



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2023

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITE.....	3
2	COMPTES CONSOLIDES.....	17
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	51
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	53

1 RAPPORT D'ACTIVITE

SOMMAIRE

1.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIERE BAS CARBONE EN FRANCE	5
1.2 PERFORMANCE OPERATIONNELLE	6
1.2.1 Logement.....	6
1.2.2 Immobilier d'entreprise.....	8
1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	10
1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale	10
1.4 RESULTATS FINANCIERS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023.....	12
1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES	14

1.1 Pure player de la promotion immobilière bas carbone en France

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

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

En Immobilier d'entreprise, Altareit 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.

Un positionnement unique

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

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

Tout le savoir-faire du Groupe est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Ses différentes marques opérationnelles couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

Primonial

Le litige en cours n'a pas connu d'avancée majeure au cours du semestre. En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

¹ Source : 35^{ème} édition du Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse en juillet 2023 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.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

1.2.1.1 STRATÉGIE

Altareit est aujourd'hui le 2^{ème} promoteur de logements en France³. Sa stratégie de gain de parts de marché repose à la fois sur la force et la complémentarité de son portefeuille de marques, l'étendue de sa gamme de produits et sa couverture géographique nationale.

Une stratégie multimarque

Des marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim 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 » pour la 6^{ème} année consécutive début 2023). 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 qualité.

Histoire & Patrimoine est spécialisée en rénovation et en réhabilitation immobilières. Bénéficiant d'un savoir-faire reconnu pour donner une seconde vie à des bâtiments historiques ou des sites du patrimoine urbain et architectural exceptionnels, Histoire & Patrimoine va également déployer son expertise sur la rénovation énergétique des passoires thermiques, sous la marque *Jouvence*.

Woodeum est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé). Consécutivement à sa prise de contrôle à 100% début 2023, le Groupe a annoncé un projet de fusion avec **Pitch Immo**, afin de créer le leader français de la promotion immobilière bas carbone. La nouvelle entité bénéficiera à la fois de l'avance technologique de Woodeum et de l'ancrage et du maillage territorial de Pitch Immo.

Cogedim Club 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.

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, engagements, 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 et à l'investissement particulier qu'aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels ;
- Résidences Services : pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), résidences de tourisme, résidences étudiants alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Rénovation de logements anciens avec un objectif d'amélioration de leur Diagnostic de Performance Energétique à un niveau D minimum ;
- Ventes en démembrement : programmes en Usufruit Locatif Social qui 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 ;

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, courtage en financement, gestion locative, syndic...).

³ Source : 35^{ème} Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 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.

1.2.1.2 CONTEXTE 2023

La fin d'un cycle immobilier

Fin 2022, la France est entrée dans une crise immobilière déclenchée par la remontée brutale des taux d'intérêts et qui marque la fin d'un cycle de 14 ans (2008 - 2022). Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait durer au moins jusqu'en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint.

Nouvelles conditions de marché

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, un ajustement des prix de vente est nécessaire pour s'adapter au pouvoir d'achat immobilier des clients particuliers et institutionnels.

Début juin, le Gouvernement a annoncé dans le cadre du Conseil National de la Refondation Logement une première série de mesures qui marque une prise de conscience sur les problématiques du secteur : favoriser l'accès à la propriété (prêt à taux zéro, bail réel solidaire, taux d'usure...), favoriser l'accès à la location (logement intermédiaire, garantie Visale), soutenir la production et la rénovation des logements sociaux (plan d'investissement en bloc de 47 000 lots par CDC Habitat et Action Logement), relancer la production de logements en levant les blocages administratifs (permis de construire en zone tendue, programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine) et amplifier la rénovation énergétique du parc privé. Ces mesures ne devraient avoir qu'un impact limité sur le marché et son évolution en 2023.

1.2.1.3 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Réservations⁴

Les réservations du semestre sont en baisse de -7% en valeur (-12% en volume), dans un marché français en contraction d'environ -35%⁵.

Réservations	S1 2023	%	S1 2022	%	Var.
Particuliers - Accession	359	27%	421	30%	(15)%
Particuliers - Investissement	391	30%	560	40%	(30)%
Ventes en bloc	562	43%	434	30%	29%
Total en valeur (M€ TTC)	1 311		1 414		(7)%
Particuliers - Accession	1 060	24%	1 214	24%	(13)%
Particuliers - Investissement	1 439	33%	1 998	40%	(28)%
Ventes en bloc	1 916	43%	1 818	36%	5%
Total en volume (lots)	4 415		5 030		(12)%

Les ventes en bloc, notamment celles réalisées avec CDC Habitat, ont compensé en partie la baisse des ventes aux particuliers, qui restent cependant majoritaires dans les ventes du Groupe (57% du total).

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2023	%	S1 2022	%	Var.
Particuliers	590	64%	765	62%	-23%
Ventes en bloc	326	36%	468	38%	-30%
Total	915		1 233		-26%

Les régularisations notariées des particuliers s'inscrivent en baisse de -23% et sont à mettre en regard de la chute de la production de crédit à l'habitat en France (-42%⁶ sur l'ensemble des marchés résidentiels).

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.

Au 30 juin, le backlog est de 3 387 millions d'euros quasi stable par rapport au 31/12/2022 (-3%). Il représente 18 mois d'activité.

Gestion des engagements

Dès la fin de l'année 2022, le Groupe a adapté sa politique de gestion des engagements.

Au cours du semestre, le Groupe a fait porter son effort sur l'écoulement de son offre sur les terrains déjà acquis en contrepartie d'une baisse importante des prix de vente, aussi bien au détail qu'en bloc.

Dans le même temps, les acquisitions foncières ont été drastiquement réduites, les projets auxquels elles correspondaient n'étant majoritairement plus adaptés aux nouvelles conditions de marché. Ainsi, seuls 20 terrains (1 756 lots) ont été acquis au cours du 1^{er} semestre 2023, contre 49 terrains (4 555 lots) au 1^{er} semestre 2022.

Cette politique de gestion des engagements a permis de baisser significativement les engagements correspondants et de réduire ainsi de 143 millions d'euros le besoin en fonds de roulement du Logement.

Altarea assume la forte baisse de la contribution du Logement sur le semestre résultant de cette politique.

Conception d'une offre nouvelle génération

Parallèlement, le Groupe a initié une revue en profondeur de son portefeuille foncier en durcissant significativement tous ses critères d'engagement (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux et prix des fonciers). Cette offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable va progressivement monter en puissance au cours des prochains trimestres.

⁴ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

⁵ Données FPI : -34,3% au T1 2023.

⁶ Par rapport au S1 2022 ; estimation Banque de France.

1.2.2 Immobilier d'entreprise

1.2.2.1 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 promoteur⁷ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;

- ou en tant que co-investisseur pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁸.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire⁹.

Altarea 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 : Altarea intervient sur des projets à forte intensité capitalistique (généralement en partenariat), ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- Grandes métropoles régionales : Altarea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement sourcées grâce au maillage territorial Logement.

Une large gamme de produits

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

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du *prime* à l'opportuniste) et tous les territoires ;
- hôtel : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;
- campus et école : pour le compte d'établissements de l'enseignement supérieur (grandes écoles) ou professionnel (privé et public) ;
- logistique : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

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.

1.2.2.2 PIPELINE

A fin juin 2023, Altarea gère un portefeuille de 59 opérations très diversifié tant en nature (bureau / logistiques) qu'en localisation (Ile-de-France / Régions).

Au 30/06/2023	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA HT M€	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	5	112 400	492	1 177
Promotion CPI/VEFA (b)	53	1 227 600	2 822	2 822
MOD (c)	1	19 000	91	91
Total	59	1 359 000	3 405	4 090
<i>Dont Bureau</i>	<i>47</i>	<i>616 400</i>	<i>2 536</i>	<i>3 218</i>
<i>Dont Logistique</i>	<i>12</i>	<i>742 600</i>	<i>872</i>	<i>872</i>
<i>Dont Régions</i>	<i>44</i>	<i>1 028 700</i>	<i>2 118</i>	<i>2 118</i>
<i>Dont Ile-de-France</i>	<i>15</i>	<i>330 300</i>	<i>1 287</i>	<i>1 972</i>

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, 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.

1.2.2.3 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Grand Paris

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'Etat pour la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré dans le 1^{er} arrondissement de Paris et mitoyen de l'Hôtel Régina ;
- livraison de l'espace François Dalle, nouveau centre de formation du groupe L'Oréal implanté dans son ancien siège social du 14 rue Royale (Paris 8^{ème}).

Métropoles régionales

- Signature de plusieurs VEFA (13 000 m²), dont une avec Midi 2i (filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées) sur un immeuble de 3 000 m² au sein de l'écoquartier Toulouse Guillaumet et une auprès de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) pour l'immeuble de bureaux Mokusaï au sein du grand quartier de Bordeaux Belvédère ;
- maîtrise de 2 nouvelles opérations de bureaux (16 200 m²) à St Genis Laval près de Lyon et à Vernon ;
- lancement des travaux de plusieurs projets (42 000 m² au total), dont :
 - le nouveau Centre de développement d'Alstom Sud, au sein de la ZAC du Plan d'Aillane à Aix-en-Provence, vendu à Groupama Immobilier ;
 - deux îlots de bureaux au sein du nouveau quartier Toulouse Guillaumet ;

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

⁸ Revente en blanc ou loué.

⁹ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

- *Feel Good* près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022. ;

• livraison de 52 700 m² de bureaux (*Amazing Amazones* au sein du quartier mixte Euronantes, *Ilot G* à Villeurbanne et 2 premiers bâtiments de bureau au sein de Bordeaux Belvédère).

