



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2021

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | RAPPORT D'ACTIVITE..... | 3 |
| 2 | COMPTES CONSOLIDES..... | 17 |
| 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 | 5 |
| 1.1.1 Logement..... | 6 |
| 1.1.2 Immobilier d'entreprise..... | 9 |
| 1.2 RESULTATS FINANCIERS..... | 12 |
| 1.3 RESSOURCES FINANCIERES..... | 14 |

1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Un modèle résilient

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

En Logement, Altareit est le 2^{ème} promoteur français, et vise un objectif de 18 000 lots vendus par an à terme, dont le calendrier précis dépendra de la stabilisation de la crise sanitaire.

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 promoteur¹ 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 AltaFund²).

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 2021, Altarea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 milliards d'euros pour près de 910 000 m².

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.

Avec plus de 600 projets fin juin 2021, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de près de 4,2 millions de m² pour une valeur potentielle³ de près de 17,3 milliards d'euros⁴.

¹ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

² AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

³ Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de

marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés, quasi stable sur un an.

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

1.1.1 Logement

1.1.1.1 STRATÉGIE

Le Groupe, le 2^{ème} promoteur de logements en France⁵, s'est structuré afin d'atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an à terme.

La stratégie de développement du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires les plus dynamiques, grandes métropoles mais également villes de taille moyennes, où le besoin de logements est le plus important.

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

Par ailleurs, pour répondre à l'évolution des attentes des Français en termes de logement (confort, espace de télétravail, espaces extérieurs), Cogedim, principale marque du Groupe, a mis en place une offre « de biens qui font du bien » autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO₂, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique.

Une stratégie multimarques et multiproduits

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

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

- Haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- Milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels d'autre part ;
- Résidences Services : le Groupe conçoit et gère ce type de résidences alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte, notamment sous la marque Cogedim Club® à destination des seniors actifs ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;

⁵ Source : Classement des Promoteurs 2021 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

• Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

Le Groupe a également développé Altarea Solutions & Services, une plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet.

1.1.1.2 ACTIVITÉ DU 1^{ER} SEMESTRE

Rareté de l'offre disponible au 1^{er} semestre

Début 2021, l'activité reste pénalisée par les retards de mises à l'offre, conséquence de la pandémie de Covid-19, de l'allongement des délais d'obtention des permis de construire et de la stratégie d'écoulement en bloc vers les Institutionnels en 2020. Au 1^{er} semestre, le Groupe a donné la priorité aux clients Particuliers qui représentent 63% des ventes en valeur à fin juin 2021, principalement dans le cadre de projets d'investissements. A titre d'exemple, Histoire & Patrimoine réalise le meilleur semestre de réservations de son histoire.

Réservations⁶ : 1,3 Md€

| Réservations | S1 2021 | % | S1 2020 | % | Var. |
|-------------------------------|-------------------|-----|-------------------|-----|--------------|
| Particuliers - Accession | 321 M€ | 25% | 347 M€ | 18% | (7)% |
| Particuliers - Investissement | 495 M€ | 38% | 345 M€ | 18% | 43% |
| Ventes en bloc | 478 M€ | 37% | 1 228 M€ | 64% | (61)% |
| Total en valeur (TTC) | 1 294 M€ | | 1 921 M€ | | (33)% |
| <i>Dont MEE en QP</i> | <i>56 M€</i> | | <i>92 M€</i> | | <i>(39)%</i> |
| Particuliers - Accession | 934 lots | 19% | 946 lots | 14% | (1)% |
| Particuliers - Investissement | 1 855 lots | 38% | 1 238 lots | 19% | 50% |
| Ventes en bloc | 2 134 lots | 43% | 4 483 lots | 67% | (52)% |
| Total en lots | 4 923 lots | | 6 667 lots | | (26)% |

Cette situation devrait s'améliorer au cours des prochains semestres grâce :

- à l'augmentation progressive du rythme des mises en vente
- à l'appétence confirmée des Institutionnels pour les actifs réels (logements classiques et résidences gérées) ;
- au retour de la demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux et hausse des ventes, notamment en investissement locatif). La demande de logements neufs reste plus que jamais portée par les fondamentaux de l'immobilier qui constitue une valeur refuge dans un contexte de taux bas : croissance démographique, niveau d'épargne disponible post-Covid et évolution des attentes en matière de logement.

⁶ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

Réservations par gamme de produit

| En nombre de lots | S1 2021 | % | S1 2020 | % | Var. |
|-----------------------------|--------------|-----|--------------|-----|--------------|
| Entrée/Moyenne gamme | 2 879 | 58% | 4 657 | 70% | (38)% |
| Haut de gamme | 920 | 19% | 1 657 | 25% | (44)% |
| Résidences Services | 719 | 15% | 146 | 2% | x5 |
| Rénovation / Réhabilitation | 405 | 8% | 207 | 3% | x2 |
| Total | 4 923 | | 6 667 | | (26)% |

Régularisations notariées : 1,2 Md€

| En M€ TTC | S1 2021 | % | S1 2020 | % | Var. |
|----------------|--------------|-----|--------------|-----|--------------|
| Particuliers | 667 | 56% | 809 | 43% | (18)% |
| Ventes en bloc | 534 | 44% | 1 074 | 57% | (50)% |
| Total | 1 201 | | 1 883 | | (36)% |

Au 1^{er} semestre 2021, les régularisations notariées restent importantes, malgré l'inversion du mix clients vers les Particuliers, dont le montage des financements et la granularité des opérations allongent les délais de régularisations.

Livraisons et chantiers en cours

Au 1^{er} semestre, l'avancement des chantiers a repris son rythme d'avant crise sanitaire, ainsi plus de 5 475 lots ont été livrés sur le semestre (contre 3 900 au 1^{er} semestre 2020) et plus de 26 840 lots sont en cours de construction à fin juin 2021.

Chiffre d'affaires à l'avancement : 1,2 Md€

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

| En M€ HT | S1 2021 | % | S1 2020 | % | Var. |
|-----------------------------|--------------|-----|--------------|-----|-------------|
| Entrée/Moyenne gamme | 741 | 62% | 729 | 68% | +2% |
| Haut de gamme | 403 | 33% | 303 | 28% | +33% |
| Résidences Services | 36 | 3% | 16 | 1% | x2,3 |
| Rénovation / Réhabilitation | 23 | 2% | 21 | 2% | +10% |
| Total | 1 203 | | 1 070 | | +13% |

Sur le semestre, la croissance du chiffre d'affaires à l'avancement atteint +13% grâce aux bons niveaux d'avancements techniques et commerciaux.

Perspectives

Lancements commerciaux dynamiques

Au 1^{er} semestre 2021, et particulièrement au 2^{ème} trimestre, le rythme des lancements reprend de la vigueur avec 82 nouvelles opérations (3 770 lots), contre 110 opérations sur l'ensemble de l'année 2020 (5 300 lots).

Backlog : 3,7 Mds€

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

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

| En M€ HT | 30/06/2021 | 31/12/2020 | Var. |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------|
| CA acté non avancé | 2 002 | 2 252 | (11)% |
| CA réservé non acté | 1 732 | 1 709 | 1% |
| Backlog | 3 734 | 3 962 | (6)% |
| <i>Dont MEE en QP</i> | <i>230</i> | <i>324</i> | <i>ns</i> |
| <i>En nombre de mois</i> | <i>18</i> | <i>20</i> | |

Offre à la vente et portefeuille foncier

Le pipeline de projets en développement est composé de :

- l'offre à la vente (lots disponibles à la vente) ;
- du portefeuille foncier, qui regroupe les projets maîtrisés par le biais d'une promesse de vente (très majoritairement sous forme unilatérale) et dont le lancement n'a pas encore eu lieu. Il alimente l'offre à la vente au fur et à mesure des lancements commerciaux.

| En M€ TTC du CA potentiel | 30/06/2021 | Nb. mois | 31/12/2020 | Var. |
|---------------------------|------------------|-----------|------------------|---------------|
| Offre à la vente | 1 790 | 8 | 1 563 | 15% |
| Portefeuille foncier | 10 930 | 49 | 11 235 | (3)% |
| Pipeline | 12 720 | 57 | 12 798 | (0,6)% |
| <i>En nb de lots</i> | <i>48 638</i> | | <i>49 515</i> | <i>(2)%</i> |
| <i>En m²</i> | <i>2 723 700</i> | | <i>2 772 800</i> | <i>(2)%</i> |

Le pipeline du Groupe reste élevé avec plus de 48 000 lots en développement pour près de 12,7 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC.

L'offre à la vente est en croissance de +15% à fin juin 2021 grâce à la reprise des lancements commerciaux au 2^{ème} trimestre.

Gestion des risques des engagements fonciers

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

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

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

Fin juin 2021 :

- 64% de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;
- 36% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% de l'offre totale).

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

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

1.1.2 Immobilier d'entreprise

1.1.2.1 STRATEGIE

Un modèle de promoteur investisseur

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

- principalement en tant que promoteur⁷ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou via AltaFund⁸, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁹.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire¹⁰.

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 et honoraires.

Une double stratégie de diversification

Stratégie géographique

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

- Grand Paris : dans un contexte de rareté foncière, il intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- grandes métropoles régionales : il intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement.

Devenu en quelques années également le 1^{er} promoteur d'immobilier d'entreprise en Régions, le Groupe a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché de report pour les entreprises situées en région parisienne. Ces dernières partagent la même demande pour des produits centrés sur le confort de travail et les aménagements de grande qualité (connectivité, espaces collaboratifs,...).

Stratégie produit

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

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

⁷ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

⁸ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

1.1.2.2 ACTIVITE DU 1^{ER} SEMESTRE

Placements

Au 1^{er} semestre 2021, le Groupe a placé plusieurs opérations pour près de 80 millions d'euros, dont :

- la vente au Systral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) d'un immeuble de bureau de 6 000 m² situé à Villeurbanne. Ce bâtiment, livrable début 2023, vise les certifications HQE niveau Excellent ; Référentiel Bureau Durable Grand Lyon et BREEAM very Good ;
- la signature d'un bail avec le Campus Cyber pour la tour Eria à La Défense.

Début juillet, le Groupe a annoncé la signature d'une promesse de vente pour Bellini (La Défense), auprès de Swiss Life Asset Management, qui installera dans cet immeuble de 18 000 m² à l'architecture iconique le siège social de Swiss Life France en 2024.

Pipeline

62 projets en développement

A fin juin 2021, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée à 4,2 milliards d'euros à 100%.

Il intègre 7 opérations en co-investissement, dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan, pour un potentiel de valeur de 1,8 milliard d'euros à 100% (510 millions d'euros en part du Groupe).

| Au 30/06/2021 | Nb | Surface à 100% (m ²) | CA HT M€ | Valeur potentielle à 100% (M€ HT) |
|--------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Investissements ^(a) | 7 | 413 600 | 366 | 1 842 |
| Promotion CPI / VEFA | 53 | 912 500 | 2 268 | 2 268 |
| MOD ^(c) | 2 | 35 400 | 112 | 112 |
| Total | 62 | 1 361 500 | 2 746 | 4 222 |
| <i>Dont Régions</i> | <i>44</i> | <i>881 900</i> | <i>1 638</i> | <i>1 827</i> |
| <i>Dont Bureau</i> | <i>55</i> | <i>769 600</i> | <i>2 313</i> | <i>3 695</i> |
| <i>Dont Logistique</i> | <i>7</i> | <i>591 900</i> | <i>433</i> | <i>527</i> |

^(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.

⁹ Revente en blanc ou loué.

