



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2022

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.....	52

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 français¹, et vise un objectif de 18 000 lots vendus par an à terme.

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

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

Un positionnement unique

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

- la concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles, qui gagne désormais de nouveaux territoires situés dans leur orbite, constituant autant de nouveaux marchés immobiliers ;
- l'inadaptation des infrastructures immobilières qui doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique. Au 30 juin 2022, Altareit maîtrise 15 grands projets mixtes représentant une valeur potentielle d'environ 4,0 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 près de 820 projets fin 2022, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de près de 4,1 millions de m² pour une valeur potentielle de près de 18,3 milliards d'euros⁴.

Primonial

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

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

¹ 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.

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

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

⁴ 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.

1.1.1 Logement

1.1.1.1 STRATÉGIE

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

Une couverture géographique nationale

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

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

Une stratégie multimarques

Six marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim (« des biens qui font du bien ») est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de gammes et de notoriété (Cogedim a été « Elu service client de l'année » à 5 reprises depuis 2018). Cogedim propose une offre autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO₂, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique. Cette offre est particulièrement en ligne avec les nouvelles attentes des français en matière de logement de qualité⁶. Cogedim est structurée pour atteindre un potentiel de 11 000 lots vendus à terme.

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

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

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

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

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

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

Une stratégie multiproduits

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

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

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

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.

⁶ Cogedim a mené en septembre 2021 avec l'institut OpinionWay une étude intitulée « Les Français, le logement et la santé », dont les résultats ont été publiés le 16 novembre 2021 et sont disponibles sur le site internet altarea.com, rubrique Newsroom.

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

1.1.1.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Reconstitution de l'offre à la vente⁷ dans un contexte de demande soutenue

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

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

Approvisionnements⁸

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

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

Cette croissance a principalement été tirée par les nouveaux territoires (Angers, Tours, Caen, Rouen,...) confirmant la pertinence de la stratégie d'élargissement de la couverture nationale entreprise en 2021. Le Groupe a en effet ouvert des bureaux à Tours, Rouen, Caen, Angers, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand, Mulhouse, Metz et renforcé sa présence à Lille, Strasbourg, La Rochelle ou encore Amiens. Cette stratégie lui permet de profiter de la dynamique favorable de ces territoires.

Permis de construire et acquisitions terrains

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

Lancements commerciaux (ventes au détail)

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

Réservations⁹

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

Réservations	S1 2022	%	S1 2021	%	Var.
Particuliers - Accession	421 M€	30%	321 M€	25%	+31%
Particuliers - Investissement	560 M€	40%	495 M€	38%	+13%
Ventes en bloc	434 M€	30%	478 M€	37%	-9%
Total en valeur (TTC)	1 414 M€		1 294 M€		+9%
Particuliers - Accession	1 214 lots	24%	934 lots	19%	+30%
Particuliers - Investissement	1 998 lots	33%	1 855 lots	38%	+8%
Ventes en bloc	1 818 lots	36%	2 134 lots	43%	-15%
Total en lots	5 030 lots		4 923 lots		+2%

Le semestre a été marqué par :

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

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

Réservations par gamme de produit

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

Régularisations notariées

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

Chantiers en cours

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

⁷ Valeur des lots disponibles à la réservation.

⁸ Promesses de vente sur terrains, valorisées en équivalent réservations TTC ou lots.

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

Chiffre d'affaires à l'avancement¹⁰

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

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

Gestion du mix commercial et marge opérationnelle¹¹

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

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

Grâce à sa politique commerciale, le Groupe est parvenu à absorber complètement la hausse des coûts de construction du premier semestre, maintenant constant son taux de marge opérationnelle à 7,2%.

1.1.1.3 PERSPECTIVES

Pipeline de projets

Le pipeline de projets en développement (+4%) est composé de :

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

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

¹⁰ Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

Backlog

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

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

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

Gestion des risques des engagements fonciers

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

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

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

Fin juin 2022 :

- 49% de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;
- 51% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% de l'offre totale).

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

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

¹¹ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires à l'avancement.

1.1.2 Immobilier d'entreprise

1.1.2.1 STRATÉGIE

Un modèle promoteur/investisseur/asset manager

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

- principalement en tant que promoteur¹² sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;

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

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

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

Stratégie territoriale

Le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- Grand Paris : dans un contexte de rareté foncière, le Groupe intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;

- Grandes métropoles régionales : le Groupe intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement, qui s'étend désormais sur de nouveaux territoires (villes moyennes généralement situées le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles).

Une large gamme de produits

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

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du prime à l'opportuniste) et tous les territoires ;

- hôtels : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles, jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;

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

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

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

1.1.2.2 PIPELINE

1^{er} développeur d'Immobilier d'entreprise en France, Altareit gère un portefeuille de 63 opérations pour une valeur potentielle estimée à près de 4,6 milliards d'euros à fin juin 2022 (à 100%).

Au 30/06/2022	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA HT M€	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	4	128 600	495	1 471
Promotion CPI / VEFA	56	1 289 000	2 918	2 918
MOD (c)	3	56 500	194	194
Total	63	1 474 100	3 608	4 584
<i>Dont Bureau</i>	<i>53</i>	<i>716 800</i>	<i>2 889</i>	<i>3 865</i>
<i>Dont Logistique</i>	<i>10</i>	<i>757 300</i>	<i>719</i>	<i>719</i>
<i>Dont Régions</i>	<i>46</i>	<i>1 064 600</i>	<i>2 096</i>	<i>2 096</i>
<i>Dont Ile-de-France</i>	<i>17</i>	<i>409 500</i>	<i>1 512</i>	<i>2 488</i>

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

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

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

1.1.2.3 ACTIVITE DU SEMESTRE

L'activité a été dynamique tant dans le Grand Paris qu'en Régions pour toutes les catégories de produits développés par le Groupe (bureaux, sièges sociaux, campus universitaires, plateformes logistiques, hôtels...).

Grand Paris

Au cours du premier semestre, le Groupe a connu des avancées significatives avec :

- la livraison du premier des trois immeubles de bureaux destinés à héberger le futur siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) au sein du grand projet mixte Issy-Cœur de Ville, qui sera intégralement livré au second semestre 2022 ;

- la maîtrise de deux nouvelles opérations de promotion :

- Le Central à Palaiseau (2 immeubles de 11 400 m² au total) ;

¹² Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : le Groupe a porté uniquement un risque technique mesuré.

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

¹⁴ Revente en blanc ou loué.

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

- la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour le compte de Crédit Agricole Assurances.

Métropoles régionales

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altareit a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. Le premier semestre 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de deux VEFA (10 500 m² au total) :
 - un espace de coworking dans l'immeuble Jolimont à Toulouse vendu à Tivoli Capital ;
 - le siège social d'Erlia, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) dans le programme Porte Est à Marseille ;
- la maîtrise de cinq nouvelles opérations (135 000 m² au total), parmi lesquelles 2 projets à Aix-en-Provence (25 000 m²) dont le nouveau campus de l'ESSCA ainsi que l'opération mixte logistique (50 000 m²) et locaux d'activité (20 000 m²) Ecoparc Côtiers aux portes de Lyon, confirmant la montée en puissance de l'expertise du Groupe sur ce secteur immobilier en plein essor ;
- la livraison de trois projets (25 000 m² au total), dont :
 - #Community le nouveau campus de Groupama (15 000 m²) à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Aream. L'ensemble immobilier en forme de H et d'inspiration biophilique, propose des espaces extérieurs généreux (loggias, terrasses, roof top) ainsi que le premier concept de « brown roof » en France : une toiture intégralement végétalisée de 2 500 m² qui accueille des essences locales. Ce projet est également un site pilote du « Booster du réemploi », visant à la réutilisation de matières premières dans une construction neuve ;
 - Les deux premiers immeubles du projet Vert Pomone, un pôle tertiaire vendu à la SCPI Mur Régions, filiale de la Banque Populaire du Grand Ouest, qui accueillera notamment le centre de formation Esaip et l'agence

Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programmes d'hélicoptères militaires.