Logistiques

En Logistique XXL, le Groupe a pris le contrôle à 100% du HUB de Bollène¹⁰, projet antérieurement détenu à 50%. Ce projet a connu des avancées majeures avec le lancement des travaux des entrepôts n°2, 55 500 m² intégralement loué à Intermarché, et n°3 (95 000 m²). Ce dernier est désormais commercialisé à 100% suite à la signature de deux nouveaux BEFA (avec Mutual Logistics et Gerflor) après celle auprès d'ID Logistics fin 2022.

Le Groupe poursuit la constitution d'un pipeline d'opérations en logistique urbaine¹¹ après le succès d'un premier projet « La Manufacture de Reuilly » loué et vendu au cours de l'exercice 2022.

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 actes notariés (CPI signés) et des honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

En M€	30/06/2023	31/12/2022	Var.
VEFA/CPI	265	338	(22)%
Honoraires (MOD)	9	11	(18)%
Total	274	349	(21)%

Le backlog a été alimenté à hauteur de 31,5 millions d'euros par les placements signés au cours du semestre.

¹⁰ Plateforme XXL de 260 000 m² développée en 5 tranches située au nord d'Avignon et visant une certification BREEAM.

¹¹ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.3.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le Règlement Taxinomie¹² (ou taxonomie européenne) est un système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

En 2022, les entreprises non financières ont publié des indicateurs directement issus de leur comptabilité (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (taux d'alignement).

A partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques durables alignées au sens de la taxonomie, le *Green Asset Ratio* (GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif poursuivi par l'Union Européenne étant d'accélérer le financement de la transition écologique.

1.3.1.2 APPLICATION À ALTAREIT

Compte tenu de son activité, le chiffre d'affaires est l'indicateur comptable le plus pertinent pour le Groupe¹³.

Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

Au 30 juin 2023, 99,6% du chiffre d'affaires consolidé d'Altareit¹⁴ relève des activités éligibles à la taxonomie européenne suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion ;
- « Rénovation de bâtiments existants » pour Histoire & Patrimoine notamment ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments »¹⁵.

Calcul de l'alignement

Pour être considéré comme durable (« aligné »), chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires d'Altareit doit être passé au crible de 6 critères environnementaux¹⁶. Pour chaque critère, des seuils de performance élevés ont été fixés, notamment sur le critère « Energie », qui est considéré comme le critère de « contribution substantielle » pour le Groupe.

- Energie (atténuation du changement climatique), composé de quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation) et gestion énergétique ;
- Climat (adaptation au changement climatique) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- Eau : gestion des ressources en eau sur les chantiers ;
- Economie circulaire : réemploi des matériaux, valorisation des déchets, et conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- Pollution¹⁷ : non recours aux produits polluants / dangereux / cancérigènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants,
- Biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Toute modification apportée aux critères d'analyse sera appliquée aux nouveaux projets dont la date de dépôt de permis sera postérieure à la publication des textes réglementaires ou FAQs, et ne sera donc pas appliquée rétroactivement aux projets pluriannuels en cours.

Au premier semestre 2023, un important travail a été effectué pour compléter la documentation sur certains critères, notamment pour le recyclage des déchets. Le Groupe a également déployé un système d'information spécifique visant à simplifier la gestion de la documentation nécessaire à l'analyse de Taxonomie.

Taux d'alignement

Le taux d'alignement atteint 45% du chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2023.

En M€	Construction	Rénovation	Groupe
Activités alignées	501	3	504
% du CA consolidé	46%	15%	45%

¹² Le règlement Taxinomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises en lien avec la taxonomie et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

¹³ La méthodologie et les indicateurs de performance sont disponibles dans le Document d'enregistrement universel 2022, chapitre DPEF.

¹⁴ Au 30 juin 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 1 126 M€, dont 5 M€ (0,4%) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndic) et 1 121 M€ éligibles (99,6%).

¹⁵ Correspond à l'activité de Comet au sein du siège de Richelieu. Non étudié au 30 juin 2023.

¹⁶ Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

¹⁷ Suite à la publication le 13 juin 2023 de la FAQ du «EU Taxonomy Delegated Acts», le DNSH Pollution (5a) est en cours d'analyse.

Détails de la performance par critère

Le taux d'alignement obtenu pour chaque critère pris individuellement est élevé. Il atteint même 74% au niveau Groupe sur le critère substantiel de l'Energie.

% du CA consolidé	Construction	Rénovation	Groupe
Taux d'alignement	46%	15%	45%
Energie	74%	99%	74%
Climat	96%	50%	94%
Eau	65%	100%	66%
Economie circulaire	57%	16%	57%
Pollution ¹⁸	88%	99%	88%
Biodiversité	100%		100%

Le taux d'alignement global est cependant minoré par le caractère cumulatif des critères : le non respect d'un seul critère invalidant l'alignement du projet analysé.

¹⁸ Suite à la publication le 13 juin 2023 de la FAQ du "EU Taxonomy Delegated Acts", le DNSH Pollution (5a) est en cours d'analyse.

1.4 Résultats financiers du 1^{er} semestre 2023

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.	1 009,5	116,2	-	-	1 125,8	-	1 125,8
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	(12)%	(4)%	-	-	(11)%	-	(11)%
Marge immobilière	33,2	12,4	-	-	45,6	-	45,6
Prestations de services externes	8,1	6,0	-	-	14,2	-	14,2
Revenus nets	41,3	18,4	-	-	59,8	-	59,8
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	(57)%	(6)%	-	-	(48)%	-	(48)%
Production immobilisée et stockée	62,8	4,4	-	-	67,2	-	67,2
Charges d'exploitation	(95,0)	(8,5)	(2,6)	(0,0)	(106,1)	(8,5)	(114,6)
Frais de structure	(32,2)	(4,1)	(2,6)	(0,0)	(39,0)	(8,5)	(47,4)
Contributions des sociétés MEE	(0,2)	(3,7)	(0,2)	-	(4,0)	(4,3)	(8,3)
Charges calculées et frais de transaction Logement	-	-	-	-	-	(10,9)	(10,9)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Diversification	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Autres	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Résultat opérationnel	8,9	10,7	(2,8)	(0,0)	16,8	(25,9)	(9,1)
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	(89)%	(11)%	-	-	(82)%	-	na
Coût de l'endettement net	(3,2)	(1,1)	-	-	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Autres résultats financiers	(4,6)	(2,0)	-	-	(6,6)	(4,5)	(11,2)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(5,0)	(5,0)
Impôts	1,4	(0,8)	-	-	0,6	22,6	23,2
Résultat net	2,5	6,8	(2,8)	(0,1)	7,2	(13,6)	(6,4)
Minoritaires	(4,1)	-	-	-	(4,1)	0,0	(4,1)
Résultat net, part du Groupe	(1,6)	6,8	(2,8)	(0,1)	3,1	(13,6)	(10,5)
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	na	(21)%	-	-	(95)%	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	1 748 376	-	-
Résultat net, part du Groupe par action	-	-	-	-	1,76	-	-
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	-	-	-	-	(95)%	-	-

Au 1^{er} semestre 2023, le chiffre d'affaires¹⁹ consolidé s'élève à 1 125,8 millions d'euros sous l'effet de la contraction de l'activité résidentielle.

Le résultat opérationnel (FFO) s'établit à 16,8 millions d'euros (contre 94 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022) et le résultat net récurrent (FFO²⁰) part du Groupe à 3,1 millions d'euros (contre 57,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022).

¹⁹ Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

²⁰ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.

Logement

En M€	S1 2023	S1 2022	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1001,4	1140,3	(12)%
Coût des ventes et autres charges	(968,2)	(1052,0)	
Marge immobilière Logement	33,2	88,3	(62)%
% du chiffre d'affaires	3%	8%	
Prestations de services externes	8,1	7,1	
Production stockée	62,8	89,0	
Charges d'exploitation	(95,0)	(106,2)	
Contribution des sociétés MEE	(0,2)	4,3	
Résultat opérationnel Logement	8,9	82,6	(89)%
% du chiffre d'affaires	1%	7%	
Coût de l'endettement net	(3,2)	(7,1)	
Autres résultats financiers	(4,6)	(6,1)	
Impôt sur les sociétés	1,4	(10,4)	
Minoritaires	(4,1)	(9,2)	
FFO Logement	(1,6)	49,9	na

Le résultat opérationnel Logement du premier semestre 2023 s'établit à 8,9 millions d'euros, en baisse de -73,7 millions d'euros. Cette baisse est le reflet de la politique assumée de diminution des engagements :

- baisse des prix de vente :
 - effet avancement de -15,0 millions d'euros (comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des opérations) ;
 - effet ponctuel²¹ de -33,8 millions d'euros (impact non récurrent comptabilisé en une fois) ;
- réduction des acquisitions foncières :
 - effet volume de -10,8 millions d'euros (baisse du chiffre d'affaires et des marges correspondantes) ;
 - effet honoraires de -14,1 millions d'euros.

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 ;
- et contribution des sociétés mises en équivalence : résultats réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat.