¹⁰ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

Livraisons

Au cours du 1^{er} semestre 2021, Altareit a livré 244 000 m² d'immeubles tertiaires (dont 88 000 m² en Régions), dont notamment :

- 3 opérations (pour 155 000 m²) situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense¹¹, dont les 26 000 m² sont intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité ;
- Eknow, à Nantes, immeuble de bureau déjà vendu à BNP Paribas REIM et qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens. Cet immeuble constitue la première tranche d'une opération mixte de 16 000 m², développant également 5 000 m² de logements libres et un foyer jeunes actifs, dont la livraison doit intervenir fin 2021 ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe. Le bâtiment construit sur une ancienne plateforme logistique a bénéficié d'une approche biophilique, et a été certifié HQE® Bâtiments tertiaires. Connecté et communicant, le campus est en cours de labellisation Effinergie + et R2S niveau 2 étoiles, offrant des espaces de travail confortables, dynamiques et baignés de lumière du jour ;
- trois des quatre immeubles développés dans le cadre du projet Quais des Caps dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux : Cap Leeuwin composé de 5 500 m² de bureaux, d'un hôtel de 124 chambres et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

Approvisionnements

Au cours du 1^{er} semestre 2021, le Groupe a intégré 7 nouvelles opérations :

- 5 VEFA en Régions ;
- et 2 opérations en co-investissement : le projet Louis le Grand à Paris, en partenariat avec J.P. Morgan Global Alternatives, qui consiste en la restructuration d'un ensemble de 7 immeubles de bureau totalisant 14 000 m² et le projet Be-Twin, qui vise à transformer l'ancien siège social de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) à Lyon Part-Dieu en un bâtiment mixte de 31 000 m² culminant à 50 mètres de hauteur, composé de 22 000 m² bureaux, 100 logements dans les étages les plus hauts et de commerces en pied d'immeuble.

Par ailleurs, l'opération logistique en cours de montage à Bollène près de Lyon (260 000 m²) a été reclassée en opération de co-investissement (50%/50% avec Patrizia).

Backlog

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

| En M€ | 30/06/2021 | 31/12/2020 | Var. |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|
| VEFA/CPI | 414 | 468 | |
| <i>Dont MEE en quote-part</i> | 48 | 31 | |
| Honoraires (MOD) | 11 | 11 | |
| Total | 425 | 479 | (11)% |

¹¹ Les opérations en co-investissement livrées demeurent dans le pipeline jusqu'à leur date de cession (Eria et Landscape).

Pipeline en cours de développement au 30 juin 2021

| | Surface (m ²) | Promotion | | Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b) | Avancement ^(c) |
|---|---------------------------|-------------------|--------------|--|---------------------------|
| | | Typologie | CA HT (M€) | | |
| Landscape (La Défense) | 70 100 | Invest. | | | Livré |
| Tour Eria (La Défense) | 26 600 | Invest. | | | Livré/loué |
| Bellini (La Défense) | 18 100 | Invest. | | | Maitrisé/loué |
| Bollène (Lyon) | 260 000 | Invest. | | | Maitrisé |
| Be-Twin/Cera (Lyon) | 22 800 | Invest. | | | Maitrisé |
| Louis le Grand | 13 900 | Invest. | | | Maitrisé |
| Saussure (Paris) | 2 100 | Invest. | | | Maitrisé |
| Investissements (7 opérations) | 413 600 | | 366 | 1 842 | |
| Bridge (Issy-les-Moulineaux) | 57 800 | VEFA | | | Livré |
| Belvédère (Bordeaux) | 50 000 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx) | 25 700 | CPI | | | Travaux en cours |
| Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes) | 19 100 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Aerospace - Tranche A (Toulouse) | 13 500 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-Mx) | 15 200 | CPI | | | Travaux en cours |
| Bobigny-La Place | 9 800 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Bassins à Flot (Bordeaux) | 9 400 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Gravity (Lyon) | 4 800 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Cœur d'Orly (Orly) | 30 700 | CPI | | | Maitrisé |
| EM Lyon Business School (Lyon) | 29 400 | CPI | | | Maitrisé |
| PRD-Montparnasse (Paris) | 56 200 | VEFA | | | Maitrisé |
| <i>Autres projets Bureau (35 opérations)</i> | <i>249 000</i> | <i>CPI / VEFA</i> | | | |
| ICAM T2 (Seine et Marne) | 5 300 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Technoparc (Collégien - Grand Paris) | 11 800 | VEFA | | | Travaux en cours |
| Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne) | 68 200 | CPI | | | Maitrisé |
| Hexahub Aquitaine (Bordeaux) | 170 000 | CPI | | | Maitrisé |
| <i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i> | <i>76 600</i> | <i>CPI / VEFA</i> | | | |
| Promotion « 100% externes » (53 opérations) | 902 500 | | 2 268 | 2 268 | |
| MOD (2 opérations) | 35 400 | MOD | 112 | 112 | |
| Portefeuille Promotion total (62 opérations) | 1 351 500 | | 2 746 | 4 222 | |

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

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

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

1.2 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires¹² consolidé au 30 juin 2021 à 1 325,4 millions d'euros (+4,1%), porté par la croissance du Logement (+12,6%) qui a compensé la baisse de l'activité en Immobilier d'entreprise.

Le résultat opérationnel (FFO) à 88,8 millions d'euros progresse de +15,5%, %, porté par la hausse du résultat opérationnel Logement de +13,4 millions d'euros¹³.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 54,2 millions d'euros progresse de +1,5%, compte tenu de la montée en puissance de l'impôt (10,0 millions d'euros, contre 4,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020). Par action, il ressort à 30,99 euros (+1,5%).

| 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. | 1 209,4 | 116,0 | - | - | 1 325,4 | | 1 325,4 |
| <i>Variation vs 30/06/2020</i> | +12,6% | (41,8)% | na | na | +4,1% | | +4,1% |
| Loyers nets | | | | | | | |
| Marge immobilière | 93,6 | 7,6 | - | (0,1) | 101,2 | | 101,2 |
| Prestations de services externes | 5,4 | 4,0 | - | 0,6 | 10,0 | - | 10,0 |
| Revenus nets | 99,0 | 11,6 | - | 0,5 | 111,2 | 0,0 | 111,2 |
| <i>Variation vs 30/06/2020</i> | +6,1% | (11,8)% | na | na | +4,4% | | +4,7% |
| Production immobilisée et stockée | 83,2 | 3,3 | | | 86,6 | | 86,6 |
| Charges d'exploitation | (99,1) | (10,1) | 0,6 | (0,7) | (109,2) | (10,3) | (119,5) |
| Frais de structure | (15,8) | (6,8) | 0,6 | (0,7) | (22,7) | (10,3) | (32,9) |
| Contributions des sociétés MEE | 4,4 | (4,1) | (0,0) | - | 0,3 | 0,3 | 0,7 |
| Charges calculées et frais de transaction Logement | | | | | | (13,1) | (13,1) |
| Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise | | | | | | 1,2 | 1,2 |
| Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Diversification | | | | | | (0,0) | (0,0) |
| Autres | | | | | | (5,0) | (5,0) |
| Résultat opérationnel | 87,6 | 0,8 | 0,6 | (0,1) | 88,8 | (26,8) | 62,0 |
| <i>Variation vs 30/06/2020</i> | +18,0% | (82,6)% | na | na | +15,5% | | +11,6% |
| Coût de l'endettement net | (9,7) | (0,8) | 0,0 | - | (10,5) | (0,9) | (11,4) |
| Autres résultats financiers | (5,7) | (0,1) | - | - | (5,8) | - | (5,8) |
| Gains / pertes sur val. des instruments fin. | - | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Résultat de cession de participation | - | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Impôts | (10,0) | (0,0) | - | - | (10,0) | (1,7) | (11,7) |
| Résultat net | 62,2 | (0,0) | 0,6 | (0,1) | 62,6 | (29,4) | 33,2 |
| Minoritaires | (8,4) | (0,0) | - | - | (8,4) | (0,0) | (8,4) |
| Résultat net, part du Groupe | 53,8 | (0,1) | 0,6 | (0,1) | 54,2 | (29,4) | 24,8 |
| <i>Variation vs 30/06/2020</i> | (2,0)% | na | na | na | +1,5% | | |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | | 1 748 424 | | |
| Résultat net, part du Groupe par action | | | | | 30,99 | | |
| <i>Variation vs 30/06/2020</i> | | | | | +1,5% | | |

¹² Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

¹³ Afin de refléter au mieux la contribution économique de son activité de résidences gérées, Altareit a décidé de retraiter l'impact positif de la norme IFRS 16 sur sa contribution au FFO au S1 2020 pour un montant de -3,7 M€, en contrepartie de l'augmentation des Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction, diminuant ainsi le résultat opérationnel FFO à due concurrence. Le résultat opérationnel FFO Logement au S1 2020 ainsi retraité est de 74,2 M€.

FFO Logement

| En M€ | S1 2021 | S1 2020 | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------|
| Chiffre d'affaires à l'avancement | 1203,4 | 1069,5 | +12,5% |
| Coût des ventes et autres charges | (1109,8) | (980,9) | |
| Marge immobilière Logement | 93,6 | 88,6 | +5,7% |
| % du chiffre d'affaires | 7,8% | 8,3% | |
| Prestations de services externes | 5,4 | 4,7 | |
| Production stockée | 83,2 | 76,3 | |
| Charges d'exploitation | (99,1) | (99,3) | |
| Contribution des sociétés MEE | 4,4 | 3,9 | |
| Résultat opérationnel Logement | 87,6 | 74,2 | +18,0% |
| % du chiffre d'affaires | 7,3% | 6,9% | |
| Coût de l'endettement net | (9,7) | (4,1) | |
| Autres résultats financiers | (5,7) | (1,1) | |
| Impôt sur les sociétés | (10,0) | (3,9) | |
| Minoritaires | (8,4) | (10,2) | |
| FFO Logement | 53,8 | 54,9 | (2,0)% |

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement progresse de +12,5% sur le semestre grâce aux bons niveaux d'avancements techniques et commerciaux.

La croissance du résultat opérationnel (+18,0%) reflète à la fois la maîtrise des frais généraux et la contribution significative des honoraires (production stockée).

FFO Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (CPI et VEFA) ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance (« promote ») ;
- et contribution des sociétés mises en équivalence : résultats réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat.

| En M€ | S1 2021 | S1 2020 | |
|---|--------------|-------------|---------|
| Chiffre d'affaires à l'avancement | 112,0 | 196,5 | (43,0)% |
| Coût des ventes et autres charges | (104,4) | (186,0) | |
| Marge immobilière IE | 7,6 | 10,5 | (27,7)% |
| % du chiffre d'affaires | 6,8% | 5,4% | |
| Prestations de services externes | 4,0 | 2,7 | |
| Production stockée | 3,3 | 5,6 | |
| Charges d'exploitation | (10,1) | (14,8) | |
| Contribution des sociétés MEE | (4,1) | 0,7 | |
| Résultat opérationnel IE | 0,8 | 4,7 | (82,4)% |
| % du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.) | 0,7% | 2,3% | |
| Coût de l'endettement net | (0,8) | (3,2) | |
| Autres résultats financiers | (0,1) | (0,2) | |
| Impôt sur les sociétés | (0,0) | (0,2) | |
| Minoritaires | (0,0) | 0,4 | |
| FFO Immobilier d'entreprise | (0,1) | 1,5 | na |

1.3 Ressources financières

Liquidités disponibles : 1,8 Md€

Au 30 juin 2021, les liquidités disponibles représentent 1 832 millions d'euros (contre 2 454 millions d'euros au 31 décembre 2020), décomposées comme suit :

| Disponible (en M€) | Trésorerie | Lignes de crédits non utilisées | Total |
|-----------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| Au niveau Corporate | 402 | 534 | 936 |
| Au niveau des projets | 643 | 253 | 896 |
| Total | 1 045 | 787 | 1 832 |

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 514 millions d'euros de RCF¹⁴ dont la maturité moyenne est de 3,3 ans, sans aucune échéance au cours des 12 prochains mois.

Au 30 juin 2021, compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe d'une part, et du maintien de l'accès au marché à court terme d'autre part, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'y avoir recours avant plusieurs mois.

Financements court et moyen termes

Au 30 juin 2021, Altareit dispose d'un encours NEU CP¹⁵ de 225 millions d'euros (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un encours NEU MTN¹⁶ de 95 millions d'euros (échéance supérieure à 1 an).