Backlog Promotion

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

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

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

	Surface (m ²)	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
		Typologie	CA HT (M€)		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Commercialisation en cours
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			En travaux/vendu
Louis le Grand	13 900	Invest.			Maitrisé
Investissements (4 opérations)	128 700		495	1 471	
Belvédère (Bordeaux)	50 100	VEFA			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Travaux en cours
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Travaux en cours
Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx)	25 700	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 700	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
Unedic (Marseille)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Leclerc (Issy-les-Mx)	7 400	CPI			Travaux en cours
Jolimont (Toulouse)	4 300	VEFA			Travaux en cours
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	VEFA			Maitrisé
Les Milles (Aix-en-Provence)	20 000	VEFA			Maitrisé
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (34 opérations)</i>	<i>231 900</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	8 600	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Occitanie (Beziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Ecoparc Cotières (Lyon)	70 000	VEFA			Maitrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>522 500</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maitrisé</i>
Promotion « 100% externes » (56 opérations)	1 289 000		2 918	2 918	
MOD (3 opérations)	56 500	MOD	194	194	
Portefeuille Promotion total (63 opérations)	1 474 100		3 608	4 584	

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

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

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

1.2 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires¹⁶ consolidé au 30 juin 2022 s'élève à 1 269,4 millions d'euros en baisse de -4,2% versus juin 2021.

Le résultat opérationnel (FFO) à 94,0 millions d'euros progresse de +5,8%, tiré par :

- le maintien de la marge opérationnelle en Logement¹⁷ (7,2%) dans un contexte de hausse des coûts de construction ;
- la très forte croissance du résultat opérationnel en Immobilier d'entreprise portée par la montée en puissance de l'activité en Régions.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 57,9 millions d'euros en progression de +6,9%. Par action, il ressort à 33,1 euros (+6,9%).

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.	1 148,1	121,3	-	-	1 269,4	-	1 269,4
<i>Variation vs 30/06/2021</i>	<i>+(5,1)%</i>	<i>+4,6%</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>(4,2)%</i>	-	<i>(4,2)%</i>
Loyers nets	-	-	-	-	-	-	-
Marge immobilière	88,3	14,8	-	-	103,1	-	103,1
Prestations de services externes	7,1	4,9	-	-	12,0	-	12,0
Revenus nets	95,4	19,7	-	-	115,1	-	115,1
<i>Variation vs 31/12/2020</i>	<i>+(3,6)%</i>	<i>+68,9%</i>			<i>+3,5%</i>		<i>+3,5%</i>
Production immobilisée et stockée	89,0	5,3	-	-	94,3	-	94,3
Charges d'exploitation	(106,2)	(11,0)	(0,1)	(0,3)	(117,6)	(10,9)	(128,5)
Frais de structure	(17,2)	(5,7)	(0,1)	(0,3)	(23,3)	(10,9)	(34,3)
Contributions des sociétés MEE	4,3	(2,0)	(0,1)	-	2,3	(0,7)	1,6
Charges calculées et frais de transaction Logement						(10,3)	(10,3)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise						(0,8)	(0,8)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Diversification						(0,0)	(0,0)
Autres						0,2	0,2
Résultat opérationnel	82,6	12,0	(0,2)	(0,3)	94,0	(22,5)	71,5
<i>Variation vs 30/06/2021</i>	<i>+(5,7)%</i>	<i>14,5x</i>			<i>+5,8%</i>		<i>+15,4%</i>
Coût de l'endettement net	(7,1)	(1,0)			(8,1)	2,4	(5,8)
Autres résultats financiers	(6,1)	(0,9)			(7,0)	(0,5)	(7,5)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.					-	1,0	1,0
Impôts	(10,4)	(1,5)			(11,9)	(2,4)	(14,2)
Résultat net	59,0	8,6	(0,2)	(0,3)	67,1	(22,0)	45,0
Minoritaires	(9,2)	-	-	-	(9,2)	0,0	(9,2)
Résultat net, part du Groupe	49,9	8,6	(0,2)	(0,3)	57,9	(22,0)	35,9
<i>Variation vs 30/06/2021</i>	<i>+(7,3)%</i>	<i>na</i>			<i>+6,9%</i>		<i>+44,8%</i>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					<i>1 748 420</i>		
Résultat net, part du Groupe par action					33,12		
<i>Variation vs 30/06/2021</i>					<i>+6,9%</i>		

¹⁶ Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

¹⁷ Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires.

FFO Logement

En M€	S1 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1140,3	1203,4	(5,2)%
Coût des ventes et autres charges	(1052,0)	(1109,8)	
Marge immobilière Logement	88,3	93,6	(5,7)%
% du chiffre d'affaires	7,7%	7,8%	
Prestations de services externes	7,1	5,4	
Production stockée	89,0	83,2	
Charges d'exploitation	(106,2)	(99,1)	
Contribution des sociétés MEE	4,3	4,4	
Résultat opérationnel Logement	82,6	87,6	(5,7)%
% du chiffre d'affaires	7,2%	7,3%	
Coût de l'endettement net	(7,1)	(9,7)	
Autres résultats financiers	(6,1)	(5,7)	
Impôt sur les sociétés	(10,4)	(10,0)	
Minoritaires	(9,2)	(8,4)	
FFO Logement	49,9	53,8	(7,3)%

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

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

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 2022	S1 2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	116,5	112,0	4,0%
Coût des ventes et autres charges	(101,7)	(104,4)	
Marge immobilière IE	14,8	7,6	94,2%
% du chiffre d'affaires	12,7%	6,8%	
Prestations de services externes	4,9	4,0	
Production stockée	5,3	3,3	
Charges d'exploitation	(11,0)	(10,1)	
Contribution des sociétés MEE	(2,0)	(4,1)	
Résultat opérationnel IE	12,0	0,8	na
% du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.)	9,9%	0,7%	
Coût de l'endettement net	(1,0)	(0,8)	
Autres résultats financiers	(0,9)	(0,1)	
Impôt sur les sociétés	(1,5)	(0,0)	
Minoritaires	-	(0,0)	
FFO Immobilier d'entreprise	8,6	(0,1)	na

La marge immobilière double quasiment ce semestre à 14,8 millions d'euros tirée par la montée en puissance des opérations de promotion en Régions dont le taux de marge est élevé.

1.3 Ressources financières

Liquidités disponibles : 2,0 Mds€

Au 30 juin 2022, les liquidités disponibles représentent 2 042 millions d'euros (contre 2 409 millions d'euros au 31 décembre 2021), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	422	754	1 176
Au niveau des projets	595	271	866
Total	1 017	1 025	2 042

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 743 millions d'euros de RCF¹⁸ dont la maturité moyenne est de 3 ans et 7 mois, sans aucune échéance au cours des 12 prochains mois.

Au 30 juin 2022, 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 terme

Au 30 juin 2022, Altareit dispose d'un encours NEU CP¹⁹ de 289 millions d'euros (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un encours NEU MTN²⁰ de 92 millions d'euros (échéance supérieure à 1 an).

L'encours total s'élève à 381 millions d'euros pour une échéance moyenne de 6 mois.

Dettes nettes : 267 M€

En M€	30/06/2022	31/12/2021
Term loans bancaires	194	198
Marché de crédit ^(a)	791	913
Dettes promotion	152	138
Dettes brutes bancaires et obligataires	1 137	1 249
Disponibilités	(870)	(1 355)
Dettes nettes bancaires et obligataires	267	(107)

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 381 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

Notation crédit

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

Ratio ICR²¹

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 11,8x contre 9,9x au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

Enfin, le gearing²² d'Altareit s'élève à 0,2x à fin juin 2022 contre -0,10x fin décembre 2021.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 1 099 millions d'euros au 30 juin 2022, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

¹⁸ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées) pro forma des lignes de crédit signées avant la date de publication (RCF 235 M€).

