives	(9,7)
Variation de trésorerie	308,5
Total variation endettement financier net (TFT)	525,5
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	215,3
Trésorerie nette	308,5
Avances Actionnaire, Groupe et associés	11,4
Obligations locatives	(9,7)
Total variation endettement financier net	525,5

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Provision pour indemnité de départ en retraite	10,3	11,2
Autres provisions	7,7	8,0
Total Provisions	18,0	19,2

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, voir note 2.4.14 « Avantages au personnel ». Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2020	31/12/2019
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	192,1
Marques	105,4		105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,6)	0,3	0,6
Logiciels, brevets & droits similaires	24,4	(18,1)	6,4	4,9
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	26,8	(20,3)	6,5	5,0
TOTAL	760,9	(456,6)	304,3	303,1

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Valeur nette en début de période	303,1	284,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,5	1,9
Cession et mise au rebut	–	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	19,5
Dotations nettes aux amortissements	(1,3)	(2,5)
Valeur nette en fin de période	304,3	303,1

Écarts d'acquisition

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

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et depuis début 2019, Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Aucune dépréciation n'a été constatée sur le semestre.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2019	43,1	3,3	1,6	48,0	(23,9)	(1,5)	(0,8)	(26,2)	21,7
Nouveaux contrats / Dotations	138,6	0,8	–	139,4	(10,0)	(0,6)	(0,2)	(10,9)	128,6
Résiliations de contrats / Reprises	(13,6)	(0,1)	(0,2)	(13,9)	13,6	0,1	0,2	13,9	(0,0)
Au 30 juin 2020	168,1	4,0	1,4	173,5	(20,4)	(2,0)	(0,9)	(23,3)	150,2

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

L'augmentation sur le semestre est principalement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût,
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	835,8	1 051,1	(219,9)	4,6	-
Actifs sur contrats	606,6	564,9	43,5	(1,7)	-
Créances clients nettes	286,3	257,6	28,7	(0,0)	-
Autres créances d'exploitation nettes	369,2	424,0	(53,3)	(1,4)	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	655,5	681,5	(24,6)	(1,4)	-
Passifs sur contrats	(198,2)	(168,8)	(29,4)	-	-
Dettes fournisseurs	(816,3)	(1 001,3)	184,5	0,5	-
Autres dettes d'exploitation	(426,5)	(406,4)	(20,5)	0,4	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 242,8)	(1 407,8)	164,1	0,9	-
BFR d'exploitation	657,0	721,0	(66,4)	2,4	-

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation (déconsolidation) de certaines sociétés.

7.4.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2019	1 075,8	(24,7)	1 051,1
Variation	(223,6)	(0,0)	(223,6)
Dotations	-	(2,8)	(2,8)
Reprises	-	6,5	6,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,2	1,2	1,4
Variation de périmètre	3,1	0,1	3,2
Au 30 juin 2020	855,5	(19,7)	835,8

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

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés brut	287,1	258,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(0,8)
Dotations	0,0	0,0
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	–	0,1
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(0,8)
Créances clients nettes	286,3	257,6
Avances et acomptes versés	51,0	54,1
Créances de TVA	231,5	293,9
Débiteurs divers	29,8	23,4
Charges constatées d'avance	52,4	50,2
Comptes mandants débiteurs	7,5	5,2
Total autres créances d'exploitation brutes	372,1	426,8
Perte de valeur à l'ouverture	(2,9)	(0,3)
Dotations	(0,0)	(2,6)
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	0,0	0,2
Perte de valeur à la clôture	(2,9)	(2,9)
Créances d'exploitation nettes	369,2	424,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	655,5	681,5
Créances sur cession d'immobilisations	1,7	4,9
Créances clients et autres créances	657,2	686,4

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Avances et acomptes versés

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

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	816,3	1 001,3
Avances et acomptes reçus des clients	3,2	2,2
TVA collectée	290,6	261,2
Autres dettes fiscales et sociales	34,0	44,3
Produits constatés d'avance	1,6	1,7
Autres dettes	89,7	91,8
Comptes mandants créditeurs	7,5	5,2
Autres dettes d'exploitation	426,5	406,4
Dettes sur immobilisations	0,0	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 242,8	1 407,8