En M€	S1 2023	S1 2022	
Chiffre d'affaires à l'avancement	110,2	116,5	(5)%
Coût des ventes et autres charges	(97,8)	(101,7)	
Marge immobilière IE	12,4	14,8	(16)%
% du chiffre d'affaires	11%	13%	
Prestations de services externes	6,0	4,9	
Production stockée	4,4	5,3	
Charges d'exploitation	(8,5)	(11,0)	
Contribution des sociétés MEE	(3,7)	(2,0)	
Résultat opérationnel IE	10,7	12,0	(11)%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	9%	10%	
Coût de l'endettement net	(1,1)	(1,0)	
Autres résultats financiers	(2,0)	(0,9)	
Impôt sur les sociétés	(0,8)	(1,5)	
Minoritaires	-	-	
FFO Immobilier d'entreprise	6,8	8,6	(21)%

²¹ Correspond à l'ajustement à la baisse des marges à l'avancement comptabilisées antérieurement.

1.5 Ressources financières

Liquidités disponibles

Au 30 juin 2023, les liquidités disponibles représentent 1 778 millions d'euros (contre 2 074 millions d'euros au 31 décembre 2022), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	175	795	970
Au niveau des projets	409	399	808
Total	584	1 194	1 778

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 776 millions d'euros de RCF²² dont la maturité moyenne est de 3 ans et 1 mois, sans aucune échéance au cours des 12 prochains mois. Au 30 juin 2023, aucun RCF n'est tiré.

Financements court et moyen terme

Au 30 juin 2023, Altareit dispose d'un encours NEU CP²³ (échéance inférieure ou égale à 1 an) de 40 millions d'euros et d'un encours NEU MTN²⁴ (échéance supérieure à 1 an) de 15 millions d'euros. L'encours total s'élève à 55 millions d'euros pour une échéance moyenne de 2 mois.

Dette nette

En M€	30/06/2023	31/12/2022
Term loans bancaires	192	212
Marché de crédit ^(a)	399	575
Dette promotion	180	158
Dette brute bancaire et obligataire	771	945
Disponibilités	(483)	(799)
Dette nette bancaire et obligataire	289	146

^(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 55 millions d'euros NEU CP et NEU MTN.

Le semestre a été marqué par la prise de contrôle à 100% de Woodeum et par deux acquisitions majeures en Immobilier d'entreprise (Paris Saint-Honoré et plateforme logistique XXL de Bollène).

Le BFR Logement diminue de 143 millions d'euros, en ligne avec la politique de gestion des engagements Logement.

Notation crédit

Le 20 mars 2023, l'agence S&P Global a relevé la perspective de la notation BBB- d'Altarea de « négative » à « stable » ainsi que celle d'Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière bas carbone.

Covenants applicables

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

Fin juin 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Covenant	30/06/2023	31/12/2022	Delta	
LTV ^(a)	≤ 60%	25,9%	24,5%	+1,4 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,6 x	13,0x	-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"). Sur 12 mois glissants au 30 juin.

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

Enfin, le gearing²⁵ d'Altareit s'élève à 0,25x fin juin 2023 contre 0,13x fin décembre 2022.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 1 136 millions d'euros au 30 juin 2023, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

²² Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées) pro forma des lignes de crédit signées avant la date de publication (RCF 75 M€).

²³ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

²⁴ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

²⁵ Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique

	30/06/2023			30/06/2022		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	1 001,4	–	1 001,4	1 140,3	–	1 140,3
Coût des ventes et autres charges	(968,2)	(1,5)	(969,8)	(1 052,0)	–	(1 052,0)
Marge immobilière	33,2	(1,5)	31,6	88,3	–	88,3
Prestations de services externes	8,1	–	8,1	7,1	–	7,1
Production stockée	62,8	–	62,8	89,0	–	89,0
Charges d'exploitation	(95,0)	(6,3)	(101,3)	(106,2)	(9,3)	(115,5)
Frais de structure nets	(24,1)	(6,3)	(30,4)	(10,1)	(9,3)	(19,3)
Part des sociétés associées	(0,2)	(2,6)	(2,8)	4,3	(0,4)	3,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(10,9)	(10,9)	–	(10,3)	(10,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	8,9	(21,3)	(12,5)	82,6	(20,0)	62,5
Chiffre d'affaires	110,2	–	110,2	116,5	–	116,5
Coût des ventes et autres charges	(97,8)	–	(97,8)	(101,7)	–	(101,7)
Marge immobilière	12,4	–	12,4	14,8	–	14,8
Prestations de services externes	6,0	–	6,0	4,9	–	4,9
Production stockée	4,4	–	4,4	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(8,5)	(1,7)	(10,2)	(11,0)	(2,0)	(13,0)
Frais de structure nets	1,9	(1,7)	0,2	(0,8)	(2,0)	(2,8)
Part des sociétés associées	(3,7)	(0,0)	(3,7)	(2,0)	(0,1)	(2,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,8)	(0,8)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10,7	(2,0)	8,7	12,0	(3,0)	9,0
Frais de structure nets	(2,6)	(0,5)	(3,1)	(0,1)	0,4	0,3
Part des sociétés associées	(0,2)	(1,6)	(1,8)	(0,1)	(0,1)	(0,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	–	–
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(2,8)	(2,4)	(5,2)	(0,2)	0,3	0,1
Autres (Corporate)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,3)	0,2	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	16,8	(25,9)	(9,1)	94,0	(22,5)	71,5
Coût de l'endettement net	(3,6)	(0,8)	(4,4)	(8,1)	2,4	(5,8)
Autres résultats financiers	(6,6)	–	(6,6)	(7,0)	–	(7,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(5,0)	(5,0)	–	1,0	1,0
Résultats de cession des participations	–	(4,5)	(4,5)	–	(0,5)	(0,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	6,5	(36,2)	(29,7)	78,9	(19,6)	59,3
Impôts sur les sociétés	0,6	22,6	23,2	(11,9)	(2,4)	(14,2)
RESULTAT NET	7,2	(13,6)	(6,4)	67,1	(22,0)	45,0
Minoritaires	(4,1)	0,0	(4,1)	(9,2)	0,0	(9,2)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	3,1	(13,6)	(10,5)	57,9	(22,0)	35,9
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 376			1 748 420		
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	1,76			33,12		

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Actifs non courants	761,6	816,4
Immobilisations incorporelles	350,9	314,2
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	236,5	197,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	5,2	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,7	4,6
Immobilisations corporelles	25,6	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	127,8	137,7
Immeubles de placement	57,8	57,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	10,0	9,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	45,3	45,2
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	2,5	2,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	182,9	271,2
Actifs financiers (non courant)	14,0	13,3
Impôt différé actif	2,7	0,0
Actifs courants	3 241,8	3 461,4
Stocks et en-cours nets	1 300,2	1 116,9
Actifs sur contrats	596,3	723,1
Clients et autres créances	811,5	740,2
Créance d'impôt sur les sociétés	11,5	0,7
Actifs financiers (courant)	39,7	81,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	482,5	798,6
TOTAL ACTIF	4 003,4	4 277,7
Capitaux propres	1 135,9	1 145,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	1 086,9	1 100,0
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	1 018,6	946,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	(10,5)	74,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	49,0	45,0
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	44,9	30,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	4,1	14,8
Passifs non courants	798,4	847,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	721,6	753,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	333,3	336,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	249,5	267,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	-	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	0,1
<i>dont Obligations locatives</i>	138,2	149,0
Provisions long terme	17,5	18,0
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	0,4
Impôt différé passif	58,7	76,0
Passifs courants	2 069,1	2 284,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	319,1	553,2
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	10,6	5,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	75,8	88,7
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	55,0	222,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	47,4	23,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	112,4	194,9
<i>dont Obligations locatives</i>	18,0	18,1
Passifs sur contrats	359,7	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 389,7	1 374,4
Dettes d'impôt exigible	0,6	5,8
TOTAL PASSIF	4 003,4	4 277,7

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	30/06/2023	31/12/2022
Actifs non courants		761,6	816,4
Immobilisations incorporelles	7.1	350,9	314,2
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		236,5	197,4
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		5,2	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,7	4,6
Immobilisations corporelles		25,6	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	127,8	137,7
Immeubles de placement	7.3	57,8	57,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		10,0	9,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		45,3	45,2
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		2,5	2,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	182,9	271,2
Actifs financiers (non courant)	4.6	14,0	13,3
Impôt différé actif	5.3	2,7	0,0
Actifs courants		3 241,8	3 461,4
Stocks et en-cours nets	7.4	1 300,2	1 116,9
Actifs sur contrats	7.4	596,3	723,1
Clients et autres créances	7.4	811,5	740,2
Créance d'impôt sur les sociétés		11,5	0,7
Actifs financiers (courant)	4.6	39,7	81,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	482,5	798,6
TOTAL ACTIF		4 003,4	4 277,7
Capitaux propres		1 135,9	1 145,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		1 086,9	1 100,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		1 018,6	946,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(10,5)	74,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		49,0	45,0
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		44,9	30,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,1	14,8
Passifs non courants		798,4	847,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	721,6	753,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		333,3	336,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		249,5	267,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		–	–
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,1
<i>dont Obligations locatives</i>		138,2	149,0
Provisions long terme	6.3	17,5	18,0
Dépôts et cautionnements reçus		0,6	0,4
Impôt différé passif	5.3	58,7	76,0
Passifs courants		2 069,1	2 284,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	319,1	553,2
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		10,6	5,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		75,8	88,7
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		55,0	222,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		47,4	23,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		112,4	194,9
<i>dont Obligations locatives</i>		18,0	18,1
Passifs sur contrats	7.4	359,7	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 389,7	1 374,4
Dettes d'impôt exigible		0,6	5,8
TOTAL PASSIF		4 003,4	4 277,7