L'encours total s'élève à 320 millions d'euros pour une échéance moyenne de 7,4 mois.

Dettes nettes : 228 M€

| En M€ | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------|--------------|
| Term loans bancaires | 203 | 197 |
| Marché de crédit ^(a) | 830 | 842 |
| Dettes promotion | 85 | 167 |
| Dettes brutes bancaires et obligataires | 1 118 | 1 206 |
| Disponibilités | (890) | (1 185) |
| Dettes nettes bancaires et obligataires | 228 | 20 |

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 320 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

Notation de crédit BBB

Le 30 juin 2021, suite à l'annonce par Altarea de son projet d'acquisition du groupe Primonial, qui sera réalisé par une filiale d'Altareit¹⁷, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation financière *Investment Grade* pour Altarea et Altareit à BBB-, assortie d'une perspective négative.

Ratio ICR¹⁸

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 9,2x au 30 juin 2021, contre 10,1x au 31 décembre 2020.

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.

| Covenant | 30/06/2021 | 31/12/2020 | Delta |
|----------------------------|------------|------------|---------|
| LTV ^(a) ≤ 60% | 33,9% | 33,0% | +0,9 pt |
| ICR ^(b) ≥ 2,0 x | 8,5x | 7,3x | +1,2 x |

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

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

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

Enfin, le gearing¹⁹ Altareit s'élève à 0,22x au 30 juin 2021, contre 0,02x au 31 décembre 2020.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 1 030 millions d'euros au 30 juin 2021, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

¹⁴ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

¹⁵ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

¹⁶ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

¹⁷ Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur altarea.com.

¹⁸ ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO.

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

Compte de résultat analytique

| | 30/06/2021 | | | 30/06/2020 | | |
|--|---|---|---------------|---|---|---------------|
| | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 1 203,4 | – | 1 203,4 | 1 069,5 | – | 1 069,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (1 109,8) | – | (1 109,8) | (980,9) | (0,3) | (981,2) |
| Marge immobilière | 93,6 | – | 93,6 | 88,6 | (0,3) | 88,3 |
| Prestations de services externes | 5,4 | – | 5,4 | 4,7 | – | 4,7 |
| Production stockée | 83,2 | – | 83,2 | 76,3 | – | 76,3 |
| Charges d'exploitation | (99,1) | (7,6) | (106,6) | (99,3) | (6,6) | (105,9) |
| Frais de structure nets | (10,5) | (7,6) | (18,0) | (18,3) | (6,6) | (24,9) |
| Part des sociétés associées | 4,4 | (0,2) | 4,2 | 3,9 | (2,3) | 1,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (13,1) | (13,1) | – | (10,8) | (10,8) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT | 87,6 | (20,9) | 66,7 | 74,2 | (20,0) | 54,2 |
| Chiffre d'affaires | 112,0 | – | 112,0 | 196,5 | – | 196,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (104,4) | – | (104,4) | (186,0) | – | (186,0) |
| Marge immobilière | 7,6 | – | 7,6 | 10,5 | – | 10,5 |
| Prestations de services externes | 4,0 | – | 4,0 | 2,7 | – | 2,7 |
| Production stockée | 3,3 | – | 3,3 | 5,6 | – | 5,6 |
| Charges d'exploitation | (10,1) | (1,9) | (12,0) | (14,8) | (1,3) | (16,1) |
| Frais de structure nets | (2,7) | (1,9) | (4,6) | (6,6) | (1,3) | (7,9) |
| Part des sociétés associées | (4,1) | 0,5 | (3,6) | 0,7 | 3,5 | 4,2 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,4) | (0,4) | – | (1,0) | (1,0) |
| Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement | – | 1,6 | 1,6 | – | – | – |
| RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 0,8 | (0,1) | 0,7 | 4,7 | 1,2 | 5,9 |
| Frais de structure nets | 0,6 | (0,8) | (0,2) | (0,8) | – | (0,8) |
| Part des sociétés associées | (0,0) | – | (0,0) | – | – | – |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,0) | (0,0) | – | (2,3) | (2,3) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | – | – | – | – | (0,1) | (0,1) |
| RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION | 0,6 | (0,8) | (0,2) | (0,8) | (2,4) | (3,2) |
| Autres (Corporate) | (0,1) | (5,0) | (5,1) | (1,2) | (0,2) | (1,4) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 88,8 | (26,8) | 62,0 | 76,9 | (21,4) | 55,5 |
| Coût de l'endettement net | (10,5) | (0,9) | (11,4) | (7,3) | (1,2) | (8,5) |
| Autres résultats financiers | (5,8) | – | (5,8) | (2,3) | – | (2,3) |
| Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,6 | 0,6 |
| Résultats de cession des participations | – | 0,0 | 0,0 | – | (0,2) | (0,2) |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 72,6 | (27,7) | 44,9 | 67,3 | (22,1) | 45,1 |
| Impôts sur les sociétés | (10,0) | (1,7) | (11,7) | (4,1) | (8,5) | (12,6) |
| RESULTAT NET | 62,6 | (29,4) | 33,2 | 63,1 | (30,6) | 32,5 |
| Minoritaires | (8,4) | (0,0) | (8,4) | (9,8) | (0,1) | (9,9) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 54,2 | (29,4) | 24,8 | 53,4 | (30,7) | 22,7 |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 438 | 1 748 438 | 1 748 438 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 30,99 | (16,8) | 14,17 | 30,52 | (17,6) | 13,0 |

Concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

Bilan

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| Actifs non courants | 796,2 | 753,4 |
| Immobilisations incorporelles | 305,4 | 303,3 |
| <i>dont Ecart d'acquisition</i> | 192,1 | 192,1 |
| <i>dont Marques</i> | 105,4 | 105,4 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | 7,9 | 5,8 |
| Immobilisations corporelles | 24,9 | 24,1 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles | 133,3 | 139,4 |
| Immeubles de placement | 90,9 | 32,8 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | 8,5 | 6,5 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i> | 78,5 | 22,0 |
| <i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i> | 3,9 | 4,3 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence | 225,5 | 242,0 |
| Actifs financiers (non courant) | 13,3 | 9,8 |
| Impôt différé actif | 3,0 | 2,0 |
| Actifs courants | 3 247,0 | 3 449,9 |
| Stocks et en-cours nets | 867,0 | 845,9 |
| Actifs sur contrats | 682,0 | 741,2 |
| Clients et autres créances | 760,8 | 649,7 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 6,2 | 5,5 |
| Actifs financiers (courant) | 41,5 | 22,6 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 889,6 | 1 185,1 |
| TOTAL ACTIF | 4 043,2 | 4 203,3 |
| Capitaux propres | 1 030,6 | 1 002,0 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | 971,4 | 949,8 |
| Capital | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | 867,7 | 801,6 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | 24,8 | 69,4 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | 59,2 | 52,1 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | 50,9 | 31,1 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | 8,4 | 21,0 |
| Passifs non courants | 1 023,0 | 1 050,6 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 949,0 | 978,4 |
| <i>dont Placement obligataire et privé</i> | 496,4 | 496,0 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 264,6 | 301,5 |
| <i>dont Titres négociables à moyen terme</i> | 40,0 | 25,0 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | 0,9 | 3,0 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | 147,2 | 152,9 |
| Provisions long terme | 16,6 | 16,3 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 1,5 | 1,4 |
| Impôt différé passif | 56,0 | 54,5 |
| Passifs courants | 1 989,6 | 2 150,8 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 400,7 | 473,9 |
| <i>dont Placement obligataire et privé</i> | 14,0 | 6,8 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 20,7 | 58,4 |
| <i>dont Titres négociables à court terme</i> | 280,0 | 314,0 |
| <i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i> | 2,5 | 3,9 |
| <i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i> | 75,6 | 89,9 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | 8,1 | 0,9 |
| Passifs sur contrats | 166,1 | 177,3 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 413,1 | 1 488,4 |
| Dettes d'impôt exigible | 9,6 | 11,2 |
| TOTAL PASSIF | 4 043,2 | 4 203,3 |

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

| | | |
|---|--|----|
| 1 | ÉTATS FINANCIERS | 19 |
| 2 | ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE | 23 |
| 3 | AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES | 24 |

1 États financiers

État de la situation financière consolidée

| En millions d'euros | Note | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|------|---------------|----------------|
| Actifs non courants | | 796,2 | 753,4 |
| Immobilisations incorporelles | 7.1 | 305,4 | 303,3 |
| <i>dont Ecarts d'acquisition</i> | | 192,1 | 192,1 |
| <i>dont Marques</i> | | 105,4 | 105,4 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | | 7,9 | 5,8 |
| Immobilisations corporelles | | 24,9 | 24,1 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles | 7.2 | 133,3 | 139,4 |
| Immeubles de placement | 7.3 | 90,9 | 32,8 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | | 8,5 | 6,5 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i> | | 78,5 | 22,0 |
| <i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i> | | 3,9 | 4,3 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence | 4.5 | 225,5 | 242,0 |
| Actifs financiers (non courant) | 4.6 | 13,3 | 9,8 |
| Impôt différé actif | 5.3 | 3,0 | 2,0 |
| Actifs courants | | 3247,0 | 3449,9 |
| Stocks et en-cours nets | 7.4 | 867,0 | 845,9 |
| Actifs sur contrats | 7.4 | 682,0 | 741,2 |
| Clients et autres créances | 7.4 | 760,8 | 649,7 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | | 6,2 | 5,5 |
| Actifs financiers (courant) | 4.6 | 41,5 | 22,6 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.2 | 889,6 | 1 185,1 |
| TOTAL ACTIF | | 4043,2 | 4203,3 |
| Capitaux propres | | 1030,6 | 1002,0 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | | 971,4 | 949,8 |
| Capital | 6.1 | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | | 867,7 | 801,6 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 24,8 | 69,4 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | | 59,2 | 52,1 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 50,9 | 31,1 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 8,4 | 21,0 |
| Passifs non courants | | 1023,0 | 1 050,6 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 6.2 | 949,0 | 978,4 |
| <i>dont Placement obligataire et privé</i> | | 496,4 | 496,0 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | | 264,6 | 301,5 |
| <i>dont Titres négociables à moyen terme</i> | | 40,0 | 25,0 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | | 0,9 | 3,0 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | | 147,2 | 152,9 |
| Provisions long terme | 6.3 | 16,6 | 16,3 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 1,5 | 1,4 |
| Impôt différé passif | 5.3 | 56,0 | 54,5 |
| Passifs courants | | 1989,6 | 2150,8 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 6.2 | 400,7 | 473,9 |
| <i>dont Placement obligataire et privé</i> | | 14,0 | 6,8 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | | 20,7 | 58,4 |
| <i>dont Titres négociables à court terme</i> | | 280,0 | 314,0 |
| <i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i> | | 2,5 | 3,9 |
| <i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i> | | 75,6 | 89,9 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | | 8,1 | 0,9 |
| Passifs sur contrats | 7.4 | 166,1 | 177,3 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 7.4 | 1413,1 | 1488,4 |
| Dettes d'impôt exigible | | 9,6 | 11,2 |
| TOTAL PASSIF | | 4043,2 | 4203,3 |