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2020

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti		Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	305,1	96,6	173,9	-	34,7	-	-	-	34,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	261,5	96,6	164,8	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	43,7	-	9,0	-	34,7	-	-	-	34,7
ACTIFS COURANTS	1 685,4	-	1 653,5	-	1,8	30,1	31,9	-	-
Clients et autres créances	657,2	-	657,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	35,8	-	34,0	-	1,8	-	1,8	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	992,4	-	962,3	-	-	30,1	30,1	-	-
PASSIFS NON COURANTS	851,6	-	-	851,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	849,9	-	-	849,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,8	-	-	1,8	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 884,1	-	-	1 884,1	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	641,3	-	-	641,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 242,8	-	-	1 242,8	-	-	-	-	-

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

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

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

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI). La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

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

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de

couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2020.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Position de gestion

Au 30 juin 2020

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(356,2)	(346,1)	(346,1)	(346,1)	(346,1)	(346,1)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(879,5)	(353,4)	(230,0)	(129,2)	(63,2)	(22,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	992,4	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(243,3)	(699,5)	(576,1)	(475,3)	(409,3)	(368,3)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
Position nette après gestion	(243,3)	(699,5)	(576,1)	(475,3)	(409,3)	(368,3)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des

établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2020	+50	- 0,5 million d'euros	-
	-50	+ 1,0 million d'euros	-
31/12/2019	+50	- 1,0 million d'euros	-
	-50	+ 1,7 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 992,4 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 685,0 millions au 31 décembre 2019, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2020, le montant de cette trésorerie s'élève à 493,7 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 498,7 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 470 millions d'euros supplémentaires de

trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

De part son appartenance au Groupe Altarea, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 200 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (350 millions).

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2020	Covenants Altareit consolidé	30/06/2020
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	33,4%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	8,0		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,3
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	11,0

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Actionariat d'Altareit

La répartition du capital et des droits de vote d'Altareit est la suivante :

En pourcentage	30/06/2020	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2019
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Auto-contrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'auto-contrôle

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services,
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, dirigé et contrôlé par M. Alain Taravella. Ce dernier est président de la société Altafi 2, M. Jacques Ehrmann en est le Directeur Général.
- Les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent soit de prestations de service fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché. En 2019, elles concernaient également la vente de terrains dans le cadre du grand projet mixte Issy Cœur de ville.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 653 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Actifs non courants	–	0,1	0,1	0,1	0,1
Actifs courants	0,0	28,2	28,2	14,4	9,6
TOTAL ACTIF	0,0	28,3	28,3	14,5	9,7
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	2,9	2,9	5,8	2,0
TOTAL PASSIF	–	2,9	2,9	5,8	2,0

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Produits d'exploitation	0,0	5,1	5,1	57,7	6,0
Charges d'exploitation	(0,5)	(22,9)	(23,4)	(47,3)	(21,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,5)	(17,8)	(18,3)	10,4	(15,0)
Coût de l'endettement net	–	(0,6)	(0,6)	(0,9)	(0,5)
RESULTAT NET	(0,5)	(18,3)	(18,8)	9,5	(15,5)

Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

En millions d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Rémunération fixe de la Gérance	0,5	1,0	0,5
TOTAL	0,5	0,6	0,5

La rémunération de la gérance a été approuvée par l'assemblée générale du 19 mai 2020.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Salaires bruts ^(a)	1,2	1,5	0,9
Charges sociales	0,4	0,5	0,3
Paiements fondés sur des actions ^(b)	0,9	1,8	0,9
Nombre Actions livrées au cours de la période	2 330	9 816	9 816
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,1	0,5	0,2
Prêts consentis	–	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	24 187	25 833	25 833
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–	–

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du Président et des membres du Conseil de Surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

En millions d'euros	31/12/2019	30/06/2020	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	2,0	2,0	-	2,0	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7,8	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	7,8	7,8	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	-	-	-	-	-
Total	9,8	9,8	7,8	2,0	-
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	44,3	39,5	-	39,5	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 139,3	1 917,1	639,3	1 273,4	4,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 909,7	1 697,2	550,1	1 147,0	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	189,4	170,2	57,8	110,6	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,9	47,7	29,9	15,2	2,5
Autres cautions et garanties données	1,3	2,1	1,5	0,5	-
Total	2 183,6	1 956,6	639,3	1 312,9	4,4

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

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

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

Garanties de paiement reçues des clients

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

Autres engagements reçus

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 37,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

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

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

10.2 Passifs éventuels

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

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Période du 1er janvier au 30 juin 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altareit, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance le 6 août 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

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

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

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 6 août 2020 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris –La Défense, le 6 août 2020

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Laurent Bouby

Anne Herbein

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 6 août 2020,

Le Gérant
La société ALTAFI 2
Représentée par son Président Alain TARAVELLA