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Chiffre d'affaires		1 111,6	2 705,4	1 256,8
Coûts des ventes		(1 010,7)	(2 389,5)	(1 097,1)
Charges commerciales		(47,8)	(104,3)	(48,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,5)	(33,6)	(8,4)
Amortissement des relations clientèles		(1,5)	(1,5)	–
Marge immobilière	5.1	44,1	176,6	103,1
Prestations de services externes		14,7	24,4	12,6
Production immobilisée et stockée		66,9	236,5	94,3
Charges de personnel		(82,1)	(199,9)	(90,7)
Autres charges de structure		(31,1)	(98,3)	(36,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(11,2)	(22,9)	(11,3)
Frais de structure nets		(42,9)	(60,1)	(32,0)
Autres produits et charges		(1,6)	(3,1)	(1,5)
Dotations aux amortissements		(0,5)	(0,5)	(0,0)
Frais de transaction		(0,0)	(0,2)	0,2
Autres		(2,2)	(3,9)	(1,2)
Variation de valeur des immeubles de placement		–	(0,3)	–
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		–	(10,3)	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,1)	0,1	0,5
Dotations nettes aux provisions		0,2	(1,3)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		(0,8)	100,8	70,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(8,3)	42,2	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		(9,1)	143,0	71,5
Coût de l'endettement net	5.2	(4,4)	(8,9)	(5,8)
Charges financières		(9,3)	(14,9)	(7,3)
Produits financiers		4,9	5,9	1,5
Autres résultats financiers	5.2	(6,6)	(14,4)	(7,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(5,0)	2,0	1,0
Résultats de cession des participations		(4,5)	0,0	(0,5)
Résultat avant impôts		(29,7)	121,8	59,3
Impôt sur les résultats	5.3	23,2	(32,5)	(14,2)
RESULTAT NET		(6,4)	89,3	45,0
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(10,5)	74,4	35,9
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,1	14,8	9,2
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 376	1 748 412	1 748 420
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	(6,03)	42,57	20,53
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 376	1 748 412	1 748 420
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	(6,03)	42,57	20,53

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
RESULTAT NET	(6,4)	89,3	45,0
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,7	2,0	1,8
dont impôts	(0,2)	(0,7)	(0,6)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,7	2,0	1,8
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,7	2,0	1,8
RESULTAT GLOBAL	(5,7)	91,3	46,9
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(9,8)	76,4	37,7
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	4,1	14,8	9,2

État des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		(6,4)	89,3	45,0
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(23,2)	32,5	14,2
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	11,1	23,0	12,4
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(18,6)	144,8	71,7
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	8,3	(42,2)	(1,6)
Elimination des amortissements et provisions		13,6	26,7	11,7
Elimination des ajustements de valeur		5,0	8,6	(1,0)
Elimination des résultats de cession		4,5	1,0	0,4
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(5,2)	(3,7)	(11,3)
Marge brute d'autofinancement		7,7	135,1	70,0
Impôts payés		(14,8)	(25,5)	(16,5)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	30,3	(126,2)	(152,6)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		23,2	(16,6)	(99,1)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(2,7)	(1,8)	(0,8)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(31,9)	(87,0)	(31,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	5,4	(3,7)	5,5
Autres variations de périmètre		(3,3)	6,1	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(20,5)	(13,1)	(22,6)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,1	3,5	2,9
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	10,7	52,6	13,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	(0,5)	(0,3)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		21,7	47,6	36,8
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		37,4	(46,9)	(0,0)
Dividendes reçus		27,1	16,5	15,6
Intérêts encaissés		7,5	6,1	1,7
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		51,7	(20,5)	21,3
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		(0,0)	0,1	–
Augmentation de capital		–	–	(0,1)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	(22,5)	(20,6)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	63,6	216,4	269,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(456,7)	(680,8)	(637,6)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,4)	(17,7)	(8,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,1	(0,2)	(0,3)
Intérêts versés		(12,2)	(26,6)	(8,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(414,6)	(531,2)	(406,1)
Variation de la trésorerie		(339,7)	(568,3)	(483,9)
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	774,8	1 343,1	1 343,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		798,6	1 355,4	1 355,4
Découverts bancaires		(23,8)	(12,3)	(12,3)
Trésorerie de clôture	6.2	435,1	774,8	859,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		482,5	798,6	870,3
Découverts bancaires		(47,4)	(23,8)	(11,1)

État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2022	2,6	76,3	947,3	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 de la société Altarea SCA	-	-	(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
Résultat Net	-	-	38,5	38,5	5,7	44,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Résultat global	-	-	38,7	38,7	5,7	44,4
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(1,9)	(1,9)
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	-	0,1	0,1
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	5,7	5,7	-	5,7
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	5,7	5,7	(1,8)	4,0
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	0,2	0,3
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	0,0
Autres	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,4)
Au 31 décembre 2022	2,6	76,3	1 021,2	1 100,0	45,0	1 145,0
Résultat Net	-	-	(10,5)	(10,5)	4,1	(6,4)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,7	0,7	-	0,7
Résultat global	-	-	(9,8)	(9,8)	4,1	(5,7)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	0,0	0,0
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	(3,8)	(3,8)	-	(3,8)
Elimination des actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions avec les actionnaires	-	-	(3,8)	(3,8)	0,0	(3,8)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	0,0	0,0	0,6	0,6	(0,0)	0,6
Au 30 juin 2023	2,6	76,3	1 008,1	1 086,9	49,0	1 135,9

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2

Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2023			31/12/2022			30/06/2022		
	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	1 001,4	–	1 001,4	2 458,5	–	2 458,5	1 140,3	–	1 140,3
Coût des ventes et autres charges	(968,2)	(1,5)	(969,8)	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)	(1 052,0)	–	(1 052,0)
Marge immobilière	33,2	(1,5)	31,6	155,7	(1,5)	154,2	88,3	–	88,3
Prestations de services externes	8,1	–	8,1	11,4	–	11,4	7,1	–	7,1
Production stockée	62,8	–	62,8	221,0	–	221,0	89,0	–	89,0
Charges d'exploitation	(95,0)	(6,3)	(101,3)	(241,5)	(19,9)	(261,4)	(106,2)	(9,3)	(115,5)
Frais de structure nets	(24,1)	(6,3)	(30,4)	(9,1)	(19,9)	(28,9)	(10,1)	(9,3)	(19,3)
Part des sociétés associées	(0,2)	(2,6)	(2,8)	9,2	(1,0)	8,2	4,3	(0,4)	3,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(10,9)	(10,9)	–	(23,0)	(23,0)	–	(10,3)	(10,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	8,9	(21,3)	(12,5)	155,8	(45,9)	110,0	82,6	(20,0)	62,5
Chiffre d'affaires	110,2	–	110,2	246,8	–	246,8	116,5	–	116,5
Coût des ventes et autres charges	(97,8)	–	(97,8)	(224,5)	–	(224,5)	(101,7)	–	(101,7)
Marge immobilière	12,4	–	12,4	22,4	–	22,4	14,8	–	14,8
Prestations de services externes	6,0	–	6,0	11,9	–	11,9	4,9	–	4,9
Production stockée	4,4	–	4,4	15,4	–	15,4	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(8,5)	(1,7)	(10,2)	(31,9)	(5,2)	(37,1)	(11,0)	(2,0)	(13,0)
Frais de structure nets	1,9	(1,7)	0,2	(4,6)	(5,2)	(9,8)	(0,8)	(2,0)	(2,8)
Part des sociétés associées	(3,7)	(0,0)	(3,7)	34,2	0,2	34,4	(2,0)	(0,1)	(2,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,8)	(0,8)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de	–	–	–	–	(0,3)	(0,3)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10,7	(2,0)	8,7	52,0	(6,3)	45,7	12,0	(3,0)	9,0
Frais de structure nets	(2,6)	(0,5)	(3,1)	(0,9)	0,2	(0,7)	(0,1)	0,4	0,3
Part des sociétés associées	(0,2)	(1,6)	(1,8)	(0,2)	(0,2)	(0,4)	(0,1)	(0,1)	(0,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	(10,3)	(10,3)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(2,8)	(2,4)	(5,2)	(1,1)	(10,8)	(11,9)	(0,2)	0,3	0,1
Autres (Corporate)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(1,0)	0,2	(0,8)	(0,3)	0,2	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	16,8	(25,9)	(9,1)	205,8	(62,7)	143,0	94,0	(22,5)	71,5
Coût de l'endettement net	(3,6)	(0,8)	(4,4)	(15,1)	6,1	(8,9)	(8,1)	2,4	(5,8)
Autres résultats financiers	(6,6)	–	(6,6)	(14,4)	–	(14,4)	(7,0)	–	(7,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(5,0)	(5,0)	–	2,0	2,0	–	1,0	1,0
Résultats de cession des participations	–	(4,5)	(4,5)	–	0,0	0,0	–	(0,5)	(0,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	6,5	(36,2)	(29,7)	176,3	(54,6)	121,8	78,9	(19,6)	59,3
Impôts sur les sociétés	0,6	22,6	23,2	(23,3)	(9,3)	(32,5)	(11,9)	(2,4)	(14,2)
RESULTAT NET	7,2	(13,6)	(6,4)	153,1	(63,8)	89,3	67,1	(22,0)	45,0
Minoritaires	(4,1)	0,0	(4,1)	(14,8)	0,0	(14,8)	(9,2)	0,0	(9,2)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	3,1	(13,6)	(10,5)	138,2	(63,8)	74,4	57,9	(22,0)	35,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 376	1 748 376	1 748 376	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 420	1 748 420	1 748 420
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	1,76	(7,79)	(6,03)	79,07	(36,50)	42,57	33,12	(12,60)	20,53

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 et présentation des états financiers	25
2.2	Principales estimations et jugements	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	32
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	33
4.4	Regroupements d'entreprises	33
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	33
4.6	Actifs financiers courant et non courant	34
Note 5	Résultat.....	35
5.1	Marge immobilière.....	35
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	35
5.3	Impôt sur les résultats	36
5.4	Résultat par action	37
Note 6	Passifs	38
6.1	Capitaux propres.....	38
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	39
6.3	Provisions	40
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	41
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	41
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	41
7.3	Immeubles de placement	42
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	42
Note 8	Gestion des risques financiers	44
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	44
8.2	Risque de taux	45
8.3	Risque de liquidité.....	45
Note 9	Transactions avec les parties liées	47
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	49
10.1	Engagements hors bilan.....	49
10.2	Passifs éventuels	50
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture	50

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.