Etat du résultat global consolidé

| En millions d'euros | Note | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|--|------|---------------|---------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | | 1315,4 | 2823,4 | 1 266,1 |
| Coûts des ventes | | (1165,0) | (2482,3) | (1 115,1) |
| Charges commerciales | | (49,2) | (107,9) | (51,8) |
| Dotations nettes aux provisions sur actif circulant | | (0,0) | (9,3) | (0,0) |
| Amortissement des relations clientèles | | – | (0,6) | (0,3) |
| Marge immobilière | 5.1 | 101,2 | 223,3 | 98,8 |
| Prestations de services externes | | 10,0 | 16,3 | 7,4 |
| Production immobilisée et stockée | | 86,6 | 176,9 | 81,9 |
| Charges de personnel | | (85,9) | (169,5) | (85,7) |
| Autres charges de structure | | (31,6) | (83,7) | (38,9) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | | (11,1) | (24,6) | (12,0) |
| Frais de structure nets | | (32,1) | (84,7) | (47,3) |
| Autres produits et charges | | (2,0) | (1,7) | 0,4 |
| Dotations aux amortissements | | (0,0) | (1,7) | (2,4) |
| Frais de transaction | | (5,0) | (0,0) | – |
| Autres | | (7,0) | (3,5) | (1,9) |
| Résultat sur cession d'actifs de placement | | – | (0,1) | (0,1) |
| Variation de valeur des immeubles de placement | | 1,6 | 1,7 | – |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | | (1,0) | (0,2) | (0,0) |
| Dotations nettes aux provisions | | (1,3) | 2,5 | 0,3 |
| RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | | 61,3 | 139,1 | 49,7 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | 4.5 | 0,7 | 14,3 | 5,8 |
| RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | | 62,0 | 153,4 | 55,5 |
| Coût de l'endettement net | 5.2 | (11,4) | (20,8) | (8,5) |
| Charges financières | | (12,5) | (23,0) | (10,5) |
| Produits financiers | | 1,1 | 2,2 | 2,0 |
| Autres résultats financiers | 5.2 | (5,8) | (8,0) | (2,3) |
| Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers | | 0,0 | 1,1 | 0,6 |
| Résultats de cession des participations | | 0,0 | 0,2 | (0,2) |
| Résultat avant impôts | | 44,9 | 125,8 | 45,1 |
| Impôt sur les résultats | 5.3 | (11,7) | (35,4) | (12,6) |
| RESULTAT NET | | 33,2 | 90,4 | 32,5 |
| dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 24,8 | 69,4 | 22,7 |
| dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 8,4 | 21,0 | 9,9 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 438 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€) | 5.4 | 14,17 | 39,69 | 12,96 |
| Nombre moyen d'actions dilué | | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 438 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 5.4 | 14,17 | 39,69 | 12,96 |

Autres éléments du résultat global

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| RESULTAT NET | 33,2 | 90,4 | 32,5 |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | 1,3 | 0,5 | 0,8 |
| dont impôts | (0,5) | (0,2) | (0,3) |
| Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | 1,3 | 0,5 | 0,8 |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | 1,3 | 0,5 | 0,8 |
| RESULTAT GLOBAL | 34,4 | 90,9 | 33,3 |
| dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA | 26,1 | 69,9 | 23,5 |
| dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales | 8,4 | 21,0 | 9,9 |

État des flux de trésorerie consolidés

| En millions d'euros | Note | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|------------|----------------|----------------|---------------|
| Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles | | | | |
| Résultat net total consolidé | | 33,2 | 90,4 | 32,5 |
| Elimination de la charge (produit) d'impôt | 5.3 | 11,7 | 35,4 | 12,6 |
| Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes | 5.2 | 16,7 | 28,5 | 10,6 |
| Résultat net avant impôt et avant intérêts nets | | 61,6 | 154,3 | 55,8 |
| Elimination du résultat des filiales en équivalence | 4.5 | (0,7) | (14,3) | (5,8) |
| Elimination des amortissements et provisions | | 14,2 | 25,2 | 14,6 |
| Elimination des ajustements de valeur | | (1,7) | (2,8) | (0,6) |
| Elimination des résultats de cession | | (0,3) | (0,3) | 0,3 |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | 6.1 | (9,4) | (1,4) | (4,1) |
| Marge brute d'autofinancement | | 63,9 | 160,7 | 60,2 |
| Impôts payés | | (12,1) | (7,1) | (2,1) |
| Incidence de la variation du bfr d'exploitation | 7.4 | (154,6) | 159,4 | 66,4 |
| FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS | | (102,8) | 313,0 | 124,4 |
| Flux de trésorerie des activités d'investissement | | | | |
| Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées | | (7,8) | (18,0) | (10,9) |
| Investissements bruts dans les filiales en équivalence | 4.5 | (17,7) | (34,1) | (19,3) |
| Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite | 4.3 | 16,7 | (5,6) | 0,0 |
| Autres variations de périmètre | | (0,1) | – | – |
| Augmentation des prêts et des créances financières | | (25,1) | (22,0) | (15,5) |
| Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes | | 2,9 | 34,6 | 0,2 |
| Désinvestissements dans les filiales en équivalence | 4.5 | 14,4 | 25,5 | 7,0 |
| Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite | | (0,1) | 4,8 | 3,4 |
| Réduction des prêts et autres immobilisations financières | | 6,1 | 27,5 | 6,3 |
| Dividendes reçus | | 14,6 | 24,3 | 0,3 |
| Intérêts encaissés | | 1,5 | 2,6 | 2,2 |
| FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT | | 5,4 | 39,6 | (26,4) |
| Flux de trésorerie des activités de financement | | | | |
| Augmentation de capital | | (0,1) | 0,0 | (0,0) |
| Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales | | (0,1) | (5,0) | 0,0 |
| Emission d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | 275,4 | 815,5 | 518,3 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | (459,9) | (626,8) | (291,6) |
| Remboursement des obligations locatives | 6.2 | (1,4) | (10,1) | (9,7) |
| Cession (acquisition) nette d'actions propres | | 0,1 | (0,1) | (0,0) |
| Variation nette des dépôts et cautionnements | | (0,1) | (0,7) | (0,4) |
| Intérêts versés | | (10,6) | (27,0) | (6,2) |
| FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT | | (196,7) | 145,8 | 210,4 |
| Variation de la trésorerie | | (294,0) | 498,4 | 308,5 |
| Trésorerie d'ouverture | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.2 | 1 181,2 | 682,8 | 682,8 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 1 185,1 | 685,0 | 685,0 |
| Découverts bancaires | | (3,9) | (2,2) | (2,2) |
| Trésorerie de clôture | 6.2 | 887,2 | 1 181,2 | 991,3 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 889,6 | 1 185,1 | 992,4 |
| Découverts bancaires | | (2,5) | (3,9) | (1,1) |

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 2020 | 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 de la société Altarea SCA | - | - | (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 |
| Résultat Net | - | - | 46,7 | 46,7 | 11,1 | 57,9 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | (0,3) | (0,3) | (0,0) | (0,3) |
| Résultat global | - | - | 46,5 | 46,5 | 11,1 | 57,6 |
| Distribution de dividendes | - | - | (0,0) | (0,0) | (5,1) | (5,1) |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA | - | - | 1,9 | 1,9 | 0,0 | 1,9 |
| 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 | - | - | 1,9 | 1,9 | (5,0) | (3,2) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | - | - |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | 0,0 | 0,0 | (0,9) | (0,9) |
| Autres | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Au 31 décembre 2020 | 2,6 | 76,3 | 871,0 | 949,8 | 52,1 | 1 002,0 |
| Résultat Net | - | - | 24,8 | 24,8 | 8,4 | 33,2 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | 1,3 | 1,3 | - | 1,3 |
| Résultat global | - | - | 26,1 | 26,1 | 8,4 | 34,4 |
| Distribution de dividendes | - | - | - | - | (0,1) | (0,1) |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions | - | - | (6,8) | (6,8) | - | (6,8) |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | - | - | - | - |
| Elimination des actions propres | - | - | 0,1 | 0,1 | - | 0,1 |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | (6,8) | (6,8) | (0,1) | (6,8) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | 2,3 | 2,3 | (1,2) | 1,1 |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Au 30 juin 2021 | 2,6 | 76,3 | 892,6 | 971,4 | 59,2 | 1030,6 |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

| En millions d'euros | 30/06/2021 | | | 31/12/2020 | | | 30/06/2020 | | |
|--|--------------------------------|---|---------------|--------------------------------|---|---------------|--------------------------------|--|---------------|
| | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV) | Total | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV) | Total | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| Chiffre d'affaires | 1 203,4 | – | 1 203,4 | 2 406,9 | – | 2 406,9 | 1 069,5 | – | 1 069,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (1 109,8) | – | (1 109,8) | (2 205,3) | (0,6) | (2 205,9) | (980,9) | (0,3) | (981,2) |
| Marge immobilière | 93,6 | – | 93,6 | 201,6 | (0,6) | 201,0 | 88,6 | (0,3) | 88,3 |
| Prestations de services externes | 5,4 | – | 5,4 | 10,1 | – | 10,1 | 4,7 | – | 4,7 |
| Production stockée | 83,2 | – | 83,2 | 163,0 | – | 163,0 | 76,3 | – | 76,3 |
| Charges d'exploitation | (99,1) | (7,6) | (106,6) | (207,3) | (12,6) | (219,9) | (99,3) | (6,6) | (105,9) |
| Frais de structure nets | (10,5) | (7,6) | (18,0) | (34,2) | (12,6) | (46,8) | (18,3) | (6,6) | (24,9) |
| Part des sociétés associées | 4,4 | (0,2) | 4,2 | 10,8 | (2,5) | 8,3 | 3,9 | (2,3) | 1,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (13,1) | (13,1) | – | (22,9) | (22,9) | – | (10,8) | (10,8) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | (0,0) | (0,0) | – | – | – |
| RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT | 87,6 | (20,9) | 66,7 | 178,1 | (38,6) | 139,5 | 74,2 | (20,0) | 54,2 |
| Chiffre d'affaires | 112,0 | – | 112,0 | 416,5 | – | 416,5 | 196,5 | – | 196,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (104,4) | – | (104,4) | (394,2) | – | (394,2) | (186,0) | – | (186,0) |
| Marge immobilière | 7,6 | – | 7,6 | 22,3 | – | 22,3 | 10,5 | – | 10,5 |
| Prestations de services externes | 4,0 | – | 4,0 | 6,2 | – | 6,2 | 2,7 | – | 2,7 |
| Production stockée | 3,3 | – | 3,3 | 13,9 | – | 13,9 | 5,6 | – | 5,6 |
| Charges d'exploitation | (10,1) | (1,9) | (12,0) | (29,3) | (3,0) | (32,3) | (14,8) | (1,3) | (16,1) |
| Frais de structure nets | (2,7) | (1,9) | (4,6) | (9,2) | (3,0) | (12,2) | (6,6) | (1,3) | (7,9) |
| Part des sociétés associées | (4,1) | 0,5 | (3,6) | (0,3) | 6,6 | 6,3 | 0,7 | 3,5 | 4,2 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,4) | (0,4) | – | (1,5) | (1,5) | – | (1,0) | (1,0) |
| Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement | – | 1,6 | 1,6 | – | 1,7 | 1,7 | – | – | – |
| RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 0,8 | (0,1) | 0,7 | 12,8 | 3,8 | 16,7 | 4,7 | 1,2 | 5,9 |
| Frais de structure nets | 0,6 | (0,8) | (0,2) | 0,1 | (1,0) | (0,9) | (0,8) | – | (0,8) |
| Part des sociétés associées | (0,0) | – | (0,0) | – | – | – | – | – | – |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,0) | (0,0) | – | 0,3 | 0,3 | – | (2,3) | (2,3) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | – | – | – | – | (0,1) | (0,1) | – | (0,1) | (0,1) |
| RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION | 0,6 | (0,8) | (0,2) | 0,1 | (0,8) | (0,7) | (0,8) | (2,4) | (3,2) |
| Autres (Corporate) | (0,1) | (5,0) | (5,1) | (1,7) | (0,2) | (1,9) | (1,2) | (0,2) | (1,4) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 88,8 | (26,8) | 62,0 | 189,3 | (35,7) | 153,6 | 76,9 | (21,4) | 55,5 |
| Coût de l'endettement net | (10,5) | (0,9) | (11,4) | (18,7) | (2,1) | (20,8) | (7,3) | (1,2) | (8,5) |
| Autres résultats financiers | (5,8) | – | (5,8) | (8,0) | (0,0) | (8,0) | (2,3) | – | (2,3) |
| Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers | – | 0,0 | 0,0 | – | 1,1 | 1,1 | – | 0,6 | 0,6 |
| Résultats de cession des participations | – | 0,0 | 0,0 | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,2) | (0,2) |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 72,6 | (27,7) | 44,9 | 162,6 | (36,8) | 125,8 | 67,3 | (22,1) | 45,1 |
| Impôts sur les sociétés | (10,0) | (1,7) | (11,7) | (13,9) | (21,5) | (35,4) | (4,1) | (8,5) | (12,6) |
| RESULTAT NET | 62,6 | (29,4) | 33,2 | 148,7 | (58,3) | 90,4 | 63,1 | (30,6) | 32,5 |
| Minoritaires | (8,4) | (0,0) | (8,4) | (21,0) | (0,0) | (21,0) | (9,8) | (0,1) | (9,9) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 54,2 | (29,4) | 24,8 | 127,7 | (58,3) | 69,4 | 53,4 | (30,7) | 22,7 |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 438 | 1 748 438 | 1 748 438 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 30,99 | (16,81) | 14,17 | 73,06 | (33,37) | 39,69 | 30,52 | (17,56) | 12,96 |

Concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

| | | |
|---------|---|----|
| Note 1 | Informations relatives à la Société | 25 |
| Note 2 | Principes et méthodes comptables | 25 |
| 2.1 | Référentiel comptable de la Société..... | 25 |
| 2.2 | Principales estimations et jugements | 25 |
| 2.3 | Autres principes de présentation des états financiers | 26 |
| Note 3 | Information sur les secteurs opérationnels | 27 |
| 3.1 | Eléments du bilan par secteur opérationnel | 27 |
| 3.2 | Compte de résultat analytique par secteur opérationnel | 27 |
| 3.3 | Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique | 28 |
| 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 | Marge immobilière..... | 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 | Événements 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 (France).