¹⁹ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

²⁰ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

²¹ ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

²² Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique

	30/06/2022			30/06/2021		
<i>En millions d'euros</i>	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
Chiffre d'affaires	1 140,3	-	1 140,3	1 203,4	-	1 203,4
Coût des ventes et autres charges	(1 052,0)	-	(1 052,0)	(1 109,8)	-	(1 109,8)
Marge immobilière	88,3	-	88,3	93,6	-	93,6
Prestations de services externes	7,1	-	7,1	5,4	-	5,4
Production stockée	89,0	-	89,0	83,2	-	83,2
Charges d'exploitation	(106,2)	(9,3)	(115,5)	(99,1)	(7,6)	(106,6)
Frais de structure nets	(10,1)	(9,3)	(19,3)	(10,5)	(7,6)	(18,0)
Part des sociétés associées	4,3	(0,4)	3,9	4,4	(0,2)	4,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(10,3)	(10,3)	-	(13,1)	(13,1)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	82,6	(20,0)	62,5	87,6	(20,9)	66,7
Chiffre d'affaires	116,5	-	116,5	112,0	-	112,0
Coût des ventes et autres charges	(101,7)	-	(101,7)	(104,4)	-	(104,4)
Marge immobilière	14,8	-	14,8	7,6	-	7,6
Prestations de services externes	4,9	-	4,9	4,0	-	4,0
Production stockée	5,3	-	5,3	3,3	-	3,3
Charges d'exploitation	(11,0)	(2,0)	(13,0)	(10,1)	(1,9)	(12,0)
Frais de structure nets	(0,8)	(2,0)	(2,8)	(2,7)	(1,9)	(4,6)
Part des sociétés associées	(2,0)	(0,1)	(2,2)	(4,1)	0,5	(3,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,8)	(0,8)	-	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	1,6	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12,0	(3,0)	9,0	0,8	(0,1)	0,7
Frais de structure nets	(0,1)	0,4	0,3	0,6	(0,8)	(0,2)
Part des sociétés associées	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,0)	-	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(0,2)	0,3	0,1	0,6	(0,8)	(0,2)
Autres (Corporate)	(0,3)	0,2	(0,1)	(0,1)	(5,0)	(5,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	94,0	(22,5)	71,5	88,8	(26,8)	62,0
Coût de l'endettement net	(8,1)	2,4	(5,8)	(10,5)	(0,9)	(11,4)
Autres résultats financiers	(7,0)	-	(7,0)	(5,8)	-	(5,8)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	-	1,0	1,0	-	0,0	0,0
Résultats de cession des participations	-	(0,5)	(0,5)	-	0,0	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	78,9	(19,6)	59,3	72,6	(27,7)	44,9
Impôts sur les sociétés	(11,9)	(2,4)	(14,2)	(10,0)	(1,7)	(11,7)
RESULTAT NET	67,1	(22,0)	45,0	62,6	(29,4)	33,2
Minoritaires	(9,2)	0,0	(9,2)	(8,4)	(0,0)	(8,4)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,9	(22,0)	35,9	54,2	(29,4)	24,8
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 420	1 748 420	1 748 420	1 748 390	1 748 390	1 748 390
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	33,12	(12,6)	20,53	77,70	(36,4)	41,32

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants	795,6	803,9
<i>Immobilisations incorporelles</i>	303,1	304,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	192,1	192,1
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	5,6	6,7
<i>Immobilisations corporelles</i>	23,3	24,7
<i>Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles</i>	127,5	128,0
<i>Immeubles de placement</i>	91,5	91,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	9,6	9,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	78,7	78,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	3,2	3,5
<i>Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</i>	229,5	239,2
<i>Actifs financiers (non courant)</i>	20,4	15,1
<i>Impôt différé actif</i>	0,3	1,2
Actifs courants	3 282,3	3 679,7
<i>Stocks et en-cours nets</i>	1 021,0	883,4
<i>Actifs sur contrats</i>	676,8	714,1
<i>Clients et autres créances</i>	690,6	690,0
<i>Créance d'impôt sur les sociétés</i>	6,5	7,8
<i>Actifs financiers (courant)</i>	17,1	29,0
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	870,3	1 355,4
TOTAL ACTIF	4 077,9	4 483,6
Capitaux propres	1 096,7	1 079,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	1 055,5	1 026,1
<i>Capital</i>	2,6	2,6
<i>Primes liées au capital</i>	76,3	76,3
<i>Réserves</i>	940,7	874,9
<i>Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA</i>	35,9	72,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	41,2	53,2
<i>Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	32,0	35,2
<i>Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	9,2	18,0
Passifs non courants	880,9	1 030,5
<i>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</i>	800,2	947,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	398,2	496,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	246,4	257,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	15,0	52,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,9	0,4
<i>dont Obligations locatives</i>	139,8	141,3
<i>Provisions long terme</i>	15,5	17,1
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	0,3	0,6
<i>Impôt différé passif</i>	64,9	64,9
Passifs courants	2 100,3	2 373,8
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	556,5	746,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	11,6	7,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	89,1	65,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	366,0	357,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	11,1	12,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	61,6	288,2
<i>dont Obligations locatives</i>	17,1	16,5
<i>Passifs sur contrats</i>	219,1	168,1
<i>Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	1 315,7	1 443,9
<i>Dettes d'impôt exigible</i>	9,0	14,9
TOTAL PASSIF	4 077,9	4 483,6

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	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants		795,6	803,9
Immobilisations incorporelles	7.1	303,1	304,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		192,1	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,6	6,7
Immobilisations corporelles		23,3	24,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	127,5	128,0
Immeubles de placement	7.3	91,5	91,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,6	9,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		78,7	78,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		3,2	3,5
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	229,5	239,2
Actifs financiers (non courant)	4.6	20,4	15,1
Impôt différé actif	5.3	0,3	1,2
Actifs courants		3 282,3	3 679,7
Stocks et en-cours nets	7.4	1 021,0	883,4
Actifs sur contrats	7.4	676,8	714,1
Clients et autres créances	7.4	690,6	690,0
Créance d'impôt sur les sociétés		6,5	7,8
Actifs financiers (courant)	4.6	17,1	29,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	870,3	1 355,4
TOTAL ACTIF		4 077,9	4 483,6
Capitaux propres		1 096,7	1 079,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		1 055,5	1 026,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		940,7	874,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		35,9	72,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		41,2	53,2
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		32,0	35,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		9,2	18,0
Passifs non courants		880,9	1 030,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	800,2	947,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		398,2	496,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		246,4	257,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		15,0	52,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,9	0,4
<i>dont Obligations locatives</i>		139,8	141,3
Provisions long terme	6.3	15,5	17,1
Dépôts et cautionnements reçus		0,3	0,6
Impôt différé passif	5.3	64,9	64,9
Passifs courants		2 100,3	2 373,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	556,5	746,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		11,6	7,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		89,1	65,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		366,0	357,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		11,1	12,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		61,6	288,2
<i>dont Obligations locatives</i>		17,1	16,5
Passifs sur contrats	7.4	219,1	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 315,7	1 443,9
Dettes d'impôt exigible		9,0	14,9
TOTAL PASSIF		4 077,9	4 483,6

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Chiffre d'affaires		1 256,8	2 789,8	1 315,4
Coûts des ventes		(1 097,1)	(2 438,9)	(1 165,0)
Charges commerciales		(48,2)	(102,7)	(49,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(8,4)	(10,3)	(0,0)
Marge immobilière	5.1	103,1	237,9	101,2
Prestations de services externes		12,6	21,9	10,0
Production immobilisée et stockée		94,3	188,0	86,6
Charges de personnel		(90,7)	(186,4)	(85,9)
Autres charges de structure		(36,9)	(87,4)	(31,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(11,3)	(22,5)	(11,1)
Frais de structure nets		(32,0)	(86,4)	(32,1)
Autres produits et charges		(1,5)	(2,7)	(2,0)
Dotations aux amortissements		(0,0)	(0,1)	(0,0)
Frais de transaction		0,2	(2,3)	(5,0)
Autres		(1,2)	(5,1)	(7,0)
Variation de valeur des immeubles de placement		–	2,0	1,6
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,5	(1,2)	(1,0)
Dotation nette aux provisions		(0,3)	(1,2)	(1,3)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		70,0	146,0	61,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	1,6	6,2	0,7
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		71,5	152,2	62,0
Coût de l'endettement net	5.2	(5,8)	(22,6)	(11,4)
Charges financières		(7,3)	(25,0)	(12,5)
Produits financiers		1,5	2,3	1,1
Autres résultats financiers	5.2	(7,0)	(10,9)	(5,8)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		1,0	–	0,0
Résultats de cession des participations		(0,5)	0,2	0,0
Résultat avant impôts		59,3	118,8	44,9
Impôt sur les résultats	5.3	(14,2)	(28,6)	(11,7)
RESULTAT NET		45,0	90,3	33,2
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		35,9	72,2	24,8
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		9,2	18,0	8,4
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 420	1 748 440	1 748 424
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	20,53	41,32	14,17
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 420	1 748 440	1 748 424
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	20,53	41,32	14,17