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2023 ont été arrêtés par la Gérance le 27 juillet 2023, après avoir été examinés par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2023 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 2022, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 31 mars 2023 sous le numéro D.23-0211.

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 2023 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 - Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, , informations comparatives : Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicable au Groupe ;
- Amendement à IAS 1 – Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- Amendement à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendement à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1 juillet 2023 ou postérieurement :

Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2023 :

- Amendement à IAS 12 – Réforme fiscale internationale, règles du Modèle Pilier 2 ;
- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant ;
- Amendements à IAS 1 – Dettes non courantes avec covenants.

Ces amendements sont en cours d'analyse et seront sans impact significatif pour le Groupe.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendement IAS 7 et IFRS 7 – Affacturage inversé, accord de financement des dettes fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

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

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

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

2.2 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 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les 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,...).

Fin 2022, la France est entrée dans une crise immobilière déclenchée par la remontée brutale des taux d'intérêts et qui marque la fin d'un cycle de 14 ans (2008 - 2022). Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait durer au moins jusqu'en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint.

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.

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « 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 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »).

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 2.3.18 « 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 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « 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 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

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 2022.

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.**

Les budgets utilisés pour la détermination du CA à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des PC (notamment RE 2020).

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences de la réglementation et des changements climatiques à court terme est donc maîtrisée et n'influe pas sur les états financiers de manière significative.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2023

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	325,6	21,5	3,7	350,9
Immobilisations corporelles	20,5	0,0	5,0	25,6
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	123,9	0,1	3,8	127,8
Immeubles de placement	–	12,5	45,3	57,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	120,3	54,7	7,9	182,9
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	776,0	187,3	2,2	965,5
Total actifs et passifs opérationnels	1 366,5	276,1	67,9	1 710,4

Au 31 décembre 2022

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	290,2	21,5	2,5	314,2
Immobilisations corporelles	22,4	0,0	0,0	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	122,8	0,1	14,8	137,7
Immeubles de placement	–	12,5	45,2	57,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	179,0	83,1	9,1	271,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	839,1	19,4	(0,6)	858,0
Total actifs et passifs opérationnels	1 453,4	136,6	71,0	1 661,0

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	30/06/2023			31/12/2022			30/06/2022		
	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	1 111,6	–	1 111,6	2 705,4	–	2 705,4	1 256,8	–	1 256,8
Coûts des ventes	(1 010,7)	–	(1 010,7)	(2 389,5)	–	(2 389,5)	(1 097,1)	(0,0)	(1 097,1)
Charges commerciales	(47,8)	(0,0)	(47,8)	(104,3)	–	(104,3)	(48,2)	(0,0)	(48,2)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(7,5)	–	(7,5)	(33,6)	–	(33,6)	(8,4)	–	(8,4)
Amortissement des relations clientèles	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
Marge immobilière	45,6	(1,5)	44,1	178,1	(1,5)	176,6	103,1	(0,0)	103,1
Prestations de services externes	14,7	–	14,7	24,4	–	24,4	12,6	–	12,6
Production immobilisée et stockée	66,9	–	66,9	236,5	–	236,5	94,3	–	94,3
Charges de personnel	(73,9)	(8,2)	(82,1)	(182,8)	(17,1)	(199,9)	(81,7)	(9,0)	(90,7)
Autres charges de structure	(30,8)	(0,3)	(31,1)	(90,1)	(8,2)	(98,3)	(34,6)	(2,4)	(36,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(11,2)	(11,2)	–	(22,9)	(22,9)	–	(11,3)	(11,3)
Frais de structure nets	(23,2)	(19,7)	(42,9)	(12,0)	(48,2)	(60,1)	(9,4)	(22,6)	(32,0)
Autres produits et charges	(1,6)	–	(1,6)	(3,6)	0,4	(3,1)	(1,9)	0,4	(1,5)
Dotations aux amortissements	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,0)	(0,0)
Frais de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,2)	(0,2)	–	0,2	0,2
Autres	(1,6)	(0,5)	(2,2)	(3,6)	(0,3)	(3,9)	(1,9)	0,7	(1,2)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	(0,3)	(0,3)	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués	–	–	–	–	(10,3)	(10,3)	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,1)	(0,1)	–	0,1	0,1	–	0,5	0,5
Dotation nette aux provisions	–	0,2	0,2	–	(1,3)	(1,3)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	20,8	(21,6)	(0,8)	162,5	(61,7)	100,8	91,8	(21,8)	70,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(4,0)	(4,3)	(8,3)	43,2	(1,0)	42,2	2,3	(0,7)	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	16,8	(25,9)	(9,1)	205,8	(62,7)	143,0	94,0	(22,5)	71,5
Coût de l'endettement net	(3,6)	(0,8)	(4,4)	(15,1)	6,1	(8,9)	(8,1)	2,4	(5,8)
Charges financières	(8,5)	(0,8)	(9,3)	(21,0)	6,1	(14,9)	(9,7)	2,4	(7,3)
Produits financiers	4,9	–	4,9	5,9	–	5,9	1,5	–	1,5
Autres résultats financiers	(6,6)	–	(6,6)	(14,4)	–	(14,4)	(7,0)	–	(7,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(5,0)	(5,0)	–	2,0	2,0	–	1,0	1,0
Résultat de cession de participation	–	(4,5)	(4,5)	–	0,0	0,0	–	(0,5)	(0,5)
Résultat avant impôts	6,5	(36,2)	(29,7)	176,3	(54,6)	121,8	78,9	(19,6)	59,3
Impôt sur les résultats	0,6	22,6	23,2	(23,3)	(9,3)	(32,5)	(11,9)	(2,4)	(14,2)
RESULTAT NET	7,2	(13,6)	(6,4)	153,1	(63,8)	89,3	67,1	(22,0)	45,0
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	3,1	(13,6)	(10,5)	138,2	(63,8)	74,4	57,9	(22,0)	35,9
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(4,1)	0,0	(4,1)	(14,8)	0,0	(14,8)	(9,2)	0,0	(9,2)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 376	1 748 376	1 748 376	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 420	1 748 420	1 748 420
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	1,76	(7,79)	(6,03)	79,07	(36,50)	42,57	33,12	(12,60)	20,53
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 376	1 748 376	1 748 376	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 420	1 748 420	1 748 420
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	1,76	(7,79)	(6,03)	79,07	(36,50)	42,57	33,12	(12,60)	20,53

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

En millions d'euros	30/06/2023					31/12/2022					30/06/2022				
	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres	TOTAL	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres	TOTAL	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres	TOTAL
Marge Immobilière	31,6	12,4	(0,0)	(0,0)	44,1	154,2	22,4	–	(0,0)	176,6	88,3	14,8	(0,0)	(0,0)	103,1
Frais de structure	(40,4)	(0,1)	(2,9)	0,6	(42,9)	(49,2)	(10,9)	(1,1)	1,1	(60,1)	(29,1)	(3,5)	–	0,6	(32,0)
Autres	(1,1)	(0,0)	(0,5)	(0,6)	(2,2)	(2,4)	0,5	(0,1)	(1,9)	(3,9)	(1,2)	0,3	0,3	(0,6)	(1,2)
Ajustements de valeur	0,0	–	–	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,3)	(10,3)	(0,0)	(10,4)	0,5	0,0	–	–	0,5
Dotation nette aux provisions	0,2	0,1	–	(0,0)	0,2	(0,9)	(0,4)	–	–	(1,3)	0,2	(0,4)	–	–	(0,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2,8)	(3,7)	(1,8)	–	(8,3)	8,2	34,4	(0,4)	–	42,2	3,9	(2,2)	(0,2)	–	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL	(12,5)	8,7	(5,2)	(0,1)	(9,1)	110,0	45,7	(11,9)	(0,8)	143,0	62,5	9,0	0,1	(0,1)	71,5

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

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

En millions d'euros	30/06/2023			31/12/2022			30/06/2022		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 001,4	–	1 001,4	2 458,5	–	2 458,5	1 140,3	–	1 140,3
Prestations de services externes	8,1	–	8,1	11,4	–	11,4	7,1	–	7,1
Logement	1 009,5	–	1 009,5	2 469,9	–	2 469,9	1 147,5	–	1 147,5
Chiffre d'affaires	110,2	–	110,2	246,8	–	246,8	116,5	–	116,5
Prestations de services externes	5,8	0,3	6,0	11,4	0,5	11,9	4,6	0,2	4,9
Immobilier d'entreprise	116,0	0,3	116,2	258,2	0,5	258,7	121,1	0,2	121,3
Autres	0,6	–	0,6	1,1	–	1,1	0,6	–	0,6
Total	1 126,1	0,3	1 126,3	2 729,3	0,5	2 729,8	1 269,1	0,2	1 269,4

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2023, comme en 2022.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 166,6 millions d'euros sur le premier semestre 2023 et 414,1 millions d'euros en 2022.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

La fin d'un cycle immobilier

Fin 2022, la France est entrée dans une crise immobilière déclenchée par la remontée brutale des taux d'intérêts et qui marque la fin d'un cycle de 14 ans (2008 - 2022). Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait durer au moins jusqu'en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint.