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, avec un chiffre après la virgule.

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

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2021 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 26 mars 2021 sous le numéro D.21-0207.

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 2021 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 2021 :

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

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

Néant.

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

Néant.

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

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

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

La valorisation des incorporels non amortissables

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

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

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles »),
- 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 »).

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

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

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

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions 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.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2021

| <i>En millions d'euros</i> | Logement | Immobilier d'entreprise | Diversification | TOTAL |
|--|----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 283,5 | 21,5 | 0,3 | 305,4 |
| Immobilisations corporelles | 24,9 | 0,0 | (0,0) | 24,9 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles | 133,3 | 0,0 | – | 133,3 |
| Immeubles de placement | – | 35,6 | 55,3 | 90,9 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence | 156,1 | 67,6 | 1,9 | 225,5 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 670,0 | 61,7 | 0,9 | 732,6 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 1 267,8 | 186,4 | 58,4 | 1 512,5 |

Au 31 décembre 2020

| <i>En millions d'euros</i> | Logement | Immobilier d'entreprise | Diversification | TOTAL |
|--|----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 281,8 | 21,5 | 0,0 | 303,3 |
| Immobilisations corporelles | 23,3 | – | 0,8 | 24,1 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles | 139,3 | 0,0 | – | 139,4 |
| Immeubles de placement | – | 32,8 | – | 32,8 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence | 157,7 | 82,5 | 1,9 | 242,0 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 517,2 | 55,8 | 0,1 | 573,1 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 1 119,3 | 192,6 | 2,8 | 1 314,6 |

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

| En millions d'euros | 30/06/2021 | | | 31/12/2020 | | | 30/06/2020 | | |
|--|--|--|---------------|--|--|---------------|--|---|---------------|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV) | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV) | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| Chiffre d'affaires | 1 315,4 | – | 1 315,4 | 2 823,4 | – | 2 823,4 | 1 266,1 | – | 1 266,1 |
| Coûts des ventes | (1 165,0) | – | (1 165,0) | (2 482,3) | (0,0) | (2 482,3) | (1 115,1) | – | (1 115,1) |
| Charges commerciales | (49,2) | – | (49,2) | (107,9) | – | (107,9) | (51,8) | – | (51,8) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | (0,0) | – | (0,0) | (9,3) | – | (9,3) | (0,0) | – | (0,0) |
| Amortissement des relations clientèles | – | – | – | – | (0,6) | (0,6) | – | (0,3) | (0,3) |
| Marge immobilière | 101,2 | – | 101,2 | 223,9 | (0,6) | 223,3 | 99,1 | (0,3) | 98,8 |
| Prestations de services externes | 10,0 | – | 10,0 | 16,3 | – | 16,3 | 7,4 | – | 7,4 |
| Production immobilisée et stockée | 86,6 | – | 86,6 | 176,9 | – | 176,9 | 81,9 | – | 81,9 |
| Charges de personnel | (78,6) | (7,3) | (85,9) | (160,7) | (8,8) | (169,5) | (80,5) | (5,2) | (85,7) |
| Autres charges de structure | (29,4) | (2,2) | (31,6) | (77,0) | (6,7) | (83,7) | (36,2) | (2,7) | (38,9) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | – | (11,1) | (11,1) | – | (24,6) | (24,6) | – | (12,0) | (12,0) |
| Frais de structure nets | (11,5) | (20,6) | (32,1) | (44,5) | (40,2) | (84,7) | (27,5) | (19,9) | (47,3) |
| Autres produits et charges | (1,2) | (0,8) | (2,0) | (0,5) | (1,2) | (1,7) | 0,6 | (0,2) | 0,4 |
| Dotations aux amortissements | – | (0,0) | (0,0) | – | (1,7) | (1,7) | – | (2,4) | (2,4) |
| Frais de transaction | – | (5,0) | (5,0) | – | (0,0) | (0,0) | – | – | – |
| Autres | (1,2) | (5,8) | (7,0) | (0,5) | (3,0) | (3,5) | 0,6 | (2,6) | (1,9) |
| Résultat sur cession d'actifs de placement | – | – | – | – | (0,1) | (0,1) | – | (0,1) | (0,1) |
| Variations de valeur des immeubles de placement | – | 1,6 | 1,6 | – | 1,7 | 1,7 | – | – | – |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | – | (1,0) | (1,0) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,0) | (0,0) |
| Dotation nette aux provisions | – | (1,3) | (1,3) | – | 2,5 | 2,5 | – | 0,3 | 0,3 |
| RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | 88,5 | (27,2) | 61,3 | 178,9 | (39,8) | 139,1 | 72,3 | (22,6) | 49,7 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | 0,3 | 0,3 | 0,7 | 10,2 | 4,1 | 14,3 | 4,6 | 1,2 | 5,8 |
| RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | 88,8 | (26,8) | 62,0 | 189,1 | (35,7) | 153,4 | 76,9 | (21,4) | 55,5 |
| Coût de l'endettement net | (10,5) | (0,9) | (11,4) | (18,7) | (2,1) | (20,8) | (7,3) | (1,2) | (8,5) |
| Charges financières | (11,5) | (0,9) | (12,5) | (20,9) | (2,1) | (23,0) | (9,3) | (1,2) | (10,5) |
| Produits financiers | 1,1 | – | 1,1 | 2,2 | – | 2,2 | 2,0 | – | 2,0 |
| Autres résultats financiers | (5,8) | – | (5,8) | (8,0) | (0,0) | (8,0) | (2,3) | – | (2,3) |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | – | 0,0 | 0,0 | – | 1,1 | 1,1 | – | 0,6 | 0,6 |
| Résultat de cession de participation ^(a) | – | 0,0 | 0,0 | 0,2 | (0,0) | 0,2 | – | (0,2) | (0,2) |
| Résultat avant impôts | 72,6 | (27,7) | 44,9 | 162,6 | (36,8) | 125,8 | 67,3 | (22,1) | 45,1 |
| Impôt sur les résultats | (10,0) | (1,7) | (11,7) | (13,9) | (21,5) | (35,4) | (4,1) | (8,5) | (12,6) |
| RESULTAT NET | 62,6 | (29,4) | 33,2 | 148,7 | (58,3) | 90,4 | 63,1 | (30,6) | 32,5 |
| dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA | 54,2 | (29,4) | 24,8 | 127,7 | (58,3) | 69,4 | 53,4 | (30,7) | 22,7 |
| dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des | 8,4 | 0,0 | 8,4 | 21,0 | 0,0 | 21,0 | 9,8 | 0,1 | 9,9 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 438 | 1 748 438 | 1 748 438 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€) | 30,99 | (16,81) | 14,17 | 73,06 | (33,37) | 39,69 | 30,52 | (17,56) | 12,96 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 409 | 1 748 438 | 1 748 438 | 1 748 438 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 30,99 | (16,81) | 14,17 | 73,06 | (33,37) | 39,69 | 30,52 | (17,56) | 12,96 |

Concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

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

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

| | 30/06/2021 | | | | | 31/12/2020 | | | | | 30/06/2020 | | | | |
|--|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| | Logement | IE (1) | Div. (2) | Autres | TOTAL | Logement | IE (1) | Div. (2) | Autres | TOTAL | Logement | IE (1) | Div. (2) | Autres | TOTAL |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marge Immobilière | 93,6 | 7,6 | – | (0,1) | 101,2 | 201,0 | 22,3 | (0,0) | (0,1) | 223,3 | 88,3 | 10,5 | – | – | 98,8 |
| Frais de structure | (27,6) | (5,1) | – | 0,6 | (32,1) | (66,1) | (18,6) | – | – | (84,7) | (34,2) | (13,1) | – | – | (47,3) |
| Autres | (1,5) | 0,4 | (0,2) | (5,7) | (7,0) | (3,9) | 4,7 | (2,4) | (1,9) | (3,5) | (1,4) | 4,0 | (3,1) | (1,4) | (1,9) |
| Résultat sur cession d'actifs de placement | – | – | – | – | – | – | – | (0,1) | – | (0,1) | – | – | (0,1) | – | (0,1) |
| Ajustements de valeur | (1,0) | 1,6 | – | – | 0,6 | (0,2) | 1,7 | – | – | 1,5 | (0,0) | – | – | – | (0,0) |
| Dotation nette aux provisions | (1,1) | (0,3) | – | – | (1,3) | 0,5 | 0,2 | 1,8 | – | 2,5 | (0,0) | 0,3 | 0,0 | – | 0,3 |
| Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | 4,2 | (3,6) | (0,0) | – | 0,7 | 8,3 | 6,0 | – | – | 14,3 | 1,6 | 4,2 | – | – | 5,8 |
| RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé) | 66,7 | 0,7 | (0,2) | (5,1) | 62,0 | 139,5 | 16,4 | (0,7) | (1,9) | 153,4 | 54,2 | 5,9 | (3,2) | (1,4) | 55,5 |
| Reclassement de résultats sur cession des participations | | | | | | | 0,2 | | | 0,2 | | | | | |
| RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique) | 66,7 | 0,7 | (0,2) | (5,1) | 62,0 | 139,5 | 16,7 | (0,7) | (1,9) | 153,6 | 54,2 | 5,9 | (3,2) | (1,4) | 55,5 |

(1) IE : Immobilier d'entreprise

(2) Div. : Diversification

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

| | 30/06/2021 | | | 31/12/2020 | | | 30/06/2020 | | |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| | France | Autres | Total | France | Autres | Total | France | Autres | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 1 203,4 | – | 1 203,4 | 2 406,9 | – | 2 406,9 | 1 069,5 | – | 1 069,5 |
| Prestations de services externes | 5,4 | – | 5,4 | 10,1 | – | 10,1 | 4,7 | – | 4,7 |
| Logement | 1 208,8 | – | 1 208,8 | 2 417,0 | – | 2 417,0 | 1 074,2 | – | 1 074,2 |
| Chiffre d'affaires | 112,0 | – | 112,0 | 416,5 | – | 416,5 | 196,5 | – | 196,5 |
| Prestations de services externes | 3,9 | 0,2 | 4,0 | 5,7 | 0,5 | 6,2 | 2,4 | 0,3 | 2,7 |
| Immobilier d'entreprise | 115,8 | 0,2 | 116,0 | 422,2 | 0,5 | 422,7 | 199,0 | 0,3 | 199,2 |
| Total Chiffre d'affaires | 1 325,2 | 0,2 | 1 325,4 | 2 839,2 | 0,5 | 2 839,7 | 1 273,2 | 0,3 | 1 273,4 |

Le Groupe Altareit opère principalement en France au 30 juin 2021.