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
RESULTAT NET	45,0	90,3	33,2
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,8	2,1	1,3
dont impôts	(0,6)	(0,7)	(0,5)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,8	2,1	1,3
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	1,8	2,1	1,3
RESULTAT GLOBAL	46,9	92,4	34,4
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	37,7	74,3	26,1
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	9,2	18,0	8,4

État des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		45,0	90,3	33,2
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	14,2	28,6	11,7
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	12,4	33,4	16,7
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		71,7	152,3	61,6
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	(1,6)	(6,2)	(0,7)
Elimination des amortissements et provisions		11,7	27,4	14,2
Elimination des ajustements de valeur		(1,0)	(2,0)	(1,7)
Elimination des résultats de cession		0,4	(0,4)	(0,3)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(11,3)	(0,7)	(9,4)
Marge brute d'autofinancement		70,0	170,3	63,9
Impôts payés		(16,5)	(18,1)	(12,1)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(152,6)	(100,7)	(154,6)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(99,1)	51,5	(102,8)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(0,8)	(9,9)	(7,8)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(31,4)	(48,1)	(17,7)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	5,5	16,7	16,7
Autres variations de périmètre		(0,0)	0,2	(0,1)
Augmentation des prêts et des créances financières		(22,6)	(31,7)	(25,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		2,9	3,1	2,9
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	13,9	27,4	14,4
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,3)	1,8	(0,1)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		36,8	20,8	6,1
Dividendes reçus		15,6	23,7	14,6
Intérêts encaissés		1,7	3,2	1,5
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		21,3	7,3	5,4
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		–	0,4	–
Augmentation de capital		(0,1)	–	(0,1)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(20,6)	(16,1)	(0,1)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	269,2	701,4	275,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(637,6)	(544,8)	(459,9)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(8,7)	(2,1)	(1,4)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	0,0	0,1
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,3)	(1,0)	(0,1)
Intérêts versés		(8,0)	(34,8)	(10,6)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(406,1)	103,0	(196,7)
Variation de la trésorerie		(483,9)	161,9	(294,0)
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 343,1	1 181,2	1 181,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 355,4	1 185,1	1 185,1
Découverts bancaires		(12,3)	(3,9)	(3,9)
Trésorerie de clôture	6.2	859,2	1 343,1	887,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		870,3	1 355,4	889,6
Découverts bancaires		(11,1)	(12,3)	(2,5)

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 2021	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
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
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 de la société Altarea SCA	-	-	(6,8)	(6,8)	-	(6,8)
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	-	-	-	-	-	-
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2021	2,6	76,3	892,6	971,4	59,2	1 030,6
Résultat Net	-	-	47,5	47,5	9,6	57,1
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,8	0,8	-	0,8
Résultat global	-	-	48,3	48,3	9,6	57,9
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(16,0)	(16,0)
Augmentation de capital	-	-	-	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	6,3	6,3	-	6,3
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	6,3	6,3	(16,0)	(9,7)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	(0,1)	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,0	0,0	0,4	0,4
Au 31 décembre 2021	2,6	76,3	947,2	1 026,1	53,2	1 079,3
Résultat Net	-	-	35,9	35,9	9,2	45,0
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	1,8	1,8	-	1,8
Résultat global	-	-	37,7	37,7	9,2	46,9
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(20,6)	(20,6)
Augmentation de capital	-	-	-	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	(8,3)	(8,3)	-	(8,3)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(8,3)	(8,3)	(20,6)	(28,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,6)	(0,6)
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
Au 30 juin 2022	2,6	76,3	976,7	1 055,5	41,2	1 096,7

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2022			31/12/2021			30/06/2021		
	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	1 140,3	–	1 140,3	2 484,7	–	2 484,7	1 203,4	–	1 203,4
Coût des ventes et autres charges	(1 052,0)	–	(1 052,0)	(2 280,9)	–	(2 280,9)	(1 109,8)	–	(1 109,8)
Marge immobilière	88,3	–	88,3	203,8	–	203,8	93,6	–	93,6
Prestations de services externes	7,1	–	7,1	13,4	–	13,4	5,4	–	5,4
Production stockée	89,0	–	89,0	177,7	–	177,7	83,2	–	83,2
Charges d'exploitation	(106,2)	(9,3)	(115,5)	(222,9)	(20,9)	(243,8)	(99,1)	(7,6)	(106,6)
Frais de structure nets	(10,1)	(9,3)	(19,3)	(31,8)	(20,9)	(52,7)	(10,5)	(7,6)	(18,0)
Part des sociétés associées	4,3	(0,4)	3,9	12,0	(0,6)	11,4	4,4	(0,2)	4,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(10,3)	(10,3)	–	(24,6)	(24,6)	–	(13,1)	(13,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	82,6	(20,0)	62,5	184,0	(46,1)	137,9	87,6	(20,9)	66,7
Chiffre d'affaires	116,5	–	116,5	305,2	–	305,2	112,0	–	112,0
Coût des ventes et autres charges	(101,7)	–	(101,7)	(271,0)	–	(271,0)	(104,4)	–	(104,4)
Marge immobilière	14,8	–	14,8	34,2	–	34,2	7,6	–	7,6
Prestations de services externes	4,9	–	4,9	7,4	–	7,4	4,0	–	4,0
Production stockée	5,3	–	5,3	10,3	–	10,3	3,3	–	3,3
Charges d'exploitation	(11,0)	(2,0)	(13,0)	(26,0)	(5,2)	(31,2)	(10,1)	(1,9)	(12,0)
Frais de structure nets	(0,8)	(2,0)	(2,8)	(8,3)	(5,2)	(13,5)	(2,7)	(1,9)	(4,6)
Part des sociétés associées	(2,0)	(0,1)	(2,2)	(4,9)	(0,3)	(5,2)	(4,1)	0,5	(3,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	2,0	2,0	–	1,6	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12,0	(3,0)	9,0	20,9	(3,8)	17,2	0,8	(0,1)	0,7
Frais de structure nets	(0,1)	0,4	0,3	1,0	(0,9)	0,1	0,6	(0,8)	(0,2)
Part des sociétés associées	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(0,2)	0,3	0,1	1,0	(0,9)	0,1	0,6	(0,8)	(0,2)
Autres (Corporate)	(0,3)	0,2	(0,1)	(0,7)	(2,3)	(3,0)	(0,1)	(5,0)	(5,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	94,0	(22,5)	71,5	205,2	(53,1)	152,2	88,8	(26,8)	62,0
Coût de l'endettement net	(8,1)	2,4	(5,8)	(20,8)	(1,8)	(22,6)	(10,5)	(0,9)	(11,4)
Autres résultats financiers	(7,0)	–	(7,0)	(10,9)	–	(10,9)	(5,8)	–	(5,8)
Variation de valeur et résultats de cession des	–	1,0	1,0	–	–	–	–	0,0	0,0
Résultats de cession des participations	–	(0,5)	(0,5)	–	0,2	0,2	–	0,0	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	78,9	(19,6)	59,3	173,5	(54,7)	118,8	72,6	(27,7)	44,9
Impôts sur les sociétés	(11,9)	(2,4)	(14,2)	(19,7)	(8,9)	(28,6)	(10,0)	(1,7)	(11,7)
RESULTAT NET	67,1	(22,0)	45,0	153,9	(63,6)	90,3	62,6	(29,4)	33,2
Minoritaires	(9,2)	0,0	(9,2)	(18,0)	0,0	(18,0)	(8,4)	(0,0)	(8,4)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,9	(22,0)	35,9	135,9	(63,6)	72,2	54,2	(29,4)	24,8
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 420	1 748 420	1 748 420	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 424	1 748 424	1 748 424
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	33,12	(12,60)	20,53	77,70	(36,39)	41,32	30,99	(16,81)	14,17

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 et par secteur opérationnel	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	41
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 A. 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 Immo 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 2022 ont été arrêtés par la Gérance le 28 juillet 2022, après avoir été examinés 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 2022 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 2021, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2022 sous le numéro D.22-0396.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2022 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)

Ces amendements sont sans impact pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2022 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1 juillet 2022 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2022 :

- Modification d'IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Modification d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4). Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2022 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- 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.