Nouvelles conditions de marché

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, un ajustement des prix de vente est nécessaire pour s'adapter au pouvoir d'achat immobilier des clients particuliers et institutionnels.

Début juin, le Gouvernement a annoncé dans le cadre du Conseil National de la Refondation Logement une première série de mesures qui marque une prise de conscience sur les problématiques du secteur : favoriser l'accès à la propriété (prêt à taux zéro, bail réel solidaire, taux d'usure...), favoriser l'accès à la location (logement intermédiaire, garantie Visale), soutenir la production et la rénovation des logements sociaux (plan d'investissement en bloc de 47 000 lots par CDC Habitat et Action Logement), relancer la production de logements en levant les blocages administratifs (permis de construire en zone tendue, programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine) et amplifier la rénovation énergétique du parc privé. Ces mesures ne devraient avoir qu'un impact limité sur le marché et son évolution en 2023.

Activité du semestre

Les ventes en bloc, notamment celles réalisées avec CDC Habitat, ont permis de compenser en partie la baisse des ventes aux particuliers, qui restent cependant majoritaires dans les ventes du Groupe.

Gestion des engagements

Dès la fin de l'année 2022, le Groupe a adapté sa politique de gestion des risques et d'engagements.

Au cours du semestre, le Groupe a fait porter son effort sur l'écoulement de son offre sur les terrains déjà acquis en contrepartie d'une baisse importante des prix de vente, aussi bien au détail qu'en bloc.

Dans le même temps, les acquisitions foncières ont été réduites, les projets auxquels elles correspondaient n'étant majoritairement plus adaptés aux nouvelles conditions de marché. Ainsi, seuls 20 terrains ont été acquis au cours du 1^{er} semestre 2023, contre 49 terrains au 1^{er} semestre 2022.

Cette politique de gestion des engagements a permis de baisser significativement les engagements correspondants.

Par ailleurs, le 21 février 2023, Altarea, déjà actionnaire de Woodeum à hauteur de 50% du capital depuis juillet 2019, a annoncé avoir acquis le solde du capital de Woodeum auprès de WO2 Holding, et devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Dans un contexte de changement climatique et d'évolution de la réglementation, cette acquisition confirme l'ambition du Groupe d'accélérer sa transition vers le logement bas carbone, en renforçant les moyens donnés à Woodeum pour poursuivre sa dynamique de croissance.

Immobilier d'Entreprise

Activité du semestre, principalement

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'Etat pour la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré dans le 1^{er} arrondissement de Paris et mitoyen de l'Hôtel Régina ;
- Livraison de l'espace François Dalle, nouveau centre de formation du groupe L'Oréal implanté dans son ancien siège social du 14 rue Royale (Paris 8^{ème}) ;
- signature de plusieurs VEFA, dont une avec Midi 2i (filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées) sur un immeuble au sein de l'écoquartier Toulouse Guillaumet et une auprès de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) pour l'immeuble de bureaux Mokusaï au sein du grand quartier de Bordeaux Belvédère ;
- livraison de bureaux (*Amazing Amazones* au sein du quartier mixte Euronantes, *Ilot G* à Villeurbanne et 2 premiers bâtiments de bureau au sein de Bordeaux Belvédère).

En Logistique XXL, le Groupe a pris le contrôle à 100% du HUB de Bollène²⁶, projet antérieurement détenu à 50%. Ce projet a connu des avancées majeures avec le lancement des travaux des entrepôts n°2 et n°3. Ce dernier est désormais commercialisé à 100% suite à la signature de deux nouveaux BEFA (avec Mutual Logistics et Gerflor) après celle auprès d'ID Logistics fin 2022.

Le Groupe poursuit la constitution d'un pipeline d'opérations en logistique urbaine²⁷ après le succès d'un premier projet « La Manufacture de Reuilly » loué et vendu au cours de l'exercice 2022.

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. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

²⁶ Plateforme XXL de 260 000 m² développée en 5 tranches située au nord d'Avignon et visant une certification BREEAM.

²⁷ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les vendeurs - différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) - en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier s'opposent aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et considèrent tout à l'inverse que ce sont les vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération. Altarea sollicite ainsi 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.

Dans leurs conclusions en réplique des 21 novembre 2022 et 16 janvier 2023, les différents groupes d'actionnaires de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'euros en l'état, pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son sens, imputable aux vendeurs, de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. À la date de publication des comptes semestriels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

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		30/06/2023			31/12/2022		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logement									
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	ME	65,0%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
XF Investment	SAS	507488815		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%
WATT	SNC	812030302		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%
BORDEAUX EB4AL	SCCV	835299835	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
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%
BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BORDEAUX EB2b	SCCV	834833352	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
MEUDON - PAUL DEMANGE	SCCV	853608511		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
MEUDON - PAUL DEMANGE	SCCV	853608511	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
ALBIZZIA LYON CONFLUENCE	SCCV	882282056	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	30,0%	30,0%
GARENNE FERRY FAUVELLES	SCCV	894504083	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CF 60000	SNC	CF 60000		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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	100,0%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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 EST	SNC	419461546		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 8 RUE CROIX BARRET	SCCV	849097522		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
COGIMO	SAS	962502068		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
ISSY JEANNE D'ARC	SNC	850443508		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%
SAINT MAUR CONDE	SCCV	897792156		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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%
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	75,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2022	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2023
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	398	3	28		(6)	41	464
Coentreprises ^(a)	128	1	5		(7)	(40)	87
Entreprises associées ^(a)	70	–	3		(7)	(1)	65
Total	596	4	36	–	(20)	–	616

(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>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Investissement en titres consolidés	(12,2)	(15,2)	(0,6)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	–	–	–
Trésorerie des sociétés acquises	17,6	11,4	6,2
Total	5,4	(3,7)	5,5

Au cours du semestre, le Groupe a notamment acquis le 21 février 2023, le solde du capital de Woodeum dont il détenait déjà 50%. Le Groupe devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Woodeum est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 21 février, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le solde du capital de Woodeum, marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif.

Woodeum devient ainsi une filiale à 100% du Groupe.

Woodeum est désormais consolidée par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au secteur d'activité Logement.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe (impact résultat au sein de l'agrégat « Résultat de cession des participation »).

Au 30 juin 2023, un écart de première acquisition est constaté dans les comptes à hauteur de 37,9 millions d'euros.

Conformément aux normes IFRS, le Groupe dispose d'un délai de 12 mois post-acquisition pour réaliser l'allocation du prix d'acquisition aux actifs et passifs identifiables.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 30,7 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe (contribution sur le 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>	30/06/2023	31/12/2022
Valeur en équivalence des co-entreprises	1,7	52,3
Valeur en équivalence des entreprises associées	17,3	28,6
Valeur des participations mises en équivalence	19,0	81,0
Créances sur co-entreprises	67,1	84,6
Créances sur entreprises associées	96,8	105,6
Créances sur les participations mises en équivalence	163,9	190,2
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	182,9	271,2

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	30/06/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2022	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2022
Éléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	104,9	25,7	130,6	143,0	138,3	281,3	132,3	180,8	313,1
Actifs courants	247,6	246,8	494,4	343,3	173,7	517,0	277,8	160,0	437,8
Total Actifs	352,5	272,5	625,0	486,3	312,0	798,4	410,1	340,8	750,9
Passifs non courants	99,0	102,8	201,7	101,4	140,1	241,5	85,7	188,5	274,2
Passifs courants	251,9	152,4	404,3	332,5	143,3	475,8	275,8	150,9	426,7
Total Dettes	350,9	255,2	606,0	433,9	283,4	717,4	361,5	339,4	700,9
Actif net en équivalence	1,7	17,3	19,0	52,4	28,6	81,0	48,6	1,4	50,0
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	1,0	(2,4)	(1,4)	12,0	39,1	51,2	6,4	0,0	6,4
Coût de l'endettement net	(0,8)	(3,1)	(3,9)	(1,5)	(4,2)	(5,7)	(0,7)	(2,0)	(2,7)
Autres résultats financiers	(2,5)	(0,0)	(2,5)	(3,8)	(0,2)	(4,0)	(1,6)	(0,1)	(1,7)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-	-
Résultat net avant impôt	(2,3)	(5,4)	(7,7)	6,8	35,7	42,4	4,1	(1,9)	2,2
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(0,2)	(0,6)	0,0	(0,3)	(0,2)	(0,9)	0,3	(0,6)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(2,6)	(5,7)	(8,3)	6,8	35,4	42,2	3,2	(1,6)	1,6
Résultat hors groupe	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(2,6)	(5,7)	(8,3)	6,8	35,4	42,2	3,2	(1,6)	1,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 1,4 million d'euros au 30 juin 2023, contre 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, et 1,3 million au 30 juin 2022.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 1,6 million d'euros au 30 juin 2023, contre 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, et 3,0 millions au 30 juin 2022.

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 76,4 millions d'euros au 30 juin 2023.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2023, les actifs financiers courant et non courant s'élevaient à 53,7 millions d'euros (contre 95,2 millions d'euros au 31 décembre 2022) et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « courant ») pour un montant de 8,6 millions d'euros (contre 49,3 millions au 31 décembre 2022),

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 7,9 millions d'euros (contre 8,3 millions au 31 décembre 2022),

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 37,3 millions d'euros (contre 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 44,1 millions au 30 juin 2023 contre 103,1 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 255 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 274 millions d'euros au 30 juin 2023.