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

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Le Groupe devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier

Le 30 juin 2021, le Groupe a annoncé une opération stratégique majeure visant à accélérer le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier : l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européen. Cette opération réalisée en deux temps (60% au T1 2022 et 40% au T1 2024) fait ressortir une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros sur le périmètre acquis²⁰.

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

Logement

Rareté de l'offre disponible au 1^{er} semestre

Début 2021, l'activité reste pénalisée par les retards de mises à l'offre, conséquence de la pandémie de Covid-19, de l'allongement des délais d'obtention des permis de construire et de la stratégie d'écoulement en bloc vers les Institutionnels en 2020. Au 1^{er} semestre, le Groupe a donné la priorité aux clients Particuliers, principalement dans le cadre de projets d'investissements. Ainsi, à titre d'exemple, Histoire & Patrimoine réalise son meilleur semestre de réservations de son histoire.

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

Cette situation devrait s'améliorer au cours des prochains semestres grâce :

- à l'augmentation progressive du rythme des mises en vente ;
- à l'appétence confirmée des Institutionnels pour les actifs réels (logements classiques et résidences gérées) ;
- au retour de la demande des Particuliers (succès des lancements commerciaux et hausse des ventes, notamment en investissement locatif).

Livraisons et chantiers en cours

Au 1^{er} semestre, l'avancement des chantiers a repris son rythme d'avant crise sanitaire, ainsi plus de 5 475 lots ont été livrés sur le semestre (contre 3 900 au 1^{er} semestre 2020) et plus de 26 840 lots sont en cours de construction à fin juin 2021.

Lancements commerciaux dynamiques

Au 1^{er} semestre 2021, et particulièrement au 2^{ème} trimestre, le rythme des lancements reprend de la vigueur.

Immobilier d'Entreprise

Placements

Au 1^{er} semestre 2021, le Groupe a placé plusieurs opérations pour près de 80 millions d'euros, dont :

- la vente au Systral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) d'un immeuble de bureau situé à Villeurbanne. Ce bâtiment, livrable début 2023, vise les certifications HQE niveau Excellent ; Référentiel Bureau Durable Grand Lyon et BREEAM very Good ;
- la signature d'un bail avec le Campus Cyber pour la tour Eria à La Défense.

Pipeline

A fin juin 2021, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée à 4,2 milliards d'euros à 100%.

Livraisons

Au cours du 1^{er} semestre 2021, le Groupe a livré 244 000 m² d'immeubles tertiaires (dont 88 000 m² en Régions), dont notamment :

- 3 opérations²¹ situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense, intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité ;
- Eknow, à Nantes, immeuble de bureau déjà vendu à BNP Paribas REIM et qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe ;
- trois des quatre immeubles développés dans le cadre du projet Quais des Caps dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux : Cap Leeuwin composé de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

²⁰ Hors complément de prix potentiel d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

²¹ Les opérations en co-investissement livrées demeurent dans le pipeline jusqu'à leur date de cession (Eria et Landscape).

4.2 Périmètre

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

| SOCIÉTÉ | FORME JURIDIQUE | SIREN | | 30/06/2021 | | | 31/12/2020 | | |
|--|-----------------|-------------|---------------------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| ALTAREIT | SCA | 552091050 | société mère | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Logement | | | | | | | | | |
| COGEDIM RESIDENCES SERVICES | SNC | 394648455 | co-entreprise | ME | 65,0% | 65,0% | ME | 65,0% | 65,0% |
| ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE | SNC | 810928135 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS | SNC | 810926519 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM REGIONS | SNC | 810847905 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SEVERINI | SNC | 848899977 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 85,0% | 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 | SASU | 444560874 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT | SNC | 504 638 784 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| HP | SAS | 480309731 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT | SAS | 480110931 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| HORIZONS | SNC | 825208093 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| MERIMEE | SNC | 849367016 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| PPP | SNC | 530593748 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 72,0% | 100,0% |
| PITCH PROMOTION | SAS | 450042338 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SEVRAN FREINVILLE | SCCV | 801560079 | | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| MAGNANVILLE MARE PASLOUE | SCCV | 823919287 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ANDRESY CHATEAUBRIANT | SCCV | 838432094 | | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |
| BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS | SCCV | 819929845 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| GIF MOULON A4 | SCCV | 830886115 | | IG | 25,0% | 100,0% | IG | 25,0% | 100,0% |
| BOBIGNY COEUR DE VILLE | SNC | 838941011 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE | SNC | 821922564 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| PITCH PROMOTION | SASU | 422989715 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CARRIERES -SOUS-POISSY P7 | SCCV | 824114607 | entreprise associée | ME | 75,0% | 75,0% | ME | 75,0% | 75,0% |
| ARTCHIPEL | SCCV | 841150071 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CLICHY ROGUET | SCCV | 880090212 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| RUEIL HIGH GARDEN | SCCV | 887670115 | | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| Toulouse Arènes ILOT 3.1 T1 et T2 | SAS | 814795779 | entreprise associée | ME | 40,0% | 40,0% | ME | 40,0% | 40,0% |
| COGEDIM HAUTS DE FRANCE | SNC | 420810475 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM GESTION | SNC | 380375097 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM PARIS METROPOLE | SNC | 319293916 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ASNIERES AULAGNIER | SARL | 487631996 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| COGEDIM GRAND LYON | SNC | 300795358 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM MEDITERRANEE | SNC | 312347784 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM PROVENCE | SNC | 442739413 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM GRENOBLE | SNC | 418868584 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM SAVOIES-LEMAN | SNC | 348145541 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM AQUITAINE | SNC | 388620015 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM ATLANTIQUE | SNC | 501734669 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON | SNC | 532818085 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM | SASU | 54500814 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC SURESNES MALON | SNC | 832708663 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SAS CLICHY BOREALES | SAS | 879035939 | entreprise associée | ME | 30,0% | 30,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| LYON LES MOTEURS | SNC | 824866388 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CALCADE DE MOUGINS | SNC | 833132426 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SNC PROVENCE L'ETOILE | SNC | 501552947 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| HYRES L'AUFRENE | SCCV | 834122335 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| JOINVILLE H.PINSON | SCCV | 821764107 | | IG | 50,1% | 100,0% | IG | 50,1% | 100,0% |
| CRETEIL BOBILLOT | SCCV | 823592944 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY | SCCV | 829377894 | | IG | 50,1% | 100,0% | IG | 50,1% | 100,0% |
| BOURGET LECLERC | SCCV | 831267943 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| WOEDEUM RESIDENTIEL | SAS | 807674775 | | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| COLOMBES BARBUSSE | SCCV | 831268008 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| HORLOGE GASTON ROUSSEL | SCCV | 832294664 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| ASNIERES 94 GRESILLONS | SCCV | 849115258 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS | SCCV | 894910082 | | IG | 50,1% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE | SCCV | 803321942 | co-entreprise | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| FAR ILOT C | SCCV | 844494583 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| CROIX DE DAURADE | SCCV | 829774173 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| Immobilier d'entreprise | | | | | | | | | |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION | SNC | 535056378 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA ENTREPRISE 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% |
| AF INVESTCO 4 | SNC | 798601936 | entreprise associée | ME | 8,3% | 8,3% | ME | 8,3% | 8,3% |
| ALTA VAI HOLDCO A | SAS | 424007425 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| PASCALHOLDCO | SPPICAV | 809845951 | entreprise associée | ME | 15,1% | 15,1% | ME | 15,1% | 15,1% |
| PASCALPROPCO | SASU | 437929813 | entreprise associée | ME | 15,1% | 15,1% | ME | 15,1% | 15,1% |

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

| | 31/12/2020 | Acquisition | Création | Cession | Absorption, dissolution, déconsolidation | Changement de mode de consolidation | 30/06/2021 |
|--------------------------------------|------------|-------------|-----------|------------|--|---|------------|
| <i>En nombre de sociétés</i> | | | | | | | |
| Filiales en intégration globale | 342 | 8 | 12 | | (11) | 1 | 352 |
| Coentreprises ^(a) | 122 | | 3 | | (2) | (1) | 122 |
| Entreprises associées ^(a) | 72 | 1 | | (1) | (5) | | 67 |
| Total | 536 | 9 | 15 | (1) | (18) | - | 541 |

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

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

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|-------------|--------------|------------|
| Investissement en titres consolidés | (1,1) | (12,2) | (0,0) |
| Dette sur acquisition de titres de participation consolidés | - | 3,6 | - |
| Trésorerie des sociétés acquises | 17,9 | 2,9 | 0,0 |
| Total | 16,7 | (5,6) | 0,0 |

Au cours de la période, le Groupe a acquis la société SNC Orgeval, détentrice d'un immeuble au coût.

4.4 Regroupements d'entreprises

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

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12 sont comptabilisées dans le poste titres et créances 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> | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|--------------|
| Valeur en équivalence des co-entreprises | 54,6 | 53,3 |
| Valeur en équivalence des entreprises associées | 11,0 | 27,7 |
| Valeur des Participations mises en équivalence | 65,6 | 80,9 |
| Créances sur co-entreprises | 48,5 | 52,7 |
| Créances sur entreprises associées | 111,4 | 108,4 |
| Créances sur filiales en équivalence | 159,9 | 161,1 |
| Total titres et créances sur les sociétés mises en équivalence | 225,5 | 242,0 |

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

| En millions d'euros | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2021 | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 31/12/2020 | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2020 |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------|
| Eléments du bilan en quote-part : | | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 106,2 | 164,4 | 270,5 | 110,9 | 148,8 | 259,7 | 107,5 | 145,9 | 253,5 |
| Actifs courants | 330,8 | 181,6 | 512,4 | 314,2 | 190,6 | 504,7 | 280,9 | 195,3 | 476,2 |
| Total Actifs | 437,0 | 346,0 | 782,9 | 425,1 | 339,3 | 764,4 | 388,4 | 341,2 | 729,7 |
| Passifs non courants | 62,7 | 172,5 | 235,2 | 75,4 | 156,6 | 232,0 | 82,2 | 158,0 | 240,2 |
| Passifs courants | 319,7 | 162,4 | 482,1 | 296,4 | 155,0 | 451,5 | 244,1 | 148,7 | 392,8 |
| Total Dettes | 382,3 | 335,0 | 717,3 | 371,8 | 311,7 | 683,5 | 326,4 | 306,7 | 633,0 |
| Actif net en équivalence | 54,6 | 11,0 | 65,6 | 53,3 | 27,7 | 80,9 | 62,1 | 34,6 | 96,6 |
| Eléments du compte de résultat en quote-part : | | | | | | | | | |
| Résultat opérationnel | 3,1 | (0,0) | 3,1 | 8,3 | 11,4 | 19,7 | 3,1 | 5,5 | 8,6 |
| Coût de l'endettement net | (0,7) | (1,9) | (2,5) | (1,2) | (4,7) | (5,9) | (0,8) | (2,8) | (3,6) |
| Autres résultats financiers | (1,3) | (0,1) | (1,3) | (2,7) | (0,6) | (3,3) | (1,3) | (0,1) | (1,4) |
| Variation de valeur des instruments de couverture | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,0) | (0,0) | – | 0,0 | 0,0 |
| Résultat de cession des participations | – | – | – | 0,0 | (2,6) | (2,6) | – | – | – |
| Résultat net avant impôt | 1,2 | (2,0) | (0,8) | 4,4 | 3,4 | 7,8 | 1,0 | 2,6 | 3,6 |
| Impôts sur les sociétés | 0,9 | 0,6 | 1,5 | (0,8) | 7,3 | 6,4 | (0,8) | 3,0 | 2,2 |
| Résultat net en équivalence (après impôt) | 2,0 | (1,4) | 0,7 | 3,6 | 10,7 | 14,3 | 0,2 | 5,7 | 5,8 |
| Résultat hors groupe | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,0) | (0,0) | – | – | – |
| Résultat net, part du groupe | 2,0 | (1,4) | 0,7 | 3,6 | 10,7 | 14,3 | 0,2 | 5,7 | 5,8 |

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 13,3 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 15,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 7,3 millions d'euros au 30 juin 2020.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 2,7 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 1,9 millions d'euros au 30 juin 2020.