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, de certains produits et charges, et concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

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.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- 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 »),
- 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 »).

Et dans une moindre mesure,

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

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans le contexte de crise économique et financière qui perdure (inflation, remontée des taux d'intérêt, guerre en Ukraine,...). Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de ces situations.

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- 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 provisions (se référer aux notes 2.4.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions »),
- la satisfaction ou non des 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 conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, les enjeux du changement climatique et du développement durable.

L'atténuation du changement climatique et la résilience à ces changements font partie des priorités dans la stratégie RSE du Groupe. En 2021, le Groupe a renforcé son engagement dans la lutte contre le changement climatique avec deux axes forts de décarbonation de ses activités :

- sur ses actifs en patrimoine, le Groupe vise la neutralité carbone à horizon 2030 (Scopes 1 et 2);
- sur ses projets de quartiers en développement, en Immobilier d'entreprise et en Logement, le Groupe s'engage vers une ville bas carbone, en particulier en produisant des logements deux fois moins carbonnés en 2031 qu'en 2021 (Scope 3).

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme est limitée. Par conséquent, à ce stade, les données ne sont pas venues impacter les états financiers de manière significative.

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 2021.

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 2022

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,3	21,5	0,3	303,1
Immobilisations corporelles	23,3	–	(0,0)	23,3
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	127,4	0,1	–	127,5
Immeubles de placement	–	36,2	55,3	91,5
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	159,1	66,6	3,8	229,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	823,1	34,1	0,0	857,2
Total actifs et passifs opérationnels	1 414,2	158,4	59,4	1 632,1

Au 31 décembre 2021

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	282,3	21,5	0,3	304,1
Immobilisations corporelles	24,7	–	–	24,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	127,9	0,1	–	128,0
Immeubles de placement	–	36,2	55,3	91,5
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	170,7	66,7	1,9	239,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	670,4	7,9	0,7	679,0
Total actifs et passifs opérationnels	1 276,0	132,4	58,2	1 466,6

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	30/06/2022			31/12/2021			30/06/2021		
	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	1 256,8	–	1 256,8	2 789,8	0,0	2 789,8	1 315,4	–	1 315,4
Coûts des ventes	(1 097,1)	(0,0)	(1 097,1)	(2 438,9)	–	(2 438,9)	(1 165,0)	–	(1 165,0)
Charges commerciales	(48,2)	(0,0)	(48,2)	(102,7)	–	(102,7)	(49,2)	–	(49,2)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(8,4)	–	(8,4)	(10,3)	–	(10,3)	(0,0)	–	(0,0)
Marge immobilière	103,1	(0,0)	103,1	237,9	0,0	237,9	101,2	–	101,2
Prestations de services externes	12,6	–	12,6	21,9	–	21,9	10,0	–	10,0
Production immobilisée et stockée	94,3	–	94,3	188,0	–	188,0	86,6	–	86,6
Charges de personnel	(81,7)	(9,0)	(90,7)	(167,9)	(18,5)	(186,4)	(78,6)	(7,3)	(85,9)
Autres charges de structure	(34,6)	(2,4)	(36,9)	(79,9)	(7,5)	(87,4)	(29,4)	(2,2)	(31,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(11,3)	(11,3)	–	(22,5)	(22,5)	–	(11,1)	(11,1)
Frais de structure nets	(9,4)	(22,6)	(32,0)	(37,9)	(48,5)	(86,4)	(11,5)	(20,6)	(32,1)
Autres produits et charges	(1,9)	0,4	(1,5)	(1,9)	(0,9)	(2,7)	(1,2)	(0,8)	(2,0)
Dotations aux amortissements	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Frais de transaction	–	0,2	0,2	–	(2,3)	(2,3)	–	(5,0)	(5,0)
Autres	(1,9)	0,7	(1,2)	(1,9)	(3,2)	(5,1)	(1,2)	(5,8)	(7,0)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	2,0	2,0	–	1,6	1,6
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,5	0,5	–	(1,2)	(1,2)	–	(1,0)	(1,0)
Dotation nette aux provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,2)	(1,2)	–	(1,3)	(1,3)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	91,8	(21,8)	70,0	198,2	(52,2)	146,0	88,5	(27,2)	61,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2,3	(0,7)	1,6	7,1	(0,9)	6,2	0,3	0,3	0,7
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	94,0	(22,5)	71,5	205,2	(53,1)	152,2	88,8	(26,8)	62,0
Coût de l'endettement net	(8,1)	2,4	(5,8)	(20,8)	(1,8)	(22,6)	(10,5)	(0,9)	(11,4)
Charges financières	(9,7)	2,4	(7,3)	(23,1)	(1,8)	(25,0)	(11,5)	(0,9)	(12,5)
Produits financiers	1,5	–	1,5	2,3	–	2,3	1,1	–	1,1
Autres résultats financiers	(7,0)	–	(7,0)	(10,9)	–	(10,9)	(5,8)	–	(5,8)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	1,0	1,0	–	–	–	–	0,0	0,0
Résultat de cession de participation ^(a)	–	(0,5)	(0,5)	–	0,2	0,2	–	0,0	0,0
Résultat avant impôts	78,9	(19,6)	59,3	173,5	(54,7)	118,8	72,6	(27,7)	44,9
Impôt sur les résultats	(11,9)	(2,4)	(14,2)	(19,7)	(8,9)	(28,6)	(10,0)	(1,7)	(11,7)
RESULTAT NET	67,1	(22,0)	45,0	153,9	(63,6)	90,3	62,6	(29,4)	33,2
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	57,9	(22,0)	35,9	135,9	(63,6)	72,2	54,2	(29,4)	24,8
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	(9,2)	0,0	(9,2)	(18,0)	0,0	(18,0)	(8,4)	(0,0)	(8,4)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 420	1 748 420	1 748 420	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 390	1 748 390	1 748 390
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	33,12	(12,60)	20,53	77,70	(36,39)	41,32	30,99	(16,81)	14,17
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 420	1 748 420	1 748 420	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 390	1 748 390	1 748 390
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	33,12	(12,60)	20,53	77,70	(36,39)	41,32	30,99	(16,81)	14,17

(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

	30/06/2022					31/12/2021					30/06/2021				
	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	88,3	14,8	(0,0)	(0,0)	103,1	203,8	34,2	0,0	(0,1)	237,9	93,6	7,6	–	(0,1)	101,2
Frais de structure	(29,1)	(3,5)	–	0,6	(32,0)	(72,5)	(15,0)	(0,0)	1,1	(86,4)	(27,6)	(5,1)	–	0,6	(32,1)
Autres	(1,2)	0,3	0,3	(0,6)	(1,2)	(2,5)	1,4	0,1	(4,0)	(5,1)	(1,5)	0,4	(0,2)	(5,7)	(7,0)
Ajustements de valeur	0,5	0,0	–	–	0,5	(1,2)	2,0	–	–	0,8	(1,0)	1,6	–	–	0,6
Dotation nette aux provisions	0,2	(0,4)	–	–	(0,3)	(1,1)	(0,2)	–	–	(1,2)	(1,1)	(0,3)	–	–	(1,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,9	(2,2)	(0,2)	–	1,6	11,4	(5,2)	(0,0)	–	6,2	4,2	(3,6)	(0,0)	–	0,7
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	62,5	9,0	0,1	(0,1)	71,5	137,9	17,2	0,1	(3,0)	152,2	66,7	0,7	(0,2)	(5,1)	62,0
Reclassement de résultats sur cession des															
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	62,5	9,0	0,1	(0,1)	71,5	137,9	17,2	0,1	(3,0)	152,2	66,7	0,7	(0,2)	(5,1)	62,0