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>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Intérêts obligataires et bancaires	(7,3)	(20,3)	(9,3)
Intérêts sur avance d'associés	2,1	2,7	1,3
Autres produits et charges financiers	1,6	2,5	(0,1)
Produits et charges financiers FFO	(3,6)	(15,1)	(8,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(0,8)	6,1	2,4
Coût de l'endettement net	(4,4)	(8,9)	(5,8)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9 (et pour 2022, du gain réalisé sur les rachats de la souche obligataire - montants rachetés inférieurs 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>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Impôt courant	0,6	(23,3)	(11,9)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	0,5	(12,2)	(2,4)
Ecarts d'évaluation	0,4	0,4	–
Juste valeur des immeubles de placement	(0,4)	(0,7)	(0,4)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,5	(0,2)	0,1
Marge à l'avancement	20,0	(6,2)	(2,9)
Autres différences temporelles	0,7	9,7	3,2
Impôt différé	22,6	(9,3)	(2,4)
Total produit (charge) d'impôt	23,2	(32,5)	(14,2)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(21,4)	79,5	57,7
Economie (charge) d'impôt du groupe	23,2	(32,5)	(14,2)
Taux effectif d'impôt	(108,69)%	(40,88)%	(24,67)%
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%	25,83%
Impôt théorique	5,5	(20,5)	(14,9)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	17,7	(12,0)	0,7
Ecarts liés au traitement des déficits	–	–	–
Autres différences permanentes et différences de taux	17,7	(12,0)	0,7

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Déficits fiscaux activés	17,8	17,3
Ecarts d'évaluation	(28,6)	(29,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,1)	(3,7)
Juste valeur des instruments financiers	0,6	(0,4)
Marge à l'avancement	(47,9)	(68,0)
Autres différences temporelles	6,1	7,6
Impôts différés nets au bilan	(56,0)	(76,0)

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.

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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	(10,5)	74,4	35,9
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 376	1 748 412	1 748 420
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	1 748 376	1 748 412	1 748 420
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	(6,03)	42,57	20,53
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	(6,03)	42,57	20,53

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 2021	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2022			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur la période du 1er janvier au 30 juin 2023			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2023	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 7,7 millions d'euros en juin 2023, contre 8,4 millions d'euros en juin 2022.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2022	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2023
Plan d'attribution sur titres							
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	20 940		(20 924)	(16)	–
30 avril 2021	45 125 (b)	31 mars 2024	37 628			(12 002)	25 626
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	21 122			–	21 122
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	12 208			(900)	11 308
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			–	12 750
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	3 995			–	3 995
1 mars 2022	14 000 (b)	31 mars 2025	14 000			(750)	13 250
31 mars 2022	66 931	1 avril 2023	66 164		(65 743)	(421)	–
31 mars 2022	20 983	1 avril 2024	20 748			(161)	20 587
31 mars 2022	47 890 (b)	1 avril 2024	46 265			(14 091)	32 174
30 avril 2022	3 250 (b)	31 mars 2025	975			–	975
30 avril 2022	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250			–	1 250
12 septembre 2022	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000			–	6 000
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000			–	40 000
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	1 500			–	1 500
2 novembre 2022	900	2 novembre 2023	900			–	900
5 janvier 2023	1 500 (b)	31 mars 2029		1 500		–	1 500
31 mars 2023	72 774	1 avril 2024		72 774		–	72 774
31 mars 2023	20 890	1 avril 2025		20 890		–	20 890
31 mars 2023	48 280 (b)	1 avril 2025		48 280		–	48 280
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024		2 525		–	2 525
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2028		41 000		–	41 000
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2033		41 000		–	41 000
Total	613 862		306 445	227 969	(86 667)	(28 341)	419 406

(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 2023 au titre de l'exercice 2022.

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

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2022	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					30/06/2023
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	336,9	(3,9)	0,2	–	–	–	–	333,3
Titres négociables à court et moyen terme	222,0	(167,0)	–	–	–	–	–	55,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	354,0	(86,4)	0,6	53,8	0,0	–	–	322,1
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	913,0	(257,3)	0,8	53,8	0,0	–	–	710,4
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,8	5,8	–	0,1	–	–	–	13,7
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	920,8	(251,5)	0,8	53,9	0,0	–	–	724,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(798,6)	316,1	–	–	–	–	–	(482,5)
Découverts bancaires	23,8	23,6	–	–	–	–	–	47,4
Trésorerie nette	(774,8)	339,7	–	–	–	–	–	(435,1)
Endettement obligataire et bancaire net	146,0	88,2	0,8	53,9	0,0	–	–	289,0
Avances Actionnaire, Groupe et associés	195,0	(135,8)	–	53,1	–	–	0,0	112,3
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	0,0	0,8	–	–	–	–	–	0,8
Obligations locatives	167,2	(9,4)	–	–	–	–	(1,6)	156,2
Endettement financier net	508,2	(56,2)	0,8	107,0	–	–	(1,6)	558,2

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 289,0 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 146,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 217,8 millions d'euros, contre 216,4 millions d'euros au 31 décembre 2022,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 104,3 millions d'euros, contre 137,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- diminué ses émissions de titres négociables (moins 167 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les variations de périmètre sont notamment liées à la prise de contrôle de Woodeum, de la société SCI Logistique Bollène.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2023.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 22,0 millions d'euros au 30 juin 2023, contre 112,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 435,1 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à

terme – pour 60,2 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	30/06/2023	31/12/2022
< 3 mois	118,9	302,0
De 3 à 6 mois	13,0	3,2
De 6 à 9 mois	20,8	27,9
De 9 à 12 mois	36,0	7,0
A moins d'1 an	188,7	340,2
A 2 ans	99,0	89,2
A 3 ans	426,9	402,8
A 4 ans	0,1	56,4
A 5 ans	60,0	60,0
De 1 à 5 ans	586,0	608,4
Plus de 5 ans	–	–
Frais d'émission restant à amortir	(3,3)	(4,0)
Total endettement obligataire et bancaire brut	771,5	944,6

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

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
< 3 mois	2,0	2,3
De 3 à 6 mois	3,0	2,4
De 6 à 9 mois	3,0	8,3
De 9 à 12 mois	2,9	2,4
A moins d'1 an	11,0	15,3
A 2 ans	3,0	16,3
A 3 ans	2,9	12,8
A 4 ans	19,5	0,0
A 5 ans	0,8	4,8
De 1 à 5 ans	37,9	33,9

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Promesses d'hypothèques	100,0	131,8
Privilège de prêteur de denier	–	9,9
Cautiion donnée par Altarea SCA	193,0	204,0
Non garanti	481,8	602,9
Total	774,8	948,6
Frais d'émission restant à amortir	(3,3)	(4,0)
Total endettement obligataire et bancaire brut	771,5	944,6

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 2023	425,9	345,6	771,5
Au 31 décembre 2022	600,1	344,5	944,6

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 316,1 millions au 30 juin 2023 contre 304,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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 156,2 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 167,1 millions au 31 décembre 2022.

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	30/06/2023	31/12/2022
< 3 mois	4,0	4,6
De 3 à 6 mois	4,7	4,6
De 6 à 9 mois	4,7	4,5
De 9 à 12 mois	4,7	4,5
A moins d'1 an	18,0	18,1
A 2 ans	19,1	18,0
A 3 ans	17,9	17,7
A 4 ans	17,5	18,3
A 5 ans	16,3	16,5
De 1 à 5 ans	70,9	70,5
Plus de 5 ans	67,4	78,6
Total Obligations locatives	156,2	167,1

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	63,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(456,7)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(393,1)
Remboursement des obligations locatives	(9,4)
Variation de trésorerie	(339,7)
Total variation endettement financier net (TFT)	(742,2)
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(257,3)
Trésorerie nette	(339,7)
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(135,8)
Obligations locatives	(9,4)
Total variation endettement financier net	(742,2)

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,5	8,9
Autres provisions	9,0	9,1
Total Provisions	17,5	18,0

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.

La valorisation des indemnités de départ en retraite au 30 juin 2023 tient compte de la Loi de financement rectificative de la Sécurité Sociale, promulguée le 14 avril 2023 et publiée au JO du 15 avril 2023. Cette réforme est sans impact significatif sur la provision du Groupe.

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	30/06/2023	31/12/2022
Écarts d'acquisition	480,2	(243,7)	236,5	197,4
Marques	105,4		105,4	105,4
Relations clientèles	201,2	(195,9)	5,2	6,7
Logiciels, brevets & droits similaires	27,8	(24,5)	3,2	4,1
Droit au bail	0,3	–	0,3	0,3
Autres	0,3	(0,1)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	28,4	(24,6)	3,7	4,6
TOTAL	815,2	(464,3)	350,9	314,2

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Valeur nette en début de période	314,2	304,1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,0	0,1
Cession et mise au rebut		(0,0)
Variation de périmètre et autres	39,1	13,6
Dotations nettes aux amortissements	(2,5)	(3,5)
Valeur nette en fin de période	350,9	314,2

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion et Marques

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant total de 105,4 millions d'euros. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

La dégradation du contexte immobilier qui était déjà visible fin 2022 s'est poursuivie tout au long du semestre. La hausse des taux d'intérêts et les difficultés croissantes de financement ont eu un impact marqué sur le marché résidentiel. Le marché du résidentiel neuf connaît une phase d'ajustement qui devrait durer jusqu'en 2024, le temps qu'un nouvel équilibre soit atteint.