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

Engagements donnés

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

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

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 93,1 et 1,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2021, les actifs financiers courant et non courant s'élevaient à 54,7 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,2 millions d'euros,
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 41,5 millions d'euros.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2021 à 101,2 millions d'euros contre 98,8 millions d'euros en juin 2020, hausse supportée principalement par le Logement.

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

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

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Intérêts obligataires et bancaires | (11,5) | (20,7) | (9,2) |
| Intérêts sur avance d'associés | 1,1 | 2,0 | 1,9 |
| Autres produits et charges financiers | (0,1) | 0,0 | 0,0 |
| Produits et charges financiers FFO | (10,5) | (18,7) | (7,3) |
| Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a) | (0,9) | (2,1) | (1,2) |
| Coût de l'endettement net | (11,4) | (20,8) | (8,5) |

(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.

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> | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Impôt courant | (10,0) | (13,9) | (4,1) |
| Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé | (9,6) | (17,7) | (9,8) |
| Ecart d'évaluation | – | 0,2 | 0,1 |
| Juste valeur des immeubles de placement | (0,5) | (0,6) | (0,1) |
| Juste valeur des instruments financiers de couverture | (0,0) | (0,2) | (0,2) |
| Marge à l'avancement | 9,0 | (5,2) | 1,6 |
| Autres différences temporelles | (0,6) | 2,1 | (0,1) |
| Impôt différé | (1,7) | (21,5) | (8,5) |
| Total produit (charge) d'impôt | (11,7) | (35,4) | (12,6) |

Taux effectif d'impôt

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Résultat avant impôt des sociétés intégrées | 44,2 | 111,5 | 39,3 |
| Economie (charge) d'impôt du groupe | (11,7) | (35,4) | (12,6) |
| Taux effectif d'impôt | (26,46)% | (31,77)% | (32,07)% |
| Taux d'impôt en France | 27,37% | 28,92% | 28,92% |
| Impôt théorique | (12,1) | (32,3) | (11,4) |
| Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel | 0,4 | (3,2) | (1,2) |
| Ecart lié au traitement des déficits | 1,1 | (0,6) | (0,2) |
| Autres différences permanentes et différences de taux | (0,7) | (2,6) | (1,0) |

Actifs et passifs d'impôts différés

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|---------------|---------------|
| Déficits fiscaux activés | 39,2 | 48,8 |
| Ecart d'évaluation | (27,2) | (27,2) |
| Juste valeur des immeubles de placement | (2,3) | (1,8) |
| Juste valeur des instruments financiers | (0,2) | (0,2) |
| Marge à l'avancement | (71,4) | (80,1) |
| Autres différences temporelles | 8,9 | 7,9 |
| Impôts différés nets au bilan | (53,0) | (52,5) |

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 27,37%, taux fixé par la loi de finances pour 2021.

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

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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Numérateur | | | |
| Résultat net, part du Groupe | 24,8 | 69,4 | 22,7 |
| Dénominateur | | | |
| Nombre moyen d'actions pondéré non dilué | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 438 |
| 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 | 1 748 424 | 1 748 409 | 1 748 438 |
| Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €) | 14,17 | 39,69 | 12,96 |
| Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €) | 14,17 | 39,69 | 12,96 |

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 2019 | 1 750 487 | 1,50 | 2 626 731(a) |
| Aucune modification sur l'exercice 2020 | | | |
| Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020 | 1 750 487 | 1,50 | 2 626 731(a) |
| Aucune modification sur la période du 1 janvier au 30 juin 2021 | | | |
| Nombre d'actions émises au 30 juin 2021 | 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 6,6 millions d'euros en juin 2021, contre 4,5 millions d'euros en juin 2020.

Attribution d'actions gratuites

| Date d'attribution | Nombre de droits attribués | Date d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2020 | Attributions | Livraisons | Modifications des droits(a) | Droits en circulation au 30/06/2021 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Plan d'attribution sur titres | | | | | | | |
| 20 juillet 2018 | 41 500 (b) | 31 mars 2021 | 28 585 | | (28 585) | – | |
| 7 septembre 2018 | 14 800 (b) | 31 mars 2021 | 7 400 | | (7 400) | – | |
| 3 décembre 2018 | 5 000 (b) | 31 mars 2021 | 2 000 | | (2 000) | – | |
| 18 mars 2019 | 9 461 | 12 mars 2021 | 6 395 | | (6 285) | (110) | |
| 19 mars 2019 | 41 531 | 19 mars 2022 | 20 532 | | | 418 | 20 950 |
| 6 juin 2019 | 1 355 | 20 mars 2022 | 1 220 | | | (80) | 1 140 |
| 18 décembre 2019 | 3 000 (b) | 31 mars 2021 | 2 400 | | (2 400) | – | |
| 20 avril 2020 | 38 885 | 20 avril 2021 | 38 114 | | (37 665) | (449) | |
| 21 avril 2020 | 13 487 | 21 avril 2022 | 13 259 | | | (108) | 13 151 |
| 22 avril 2020 | 27 364 | 22 avril 2023 | 26 251 | | | (1 059) | 25 192 |
| 30 avril 2020 | 3 300 | 30 avril 2021 | 3 000 | | (3 000) | – | |
| 1er octobre 2020 | 41 | 1er octobre 2021 | 41 | | | – | 41 |
| 31 mars 2021 | 93 605 | 1er avril 2022 | | 93 605 | | – | 93 605 |
| 30 avril 2021 | 45 125 (b) | 31 mars 2024 | | 45 125 | | – | 45 125 |
| 4 juin 2021 | 27 500 (b) | 31 mars 2025 | | 27 500 | | – | 27 500 |
| 4 juin 2021 | 44 000 (b) | 31 mars 2025 | | 44 000 | | – | 44 000 |
| 4 juin 2021 | 14 000 (b) | 31 mars 2025 | | 14 000 | | – | 14 000 |
| 4 juin 2021 | 24 000 (b) | 31 mars 2025 | | 24 000 | | – | 24 000 |
| Total | 447 954 | | 149 197 | 248 230 | (87 335) | (1 388) | 308 704 |

(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 2021 au titre de l'exercice 2020.

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

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

| En millions d'euros | 31/12/2020 | Flux de trésorerie | Variation "non cash" | | | | | 30/06/2021 |
|---|------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| | | | Étalement des frais d'émission | Changement de périmètre | Actualisation | Changement de méthode | Reclassement | |
| Placement obligataire et privé (hors intérêts courus) | 496,0 | 0,1 | 0,3 | - | - | - | - | 496,4 |
| Titres négociables à court et moyen terme | 339,0 | (19,0) | - | - | - | - | - | 320,0 |
| Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires | 358,8 | (74,8) | 0,6 | (0,0) | - | - | - | 284,6 |
| Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires | 1 193,7 | (93,7) | 0,9 | (0,0) | - | - | - | 1 100,9 |
| Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires | 7,9 | 6,7 | - | - | - | - | - | 14,6 |
| Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires | 1 201,6 | (87,0) | 0,9 | (0,0) | - | - | - | 1 115,6 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (1 185,1) | 295,4 | - | - | - | - | - | (889,6) |
| Découverts bancaires | 3,9 | (1,4) | - | - | - | - | - | 2,5 |
| Trésorerie nette | (1 181,2) | 294,0 | - | - | - | - | - | (887,2) |
| Endettement obligataire et bancaire net | 20,4 | 207,1 | 0,9 | (0,0) | - | - | - | 228,4 |
| Avances Actionnaire, Groupe et associés | 92,9 | (90,8) | - | 74,3 | - | - | (0,0) | 76,4 |
| Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés | - | - | - | - | - | - | - | 0,0 |
| Obligations locatives | 153,8 | (1,4) | - | - | - | - | 2,9 | 155,3 |
| Endettement financier net | 267,2 | 114,8 | 0,9 | 74,3 | - | - | 2,9 | 460,1 |

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 228,4 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 208,2 millions d'euros, contre 208,2 millions d'euros au 31 décembre 2020,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 76,3 millions d'euros, contre 150,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Au cours de la période, le Groupe a principalement :

- diminué ses émissions de titres négociables (moins 19 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),
- remboursé des financements d'opérations à hauteur de 75 millions.

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

Le compte courant passif envers Altarea SCA est nul au 30 juin 2021, contre 0 million d'euros au 31 décembre 2020.

Les variations de périmètre sont liées à des mouvements au sein du Groupe.

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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| < 3 mois | 77,7 | 88,3 |
| De 3 à 6 mois | 60,9 | 150,2 |
| De 6 à 9 mois | 177,7 | 66,7 |
| De 9 à 12 mois | 0,9 | 78,0 |
| A moins d'1 an | 317,1 | 383,1 |
| A 2 ans | 136,7 | 152,9 |
| A 3 ans | 103,9 | 44,1 |
| A 4 ans | 41,0 | 66,0 |
| A 5 ans | 525,0 | 539,9 |
| De 1 à 5 ans | 806,5 | 802,8 |
| Plus de 5 ans | - | 26,0 |
| Frais d'émission restant à amortir | (5,6) | (6,4) |
| Total endettement obligataire et bancaire brut | 1 118,0 | 1 205,5 |

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire diminue de part l'échéancier des programmes de NEU-CP.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| Promesses d'hypothèques | 76,3 | 150,6 |
| Privilège de prêteur de denier | 11,2 | 11,6 |
| Nantissement de créances | - | - |
| Caution donnée par Altarea SCA | 200,0 | 200,0 |
| Non garanti | 836,1 | 849,7 |
| Total | 1 123,6 | 1 211,9 |
| Frais d'émission restant à amortir | (5,6) | (6,4) |
| Total endettement obligataire et bancaire brut | 1 118,0 | 1 205,5 |

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

| En millions d'euros | Endettement obligataire et bancaire brut | | |
|---------------------|--|-----------|---------|
| | Taux variable | Taux fixe | Total |
| Au 30 juin 2021 | 607,7 | 510,4 | 1 118,0 |
| Au 31 décembre 2020 | 702,8 | 502,7 | 1 205,5 |

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 535,0 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| < 3 mois | 7,9 | 1,1 |
| De 3 à 6 mois | 1,0 | 1,2 |
| De 6 à 9 mois | 0,9 | 8,1 |
| De 9 à 12 mois | 0,7 | 1,1 |
| A moins d'1 an | 10,4 | 11,5 |
| A 2 ans | 17,1 | 17,4 |
| A 3 ans | 15,9 | 16,2 |
| A 4 ans | 14,9 | 15,1 |
| A 5 ans | 14,4 | 14,6 |
| De 1 à 5 ans | 62,3 | 63,3 |

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 155,3 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 153,8 millions au 31 décembre 2020.