(1) IE : Immobilier d'entreprise (2) Div. : Diversification

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

	30/06/2022			31/12/2021			30/06/2021		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	1 140,3	–	1 140,3	2 484,7	–	2 484,7	1 203,4	–	1 203,4
Prestations de services externes	7,1	–	7,1	13,4	–	13,4	5,4	–	5,4
Logement	1 147,5	–	1 147,5	2 498,1	–	2 498,1	1 208,8	–	1 208,8
Chiffre d'affaires	116,5	–	116,5	305,2	–	305,2	112,0	–	112,0
Prestations de services externes	4,6	0,2	4,9	6,9	0,4	7,4	3,9	0,2	4,0
Immobilier d'entreprise	121,1	0,2	121,3	312,1	0,4	312,5	115,8	0,2	116,0
Autres	0,6	–	0,6	1,1	–	1,1	–	–	–
Total	1 269,1	0,2	1 269,4	2 811,3	0,4	2 811,7	1 325,2	0,2	1 325,4

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2022, comme en 2021.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 213 millions d'euros en 2022 et 489,5 millions d'euros en 2021.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Immobilier d'Entreprise

En Ile-de-France, le Groupe a connu des avancées significatives avec notamment la livraison du premier des trois immeubles de bureaux destinés à héberger le futur siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) au sein du grand projet mixte Issy-Cœur de Ville

Rachat d'une souche obligataire

Altareit a réalisé avec succès une offre de rachat de la souche d'obligation senior existante (Altareit juillet 2025), pour un montant total de 99,6 millions d'euros. Cette opération permet au Groupe de fixer le niveau de ses liquidités de manière optimale grâce à une gestion proactive de ses passifs sur les marchés de capitaux afin d'optimiser le niveau de trésorerie disponible ainsi que le volume et le coût de son endettement financier.

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Dans le cadre de la revue de la documentation juridique dont certains éléments n'ont été communiqués que le 25 février 2022, Altarea a constaté que les conditions suspensives convenues pour l'acquisition du Groupe Primonial le 2 mars 2022 n'étaient pas remplies du fait du non-respect - tant sur le fond, la forme et les délais - des stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc par suite de la non-réalisation des opérations préalables exigées par le protocole.

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

A la date de publication des comptes semestriels du Groupe, la procédure est en cours.

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		30/06/2022			31/12/2021		
				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	810928519		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%
FINANCIERE SPL	SAS	499459204		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCES	SNC	828184028		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS	SNC	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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%
SCCV GARENNE FERRY FAUVELLES	SCCV	894504083	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PIN BALMA CHATEAU CAMAS	SCCV	821556230	co-entreprise	ME	55,0%	55,0%	ME	55,0%	55,0%
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	100,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COVALENS	SNC	309021277		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 MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		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%
SAS CLICHY BOREALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	ME	30,0%	30,0%
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGIMO	SAS	962502068		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MENTON HAUT CAREI	SCCV	829544303		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
CALCADE DE MOUGINS	SNC	833132426		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775		ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
NEUILLY GALLIENI	SCCV	839954377		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
LES PANTINOISES LOT 6	SCCV	840317309		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
BONDY TASSIGNY	SNC	892127432		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
CLICHY RUE DU 19 MARS 1962	SNC	903468148		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		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 5	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND GENERAL PARTNER	SARL	NA		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%
PASCALPROPO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2021	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2022
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	355		7		(15)	4	351
Coentreprises ^(a)	126				(4)	(4)	118
Entreprises associées ^(a)	65		2				67
Total	546	-	9	-	(19)	-	536

(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>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Investissement en titres consolidés	(0,6)	(1,1)	(1,1)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	6,2	17,9	17,9
Total	5,5	16,7	16,7

Au cours du semestre, le Groupe n'a pas effectué d'acquisition significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

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

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur 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 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Valeur en équivalence des co-entreprises	48,6	57,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	1,4	5,8
Valeur des participations mises en équivalence	50,0	63,2
Créances sur co-entreprises	56,9	62,9
Créances sur entreprises associées	122,6	113,1
Créances sur les participations mises en équivalence	179,5	176,0
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	229,5	239,2

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	30/06/2022	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2021	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2021
Eléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	132,3	180,8	313,1	128,8	171,0	299,8	106,2	164,4	270,5
Actifs courants	277,8	160,0	437,8	313,1	203,6	516,7	330,8	181,6	512,4
Total Actifs	410,1	340,8	750,9	441,9	374,6	816,5	437,0	346,0	782,9
Passifs non courants	85,7	188,5	274,2	89,1	181,2	270,3	62,7	172,5	235,2
Passifs courants	275,8	150,9	426,7	295,4	187,6	483,0	319,7	162,4	482,1
Total Dettes	361,5	339,4	700,9	384,5	368,8	753,3	382,3	335,0	717,3
Actif net en équivalence	48,6	1,4	50,0	57,4	5,8	63,2	54,6	11,0	65,6
Eléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	6,4	0,1	6,4	11,9	2,3	14,2	3,1	(0,0)	3,1
Coût de l'endettement net	(0,7)	(2,0)	(2,7)	(1,4)	(3,9)	(5,3)	(0,7)	(1,9)	(2,5)
Autres résultats financiers	(1,6)	(0,1)	(1,7)	(2,6)	(0,5)	(3,1)	(1,3)	(0,1)	(1,3)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	4,1	(1,9)	2,2	7,8	(2,0)	5,8	1,2	(2,0)	(0,8)
Impôts sur les sociétés	(0,9)	0,3	(0,6)	0,6	(0,2)	0,4	0,9	0,6	1,5
Résultat net en équivalence (après impôt)	3,2	(1,6)	1,6	8,4	(2,2)	6,2	2,0	(1,4)	0,7
Résultat hors groupe	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	–	–	–
Résultat net, part du groupe	3,2	(1,6)	1,6	8,4	(2,2)	6,2	2,0	(1,4)	0,7

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 1,3 millions d'euros au 30 juin 2022, contre 17,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 13,3 millions au 30 juin 2021.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 3,0 millions d'euros au 30 juin 2022, contre 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 2,7 millions au 30 juin 2021.

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 ont été données pour 45,0 millions d'euros au 30 juin 2022.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2022, les actifs financiers courant et non courant s'élevaient à 37,5 millions d'euros (contre 44,0 millions d'euros au 31 décembre 2021) et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,4 millions d'euros (contre 8,3 millions d'euros au 31 décembre 2021),

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 19,4 millions d'euros (contre 31,5 millions d'euros au 31 décembre 2021).

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2022 à 103,1 millions d'euros contre 101,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021, soit une hausse 1,9 %.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 490 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 278 millions d'euros au 30 juin 2022.

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>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Intérêts obligataires et bancaires	(9,3)	(23,1)	(11,5)
Intérêts sur avance d'associés	1,3	2,3	1,1
Autres produits et charges financiers	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Produits et charges financiers FFO	(8,1)	(20,8)	(10,5)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	2,4	(1,8)	(0,9)
Coût de l'endettement net	(5,8)	(22,6)	(12,5)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9, et du gain réalisé sur le rachat de la souche obligataire (montant racheté inférieur au pair).