Le Groupe a mis en œuvre des tests de dépréciation spécifiques au 30 juin 2023 concernant ses activités de Promotion.

Les tests de perte de valeur au 30 juin 2023, ont été réalisés avec la même méthodologie que celle appliquée lors des clôtures annuelles, et tenant compte du contexte. Ils conduisent à des évaluations des actifs économiques toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 30 juin 2023.

Ainsi aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Construc- -tions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisa- -tion bruts	Amort. Terrains et Construc- -tions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortis- -sements	Droits d'utilisa- -tion nets
Au 31 décembre 2022	175,7	4,6	0,2	180,5	(40,7)	(2,0)	(0,2)	(42,9)	137,7
Nouveaux contrats / Dotations	12,2	1,6	–	13,7	(7,9)	(0,7)	(0,0)	(8,7)	5,1
Résiliations de contrats / Reprises	(16,5)	(0,6)	(0,2)	(17,2)	1,7	0,5	0,2	2,3	(14,9)
Au 30 juin 2023	171,4	5,6	0,0	177,0	(46,9)	(2,3)	(0,0)	(49,2)	127,8

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). 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 :

- 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	30/06/2023	31/12/2022	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 300,2	1 116,9	47,6	135,7	-
Actifs sur contrats	596,3	723,1	(302,7)	176,0	-
Créances clients nettes	314,9	303,5	(9,9)	21,2	-
Autres créances d'exploitation nettes	496,5	436,5	32,0	27,9	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	811,4	740,0	22,1	49,2	-
Passifs sur contrats	(359,7)	(351,4)	(8,3)	-	-
Dettes fournisseurs	(949,7)	(904,5)	7,8	(53,0)	-
Autres dettes d'exploitation	(433,0)	(466,2)	203,2	(170,0)	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 382,7)	(1 370,7)	211,0	(223,0)	-
BFR d'exploitation	965,5	858,0	(30,3)	137,9	-

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

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SCI Logistique Bollène.

7.4.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2022	1 143,3	(26,4)	1 116,9
Variation	50,9	(0,0)	50,9
Dotations	-	(5,5)	(5,5)
Reprises	-	2,2	2,2
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,2	-	0,2
Variation de périmètre	135,6	(0,1)	135,5
Au 30 juin 2023	1 330,0	(29,7)	1 300,2

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

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SCI Logistique Bollène.

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés brut	316,1	304,8
Perte de valeur à l'ouverture	(1,3)	(1,3)
Dotations	(0,0)	(0,2)
Variations de périmètre	–	0,1
Reprises	0,0	0,1
Perte de valeur à la clôture	(1,3)	(1,3)
Créances clients nettes	314,9	303,5
Avances et acomptes versés	46,0	45,9
Créances de TVA	334,6	295,5
Débiteurs divers	48,2	29,3
Charges constatées d'avance	62,0	58,5
Comptes mandants débiteurs	7,1	8,8
Total autres créances d'exploitation brutes	497,9	438,1
Perte de valeur à l'ouverture	(1,6)	(1,0)
Dotations	(0,1)	(1,2)
Reprises	0,2	0,6
Autres variations	–	0,0
Perte de valeur à la clôture	(1,4)	(1,6)
Créances d'exploitation nettes	496,5	436,5
Créances clients et autres créances d'exploitation	811,4	740,0
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances	811,5	740,2

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et sont appelées en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. Les créances clients liées à l'activité de Promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le

droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

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>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	949,7	904,5
Avances et acomptes reçus des clients	0,6	3,6
TVA collectée	259,1	281,4
Autres dettes fiscales et sociales	33,5	56,9
Produits constatés d'avance	3,0	2,7
Autres dettes	129,6	112,8
Comptes mandants créditeurs	7,1	8,8
Autres dettes d'exploitation	433,0	466,2
Dettes sur immobilisations	7,0	3,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 389,7	1 374,4

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie. Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2023

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur					
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)	
ACTIFS NON COURANTS	196,9	19,0	176,5	-	1,4	-	-	-	-	1,4
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	182,9	19,0	163,9	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	14,0	-	12,6	-	1,4	-	-	-	-	1,4
ACTIFS COURANTS	1 333,7	-	1 265,9	-	-	67,2	67,2	-	-	-
Clients et autres créances	811,5	-	811,5	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	39,7	-	32,7	-	-	7,0	7,0	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	482,5	-	421,7	-	-	60,2	60,2	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	722,2	-	-	722,2	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	721,6	-	-	721,6	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	-	-	0,6	-	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 708,8	-	-	1 708,8	-	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	319,1	-	-	319,1	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 389,7	-	-	1 389,7	-	-	-	-	-	-

(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 OC).

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 2023.

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 2023

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(345,6)	(334,5)	(333,9)	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(425,9)	(248,3)	(149,3)	(58,4)	(58,3)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	482,5	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(289,0)	(582,7)	(483,2)	(58,5)	(58,3)	(0,0)
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
Position nette après gestion	(289,0)	(582,7)	(483,2)	(58,5)	(58,3)	(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
30/06/2023	+50	-1,0 million d'euros	-
	-50	+1,0 million d'euros	-
31/12/2022	+50	-1,4 million d'euros	-
	-50	+1,1 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 482,5 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 798,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, 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 2023, le montant de cette trésorerie s'élève à 295,0 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 187,5 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 775,9 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 193 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (334,5 millions).

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2023	Covenants Altareit consolidé	30/06/2023
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	25,9%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (sur 12 mois glissant au 30 juin)	> 2	8,6		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,3
ICR : EBITDA/Frais financiers nets (sur 12 mois glissant au 30 juin)			≥ 2	8,6

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est principalement exposé au risque de contrepartie envers les établissements financiers. Les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, (éventuellement les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux), ainsi que les établissements

bancaires auprès desquels ces produits sont placés. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture ou de placements qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionariat d'Altareit

En pourcentage	30/06/2023		31/12/2022	
	% 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>
Autodétention	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 dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.233-31 du Code de commerce.

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, présidé et contrôlé par M. Alain Taravella, M. Jacques Ehrmann en est le Directeur Général.
- Les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, AltaPatrimoine, et Altager.

Altarea détient Altareit directement à hauteur de 99,63% du capital et des droits de vote, et indirectement à hauteur de 99,85%, via Altarea France (elle-même contrôlée à 100% par Altarea), et Alta Faubourg (filiale à 100% d'Altareit), qui détiennent chacune 0,11 % du capital et des droits de vote d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement soit de prestations de services 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 ne sont à des conditions normales de marché.

Altarea a octroyé des garanties personnelles (cautions et garanties autonomes, notamment) pour le compte d'Altareit (et de ses filiales) à concurrence d'un montant pouvant aller globalement jusqu'à 969,3 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 antérieurement appliquées demeurant inchangées. Aussi, une convention d'animation a été conclue en 2022 entre, d'une part, la société AltaGroupe, et, d'autre part, Altarea, Altareit et leurs filiales et sous-filiales, inter alii.

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 (filiale d'Altarea) 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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Actifs non courants	–	4,4	4,4	3,1	3,0
Actifs courants	0,1	30,2	30,3	28,8	17,1
TOTAL ACTIF	0,1	34,6	34,7	31,9	20,1
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,2	67,7	68,0	125,4	12,3
TOTAL PASSIF	0,2	67,7	68,0	125,4	12,3

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Produits d'exploitation	0,0	6,4	6,4	10,9	5,3
Charges d'exploitation	(0,7)	(20,2)	(20,9)	(63,6)	(21,4)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,6)	(13,8)	(14,4)	(52,7)	(16,0)
Coût de l'endettement net	–	(1,7)	(1,7)	(2,1)	(1,0)
RESULTAT NET	(0,6)	(15,6)	(16,2)	(54,8)	(17,0)

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 0,4 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 0,2 million d'euros au 30 juin 2023. Ces éléments de rémunération ont été fixés par le Conseil de surveillance en

application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 28 juin 2023.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Salaires bruts ^(a)	1,3	1,1	0,6
Charges sociales	0,5	0,5	0,2
Paievements fondés sur des actions ^(b)	1,4	2,2	1,0
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 649	6 036	6 036
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	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,3	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	62 432	43 371	43 371

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	31/12/2022	30/06/2023	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	6,4	5,4	2,1	3,3	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,9	12,9	12,6	0,3	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	12,6	12,6	12,6	-	-
Cautions reçues des locataires	0,3	0,3	-	0,3	0,0
Total	19,3	18,3	14,7	3,6	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	13,6	9,1	-	9,1	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 028,2	2 011,5	842,5	1 167,2	1,7
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 809,9	1 843,8	759,8	1 084,0	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	156,9	86,9	31,4	55,5	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	43,5	67,1	44,9	20,4	1,7
Autres cautions et garanties données	18,0	13,7	6,4	7,3	-
Total	2 041,8	2 020,6	842,5	1 176,3	1,7

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 a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

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.

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 9,1 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le

montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

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

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

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

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

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 2023.

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.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (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

MAZARS

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance au
capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

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 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales 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 consolidés semestriels résumés de la société Altareit relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels 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 consolidés semestriels 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 consolidés semestriels 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 consolidés semestriels résumés.

Paris –La Défense, le 28 juillet 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS**ERNST & YOUNG Audit****Gilles Magnan****Johanna Darmon****Jean-Roch Varon****Soraya Ghannem**

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 ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 28 juillet 2023,

ALTAFI 2
Gérante
Représentée par son Président Alain TARAVELLA