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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| < 3 mois | 0,1 | 0,6 |
| De 3 à 6 mois | 0,1 | 0,1 |
| De 6 à 9 mois | 3,9 | 0,1 |
| De 9 à 12 mois | 3,9 | 0,2 |
| A moins d'1 an | 8,1 | 0,9 |
| A 2 ans | 15,2 | 15,5 |
| A 3 ans | 14,2 | 13,9 |
| A 4 ans | 14,3 | 13,7 |
| A 5 ans | 14,7 | 14,1 |
| De 1 à 5 ans | 58,5 | 57,2 |
| Plus de 5 ans | 88,7 | 95,7 |
| Total Obligations locatives | 155,3 | 153,8 |

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 | 275,4 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | (459,9) |
| Variation des emprunts et autres dettes financières | (184,5) |
| Remboursement des obligations locatives | (1,4) |
| Variation de trésorerie | (294,0) |
| Total variation endettement financier net (TFT) | (480,0) |
| Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires | (93,7) |
| Trésorerie nette | (294,0) |
| Avances Actionnaire, Groupe et associés | (90,8) |
| Obligations locatives | (1,4) |
| Total variation endettement financier net | (480,0) |

6.3 Provisions

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------|-------------|
| Provision pour indemnité de départ en retraite | 9,7 | 10,9 |
| Autres provisions | 6,9 | 5,4 |
| Total Provisions | 16,6 | 16,3 |

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

Les autres provisions couvrent 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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| Écarts d'acquisition | 435,8 | (243,7) | 192,1 | 192,1 |
| Marques | 105,4 | | 105,4 | 105,4 |
| Relations clientèles | 192,9 | (192,9) | – | – |
| Logiciels, brevets & droits similaires | 27,4 | (20,0) | 7,4 | 5,6 |
| Droit au bail | 0,3 | (0,0) | 0,3 | – |
| Autres | 0,2 | (0,0) | 0,2 | 0,2 |
| Autres immobilisations incorporelles | 27,9 | (20,1) | 7,9 | 5,8 |
| TOTAL | 762,0 | (456,7) | 305,4 | 303,3 |

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------|--------------|
| Valeur nette en début de période | 303,3 | 303,1 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles | 2,8 | 2,9 |
| Cession et mise au rebut | (0,0) | (2,2) |
| Variation de périmètre et autres | 0,3 | – |
| Dotations nettes aux amortissements | (1,0) | (0,5) |
| Valeur nette en fin de période | 305,4 | 303,3 |

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 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 2020 | 151,8 | 4,2 | 1,0 | 157,0 | (14,7) | (2,2) | (0,7) | (17,7) | 139,4 |
| Nouveaux contrats / Dotations | 2,6 | 0,6 | – | 3,2 | (7,3) | (0,6) | (0,1) | (8,0) | (4,8) |
| Résiliations de contrats / Reprises | (3,1) | (0,8) | (0,3) | (4,3) | 1,9 | 0,8 | 0,3 | 3,0 | (1,3) |
| Au 30 juin 2021 | 151,2 | 4,0 | 0,7 | 155,9 | (20,1) | (2,0) | (0,5) | (22,6) | 133,3 |

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

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût,
- un centre commercial à Orgeval acquis au 1er semestre 2021,
- 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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 | Flux | | |
|--|------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| | | | Généré par l'activité | Variation de périmètre et transfert | Changement de méthode comptable |
| Stocks et en-cours nets | 867,0 | 845,9 | 18,8 | 2,3 | - |
| Actifs sur contrats | 682,0 | 741,2 | (59,4) | 0,2 | - |
| Créances clients nettes | 355,9 | 261,2 | 93,8 | 0,9 | - |
| Autres créances d'exploitation nettes | 403,2 | 386,8 | 13,2 | 3,1 | - |
| Créances clients et autres créances d'exploitation nettes | 759,1 | 648,0 | 107,0 | 4,1 | - |
| Passifs sur contrats | (166,1) | (177,3) | 11,2 | - | - |
| Dettes fournisseurs | (975,8) | (1 066,4) | 91,2 | (0,5) | - |
| Autres dettes d'exploitation | (433,6) | (418,3) | (14,2) | (1,1) | - |
| Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation | (1 409,4) | (1 484,7) | 77,0 | (1,6) | - |
| BFR d'exploitation | 732,6 | 573,1 | 154,6 | 4,9 | - |

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

Les variations de périmètre sont principalement liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés.

7.4.1 Stocks et en cours

| En millions d'euros | Stocks bruts | Dépréciations | Stocks nets |
|---|--------------|---------------|--------------|
| Au 31 décembre 2020 | 867,6 | (21,7) | 845,9 |
| Variation | 14,1 | 0,0 | 14,1 |
| Dotations | - | (1,9) | (1,9) |
| Reprises | - | 6,6 | 6,6 |
| Transfert vers ou provenant d'autres catégories | 0,1 | (0,1) | 0,1 |
| Variation de périmètre | 1,8 | 0,4 | 2,2 |
| Au 30 juin 2021 | 883,6 | (16,6) | 867,0 |

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> | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|--------------|
| Créances clients et comptes rattachés brut | 356,9 | 262,0 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (0,8) | (0,8) |
| Dotations | (0,2) | 0,0 |
| Variations de périmètre | (0,2) | – |
| Reprises | 0,2 | – |
| Perte de valeur à la clôture | (1,0) | (0,8) |
| Créances clients nettes | 355,9 | 261,2 |
| Avances et acomptes versés | 39,1 | 38,4 |
| Créances de TVA | 279,2 | 263,2 |
| Débiteurs divers | 26,0 | 25,3 |
| Charges constatées d'avance | 51,9 | 54,0 |
| Comptes mandants débiteurs | 8,2 | 7,1 |
| Total autres créances d'exploitation brutes | 404,4 | 388,0 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (1,1) | (2,9) |
| Dotations | (0,2) | (0,3) |
| Reprises | 0,1 | 2,0 |
| Perte de valeur à la clôture | (1,2) | (1,1) |
| Créances d'exploitation nettes | 403,2 | 386,8 |
| Créances clients et autres créances d'exploitation | 759,1 | 648,0 |
| Créances sur cession d'immobilisations | 1,7 | 1,7 |
| Créances clients et autres créances | 760,8 | 649,7 |

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 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> | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 975,8 | 1 066,4 |
| Avances et acomptes reçus des clients | 1,6 | 0,4 |
| TVA collectée | 272,2 | 274,3 |
| Autres dettes fiscales et sociales | 33,2 | 33,4 |
| Produits constatés d'avance | 0,5 | 2,3 |
| Autres dettes | 117,9 | 100,7 |
| Comptes mandants créditeurs | 8,2 | 7,1 |
| Autres dettes d'exploitation | 433,6 | 418,3 |
| Dettes sur immobilisations | 3,7 | 3,7 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 413,1 | 1 488,4 |

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2021

| En millions d'euros | Valeur totale au bilan | Actifs non financiers | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | 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 | 238,8 | 65,6 | 168,9 | - | 4,2 | - | - | - | 4,2 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence | 225,5 | 65,6 | 159,9 | - | - | - | - | - | - |
| Actifs financiers non courant | 13,3 | - | 9,0 | - | 4,2 | - | - | - | 4,2 |
| ACTIFS COURANTS | 1 691,9 | - | 1 641,8 | - | - | 50,1 | 50,1 | - | - |
| Clients et autres créances | 760,8 | - | 760,8 | - | - | - | - | - | - |
| Actifs financiers courant | 41,5 | - | 41,5 | - | - | - | - | - | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 889,6 | - | 839,5 | - | - | 50,1 | 50,1 | - | - |
| PASSIFS NON COURANTS | 950,4 | - | - | 950,4 | - | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières | 949,0 | - | - | 949,0 | - | - | - | - | - |
| Dépôts et cautionnements reçus | 1,5 | - | - | 1,5 | - | - | - | - | - |
| PASSIFS COURANTS | 1 813,8 | - | - | 1 813,8 | - | 0,0 | - | 0,0 | - |
| Emprunts et dettes financières | 400,7 | - | - | 400,7 | - | - | - | - | - |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 413,1 | - | - | 1 413,1 | - | - | - | - | - |

(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 2021.

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 2021

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2021 | 30/06/2022 | 30/06/2023 | 30/06/2024 | 30/06/2025 | 30/06/2026 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Emprunts et dettes bancaires à taux fixe | (510,4) | (496,4) | (496,4) | (496,4) | (496,4) | 3,6 |
| Emprunts et dettes bancaires à taux variable | (607,7) | (304,5) | (167,9) | (64,0) | (23,0) | 2,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | 889,6 | - | - | - | - | - |
| Position nette avant gestion | (228,4) | (800,9) | (664,3) | (560,4) | (519,4) | 5,6 |
| Swap | - | - | - | - | - | - |
| Collar | - | - | - | - | - | - |
| Cap | - | - | - | - | - | - |
| Total Instruments Financiers Dérivés | - | - | - | - | - | - |
| Position nette après gestion | (20,4) | (822,4) | (669,5) | (625,5) | (559,5) | (19,6) |

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

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

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

| | Augmentation / Diminution des taux d'intérêts | Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt | Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers |
|------------|---|--|--|
| 30/06/2021 | +50 | + 0,2 million d'euros | - |
| | -50 | -0,1 million d'euros | - |
| 31/12/2020 | +50 | + 1,4 million d'euros | - |
| | -50 | -0,9 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 889,6 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 1 185,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2021, le montant de cette trésorerie s'élève à 561,0 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 328,6 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 513,6 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 (500 millions).

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

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 | 30/06/2021 | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2020 |
|-------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | % 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.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 720 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.

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

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea et ses filiales | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|--|------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Actifs non courants | | 1,2 | 1,2 | 0,0 | 0,1 |
| Actifs courants | 0,0 | 18,1 | 18,1 | 12,6 | 28,2 |
| TOTAL ACTIF | 0,0 | 19,3 | 19,3 | 12,6 | 28,3 |
| Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes | – | 2,2 | 2,2 | 2,0 | 2,9 |
| TOTAL PASSIF | – | 2,2 | 2,2 | 2,0 | 2,9 |

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea et ses filiales | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|------------------------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Produits d'exploitation | 0,0 | 5,5 | 5,5 | 14,5 | 5,1 |
| Charges d'exploitation | (0,5) | (19,1) | (19,6) | (50,6) | (23,4) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | (0,5) | (13,6) | (14,1) | (36,2) | (18,3) |
| Coût de l'endettement net | – | (1,0) | (1,0) | (1,5) | (0,6) |
| RESULTAT NET | (0,5) | (14,6) | (15,0) | (37,7) | (18,8) |

Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2.

La rémunération fixe de la Gérance est de 1 million d'euros pour l'année.

La rémunération variable est calculée proportionnellement au résultat net, Part du Groupe. Elle est nulle au 30 juin 2021.

Elles ont été approuvées par l'assemblée générale du 29 juin 2021.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

| En millions d'euros | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Salaires bruts ^(a) | 0,9 | 1,7 | 1,2 |
| Charges sociales | 0,4 | 0,6 | 0,4 |
| Paiements fondés sur des actions ^(b) | 1,2 | 2,1 | 0,9 |
| Nombre Actions livrées au cours de la période | 20 721 | 2 886 | 2 330 |
| 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) | – | 0,0 | – |
| Contribution patronale sur actions gratuites livrées | 0,7 | 0,1 | 0,1 |
| Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite | 0,2 | 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 | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2020 |
|---|------------|------------|------------|
| Droits à attribution d'actions gratuites Altarea | 56 028 | 24 421 | 24 187 |

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 | 31/12/2020 | 30/06/2021 | 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 | 3,1 | 4,1 | - | 4,1 | - |
| Engagements reçus liés aux activités opérationnelles | 7,8 | 8,1 | 7,8 | - | 0,3 |
| Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France) | 7,8 | 7,8 | 7,8 | - | - |
| Total | 10,9 | 12,2 | 7,8 | 4,1 | 0,3 |
| Engagements donnés | | | | | |
| Engagements donnés liés au financement (hors emprunt) | - | - | - | - | - |
| Engagements donnés liés au périmètre | 37,0 | 33,8 | 1,8 | 32,1 | - |
| Engagements donnés liés aux activités opérationnelles | 2 169,9 | 1 839,1 | 1 096,7 | 740,8 | 1,6 |
| Garanties d'achèvement des travaux (données) | 1 912,7 | 1 639,5 | 1 008,6 | 630,9 | - |
| Garanties données sur paiement à terme d'actifs | 190,0 | 135,7 | 68,2 | 67,4 | - |
| Cautions d'indemnités d'immobilisation | 51,0 | 51,5 | 18,5 | 31,5 | 1,6 |
| Autres cautions et garanties données | 16,2 | 12,4 | 1,4 | 11,0 | - |
| Total | 2 206,9 | 1 872,9 | 1 098,5 | 772,8 | 1,6 |

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 inclu.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquies 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 Immobilier 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 32,1 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

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

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

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS 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 et du Centre

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 et du Centre

Altareit

Période du 1er janvier au 30 juin 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

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

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

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

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

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Pascal Leclerc

Anne Herbein

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 30 juillet 2021,

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