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>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Impôt courant	(11,9)	(19,7)	(10,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(2,4)	(19,2)	(9,6)
Ecarts d'évaluation	–	0,0	–
Juste valeur des immeubles de placement	(0,4)	(1,2)	(0,5)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,1	0,0	(0,0)
Marge à l'avancement	(2,9)	14,3	9,0
Autres différences temporelles	3,2	(2,8)	(0,6)
Impôt différé	(2,4)	(8,9)	(1,7)
Total produit (charge) d'impôt	(14,2)	(28,6)	(11,7)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	57,7	112,6	44,2
Economie (charge) d'impôt du groupe	(14,2)	(28,6)	(11,7)
Taux effectif d'impôt	(24,67)%	(25,38)%	(26,46)%
Taux d'impôt en France	25,83%	27,37%	27,37%
Impôt théorique	(14,9)	(30,8)	(12,1)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	0,7	2,2	0,4
Ecarts liés au traitement des déficits	–	(1,0)	1,1
Autres différences permanentes et différences de taux	0,7	3,3	(0,7)

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Déficits fiscaux activés	27,1	29,6
Ecarts d'évaluation	(27,2)	(27,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(3,4)	(3,0)
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	(0,2)
Marge à l'avancement	(64,2)	(60,8)
Autres différences temporelles	3,1	(2,1)
Impôts différés nets au bilan	(64,6)	(63,7)

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 25,83%, taux fixé par la loi de finances pour 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	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	35,9	72,2	24,8
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 420	1 748 440	1 748 424
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	1 748 420	1 748 440	1 748 424
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	20,53	41,32	14,17
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	20,53	41,32	14,17

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 2020	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2021			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur la période du 1 janvier au 30 juin 2022			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2022	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 8,4 millions d'euros en juin 2022, contre 6,6 millions d'euros en juin 2021.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2021	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2022
Plan d'attribution sur titres							
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	18 452		(17 513)	(939)	
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 140		(940)	(200)	
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022	13 168		(12 584)	(584)	
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	23 880			(2 179)	21 701
31 mars 2021	93 605	1er avril 2022	90 278		(87 240)	(3 038)	
30 avril 2021	45 125 (b)	31 mars 2024	42 588			(3 039)	39 549
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	27 500			-	27 500
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	42 693			-	42 693
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	14 000			(1 250)	12 750
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	14 684			(1 500)	13 184
1 mars 2022	14000 (b)	31 mars 2025		14 000		-	14 000
31 mars 2022	66 931	1 avril 2023		66 931		-	66 931
31 mars 2022	20 983	1 avril 2024		20 983		-	20 983
31 mars 2022	47 890 (b)	1 avril 2024		47 890		-	47 890
30 avril 2022	3 250	31 mars 2025		3 250		-	3 250
30 avril 2022	1 250	31 mars 2025		1 250		-	1 250
Total	487 471		149 197	154 304	(118 277)	(12 729)	311 681

(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.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2022 au titre de l'exercice 2021.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2021 au titre de l'exercice 2020.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2021	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					30/06/2022
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	496,8	(99,3)	0,7	-	-	-	-	398,2
Titres négociables à court et moyen terme	409,0	(28,0)	-	-	-	-	-	381,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	322,5	0,3	0,8	11,0	-	-	-	334,6
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 228,3	(127,0)	1,5	11,0	-	-	-	1 113,8
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,9	4,7	-	0,0	-	-	-	12,5
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	1 236,1	(122,3)	1,5	11,0	-	-	-	1 126,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 355,4)	485,1	-	-	-	-	(0,0)	(870,3)
Découverts bancaires	12,3	(1,2)	-	-	-	-	-	11,1
Trésorerie nette	(1 343,1)	483,9	-	-	-	-	(0,0)	(859,2)
Endettement obligataire et bancaire net	(107,0)	361,6	1,5	11,0	-	-	(0,0)	267,1
Avances Actionnaire, Groupe et associés	288,6	(241,4)	-	15,3	-	-	(0,0)	62,4
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Obligations locatives	157,7	(8,7)	-	-	-	-	7,8	156,8
Endettement financier net	339,3	111,5	1,5	26,3	-	-	7,8	486,4

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 267,1 millions d'euros au 30 juin 2022 contre (107,0) millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 202,1 millions d'euros, contre 208,1 millions d'euros au 31 décembre 2021,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 132,5 millions d'euros, contre 114,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- diminué ses émissions de titres négociables (moins 28 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),
- racheté par le biais d'une offre publique lancée en juin 2022, 99,6 millions d'euros d'obligations Altarea d'échéance juillet 2025 affichant un coupon de 2,875%.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2022.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est nul au 30 juin 2022, et s'élevait à 219,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les variations de périmètre sont notamment liées à ldes changements de mode de consolidation de certaines sociétés.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 859,2 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 50,1 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	142,9	138,9
De 3 à 6 mois	260,2	95,2
De 6 à 9 mois	73,5	114,2
De 9 à 12 mois	1,2	93,8
A moins d'1 an	477,9	442,1
A 2 ans	125,4	129,0
A 3 ans	69,1	86,2
A 4 ans	468,9	540,1
A 5 ans	-	56,0
De 1 à 5 ans	663,4	811,3
Plus de 5 ans	-	-
Frais d'émission restant à amortir	(3,8)	(5,0)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 137,4	1 248,5

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire augmente de part l'échéancier des programmes de NEU-CP. La part entre un et cinq ans diminue suite au rachat de souche obligataire notamment.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Promesses d'hypothèques	132,5	114,4
Privilège de prêteur de denier	10,3	10,8
Caution donnée par Altarea SCA	194,0	200,0
Non garanti	804,5	928,3
Total	1 141,3	1 253,5
Frais d'émission restant à amortir	(3,8)	(5,0)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 137,4	1 248,5

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 2022	727,6	409,8	1 137,4
Au 31 décembre 2021	744,4	504,1	1 248,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 368,4 millions d'euros au 30 juin 2022, contre 534,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	1,0	1,0
De 3 à 6 mois	1,3	0,9
De 6 à 9 mois	1,3	8,4
De 9 à 12 mois	1,2	0,9
A moins d'1 an	4,9	11,2
A 2 ans	15,1	17,4
A 3 ans	12,4	15,6
A 4 ans	11,6	14,7
A 5 ans	-	-
De 1 à 5 ans	39,1	47,6

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

6.2.2 Obligations locatives

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

Le montant de ces obligations s'élève à 156,8 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 157,7 millions au 31 décembre 2021.

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	30/06/2022	31/12/2021
< 3 mois	4,3	4,2
De 3 à 6 mois	4,4	4,1
De 6 à 9 mois	4,1	4,1
De 9 à 12 mois	4,2	4,1
A moins d'1 an	17,1	16,5
A 2 ans	16,2	15,2
A 3 ans	16,1	14,9
A 4 ans	15,7	14,8
A 5 ans	15,9	15,9
De 1 à 5 ans	64,0	60,8
Plus de 5 ans	75,8	80,5
Total Obligations locatives	156,8	157,7

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	269,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(637,6)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(368,4)
Remboursement des obligations locatives	(8,7)
Variation de trésorerie	(483,9)
Total variation endettement financier net (TFT)	(861,0)
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(127,0)
Trésorerie nette	(483,9)
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(241,4)
Obligations locatives	(8,7)
Total variation endettement financier net	(861,0)

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,6	10,4
Autres provisions	6,9	6,7
Total Provisions	15,5	17,1

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	30/06/2022	31/12/2021
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	(22,3)	5,1	6,2
Droit au bail	0,3		0,3	0,3
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	27,9	(22,3)	5,6	6,7
TOTAL	762,0	(458,9)	303,1	304,1

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Valeur nette en début de période	304,1	303,3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,1	2,7
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	0,3
Dotations nettes aux amortissements	(1,1)	(2,1)
Valeur nette en fin de période	303,1	304,1

Écarts d'acquisition

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

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Immo, 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 2021	152,8	4,2	0,7	157,6	(27,3)	(1,7)	(0,6)	(29,6)	128,0
Nouveaux contrats / Dotations	6,9	0,9	–	7,8	(7,5)	(0,6)	(0,1)	(8,2)	(0,4)
Résiliations de contrats / Reprises	(0,2)	(0,7)	(0,4)	(1,3)	0,1	0,6	0,4	1,1	(0,1)
Au 30 juin 2022	159,5	4,4	0,3	164,2	(34,7)	(1,8)	(0,2)	(36,7)	127,5

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, et les locations de véhicules.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location, c'est-à-dire, la durée non résiliable ajustée des options de résiliation

anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer et les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les variations sont liées à la signature de nouveaux baux immobiliers et/ou à la révision des contrats comme :

- la modification du contrat de location,
- la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût,
- un centre commercial à Orgeval, évalué au coût,

- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 021,0	883,4	111,0	26,6	-
Actifs sur contrats	676,8	714,1	(58,2)	21,0	-
Créances clients nettes	283,3	285,5	(6,9)	4,6	-
Autres créances d'exploitation nettes	407,2	404,3	(0,4)	2,7	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	690,4	689,9	(7,3)	7,4	-
Passifs sur contrats	(219,1)	(168,1)	(51,0)	-	-
Dettes fournisseurs	(877,6)	(967,4)	96,1	(5,7)	-
Autres dettes d'exploitation	(434,4)	(472,8)	62,0	(23,6)	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 312,0)	(1 440,2)	158,1	(29,3)	-
BFR d'exploitation	857,2	679,0	152,6	25,7	-

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 2021	899,9	(16,5)	883,4
Variation	115,6	(0,0)	115,6
Dotations	-	(8,9)	(8,9)
Reprises	-	4,2	4,2
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,1	-	0,1
Variation de périmètre	26,5	-	26,5
Au 30 juin 2022	1 042,2	(21,2)	1 021,0

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

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

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Créances clients et comptes rattachés brut	284,5	286,8
Perte de valeur à l'ouverture	(1,3)	(0,8)
Dotations	(0,2)	(0,5)
Variations de périmètre	0,1	(0,2)
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(1,2)	(1,3)
Créances clients nettes	283,3	285,5
Avances et acomptes versés	39,4	36,9
Créances de TVA	272,9	290,7
Débiteurs divers	37,3	23,2
Charges constatées d'avance	51,1	45,9
Comptes mandants débiteurs	7,8	8,6
Total autres créances d'exploitation brutes	408,5	405,3
Perte de valeur à l'ouverture	(1,0)	(1,1)
Dotations	(0,5)	(0,2)
Reprises	0,0	0,3
Perte de valeur à la clôture	(1,4)	(1,0)
Créances d'exploitation nettes	407,2	404,3
Créances clients et autres créances d'exploitation	690,4	689,9
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances	690,6	690,0

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>	30/06/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	877,6	967,4
Avances et acomptes reçus des clients	1,1	0,8
TVA collectée	251,6	294,2
Autres dettes fiscales et sociales	40,2	47,5
Produits constatés d'avance	3,4	2,6
Autres dettes	130,3	119,2
Comptes mandants créditeurs	7,8	8,6
Autres dettes d'exploitation	434,4	472,8
Dettes sur immobilisations	3,7	3,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 315,7	1 443,9

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 2022

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	249,9	50,0	197,6	-	2,4	-	-	-	2,4
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	229,5	50,0	179,5	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	20,4	-	18,1	-	2,4	-	-	-	2,4
ACTIFS COURANTS	1 578,0	-	1 527,9	-	-	50,1	50,1	-	-
Clients et autres créances	690,6	-	690,6	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	17,1	-	17,1	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	870,3	-	820,2	-	-	50,1	50,1	-	-
PASSIFS NON COURANTS	800,5	-	-	800,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	800,2	-	-	800,2	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,3	-	-	0,3	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 872,2	-	-	1 872,2	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	556,5	-	-	556,5	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 315,7	-	-	1 315,7	-	-	-	-	-

(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.

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 2022.

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 2022

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(409,8)	(398,2)	(398,2)	(400,4)	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(727,6)	(261,4)	(136,0)	(66,9)	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	870,3	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(267,1)	(659,6)	(534,1)	(467,3)	–	–
Swap	–	–	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	–	–	–	–	–	–
Position nette après gestion	(267,1)	(659,6)	(534,1)	(467,3)	0,0	–

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
30/06/2022	+50	- 0,3 million d'euros	-
	-50	+0,2 million d'euros	-
31/12/2021	+50	- 0,3 million d'euros	-
	-50	+0,3 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 870,3 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 1 355,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2022, le montant de cette trésorerie s'élève à 348,5 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 521,8 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 507,5 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants

De par 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 194 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (400,4 millions).

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2022	Covenants Altareit consolidé	30/06/2022
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	24,2%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	12,6		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	11,6

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.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altareit

En pourcentage	30/06/2022		31/12/2021	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
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	–
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>
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, et Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% du capital et des droits de vote, et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, en détient 0,11%, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, en détient 0,11 %.

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 des garanties personnelles (cautions et garanties autonomes, notamment) pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 713,8 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, et est conforme au prix du marché.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Actifs non courants	–	3,0	3,0	3,0	1,2
Actifs courants	0,3	16,8	17,1	18,3	18,1
TOTAL ACTIF	0,3	19,8	20,1	21,2	19,3
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,0	12,2	12,3	228,5	2,2
TOTAL PASSIF	0,0	12,2	12,3	228,5	2,2

(a) Principalement le compte courant entre Altareit SCA et Altarea SCA.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Produits d'exploitation	0,0	5,3	5,3	10,8	5,5
Charges d'exploitation	(0,9)	(20,4)	(21,4)	(61,1)	(19,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,9)	(15,1)	(16,0)	(50,3)	(14,1)
Coût de l'endettement net	–	(1,0)	(1,0)	(1,9)	(1,0)
RESULTAT NET	(0,9)	(16,2)	(17,0)	(52,2)	(15,0)

Rémunération de la Gérance

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

La rémunération fixe de la Gérance est de 0,9 million d'euros pour l'année.

La rémunération variable annuelle susceptible d'être versée est pour partie calculée proportionnellement au résultat net consolidé, Part du Groupe, de l'exercice au-delà d'un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat et aux ressources humaines. A titre indicatif, elle ressort globalement à 0,5 million d'euros en 2022. Elles ont été approuvées par l'assemblée générale du 29 juin 2021.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Salaires bruts ^(a)	0,6	1,6	0,9
Charges sociales	0,2	0,7	0,4
Paievements fondés sur des actions ^(b)	1,0	3,0	1,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 036	20 721	20 721
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,2	0,7	0,7
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,2	0,2

(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	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	43 371	53 978	56 028

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 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	31/12/2021	30/06/2022	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	4,1	4,1	-	4,1	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	8,1	12,9	12,6	0,3	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	12,6	12,6	-	-
Cautions reçues des locataires	0,3	0,3	-	0,3	0,0
Total	12,1	17,0	12,6	4,3	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	33,7	22,0	-	22,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 111,9	1 856,1	860,3	993,5	2,3
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 883,6	1 610,9	676,7	934,2	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	155,8	160,1	128,6	31,5	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	61,1	62,8	40,8	19,7	2,3
Autres cautions et garanties données	11,4	22,3	14,3	8,0	-
Total	2 145,6	1 878,1	860,3	1 015,5	2,3

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'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 22,0 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

Des propositions de rectification concernant les droits d'enregistrement liés à la cession, par la société Alta Faubourg, des actions Semmaris en 2018 et 2020 ont été reçues en 2021 et 2022.

Les droits d'enregistrement étant garantis par la société Alta Faubourg, le risque, qui s'élève à 11,0 millions d'euros en droits et pénalités de retard, est porté par le Groupe.

La société dispose de solides arguments pour contester les redressements et n'envisage pas de sortie de ressources financières.

A ce titre, aucune provision n'est constatée au 30 juin 2022.

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 pour lesquels la procédure est en cours (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

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 Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 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 2022

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 1er janvier au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de 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 28 juillet 2022

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon

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 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 parties liées et décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 28 juillet 2022,

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