



# RAPPORT D'ACTIVITE

30 JUIN 2023

## SOMMAIRE

<b>1.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE BAS CARBONE EN FRANCE .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Logement .....	3
1.2.2 Immobilier d'entreprise .....	5
<b>1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>7</b>
1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale .....	7
<b>1.4 RÉSULTATS FINANCIERS DU 1ER SEMESTRE 2023 .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES .....</b>	<b>10</b>

## 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<sup>ème</sup> promoteur français<sup>1</sup> 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 promoteur<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Source : 35<sup>ème</sup> 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.

<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> promoteur de logements en France<sup>3</sup>. 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<sup>ème</sup> 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 CO<sub>2</sub>, 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...).

<sup>3</sup> Source : 35<sup>ème</sup> 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

#### Réservations<sup>4</sup>

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

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%
<b>Total en valeur (M€ TTC)</b>	<b>1 311</b>		<b>1 414</b>		<b>-7%</b>
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%
<b>Total en volume (lots)</b>	<b>4 415</b>		<b>5 030</b>		<b>-12%</b>

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).

<sup>4</sup> 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).

### Régularisations notariées

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

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%<sup>6</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2023, contre 49 terrains (4 555 lots) au 1<sup>er</sup> 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.

<sup>5</sup> Données FPI : -34,3% au T1 2023.

<sup>6</sup> 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 promoteur<sup>7</sup> 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 redéveloppés<sup>8</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire<sup>9</sup>.

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 m<sup>2</sup> à 70 000 m<sup>2</sup>), 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

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

<sup>8</sup> Revente en blanc ou loué.

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 diversifiées tant en nature (bureau / logistiques) qu'en localisation (Ile-de-France / Régions).

Au 30/06/2023	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	CA HT M€	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	5	112 400	492	1 177
Promotion	53	1 227 600	2 822	2 822
MOD <sup>(c)</sup>	1	19 000	91	91
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>1 359 000</b>	<b>3 405</b>	<b>4 090</b>
<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>

<sup>(a)</sup> Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, à 100 %.

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

<sup>(c)</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup>).

#### Métropoles régionales

- Signature de plusieurs VEFA (13 000 m<sup>2</sup>), dont une avec Midi 2i (filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées) sur un immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> au sein de l'écoquartier Toulouse Guillaume et une auprès de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) pour l'immeuble de bureaux Mokusai au sein du grand quartier de Bordeaux Belvédère ;
- maîtrise de 2 nouvelles opérations de bureaux (16 200 m<sup>2</sup>) à St Genis Laval près de Lyon et à Vernon ;
- lancement des travaux de plusieurs projets (42 000 m<sup>2</sup> 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 Guillaume ;

<sup>9</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Bollène<sup>10</sup>, projet antérieurement détenu à 50%. Ce projet a connu des avancées majeures avec le lancement des travaux des entrepôts n°2, 55 500 m<sup>2</sup> intégralement loué à Intermarché, et n°3 (95 000 m<sup>2</sup>). 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 urbaine<sup>11</sup> 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%
<b>Total</b>	<b>274</b>	<b>349</b>	<b>-21%</b>

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

<sup>10</sup> Plateforme XXL de 260 000 m<sup>2</sup> développée en 5 tranches située au nord d'Avignon et visant une certification BREEAM.

<sup>11</sup> 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 Taxinomie<sup>12</sup> (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 Groupe<sup>13</sup>.

##### Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

Au 30 juin 2023, 99,6% du chiffre d'affaires consolidé d'Altareit<sup>14</sup> relève des activités éligibles à la taxonomie suivantes :

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

##### 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 environnementaux<sup>16</sup>. Pour chaque critère, des seuils de performance élevés ont été fixés, notamment sur le critère « Énergie », qui est considéré comme le critère de « contribution substantielle » pour le Groupe.

- Énergie (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 ;
- Économie circulaire : réemploi des matériaux, valorisation des déchets, et conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- Pollution<sup>17</sup> : 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%

##### 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'Énergie.

% du CA consolidé	Construction	Rénovation	Groupe
Taux d'alignement	46%	15%	45%
Énergie	74%	99%	74%
Climat	96%	50%	94%
Eau	65%	100%	66%
Économie circulaire	57%	16%	57%
Pollution <sup>17</sup>	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.

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 syndicat) 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.

## 1.4 Résultats financiers du 1<sup>er</sup> 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
<b>Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.</b>	<b>1 009,5</b>	<b>116,2</b>	-	-	<b>1 125,8</b>	-	<b>1 125,8</b>
<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
<b>Revenus nets</b>	<b>41,3</b>	<b>18,4</b>	-	-	<b>59,8</b>	-	<b>59,8</b>
<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)
<b>Frais de structure</b>	<b>(32,2)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(39,0)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>(47,4)</b>
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)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8,9</b>	<b>10,7</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>16,8</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(9,1)</b>
<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
<b>Résultat net</b>	<b>2,5</b>	<b>6,8</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>7,2</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(6,4)</b>
Minoritaires	(4,1)	-	-	-	(4,1)	0,0	(4,1)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>(1,6)</b>	<b>6,8</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>3,1</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(10,5)</b>
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	na	-21%	-	-	-95%	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	1 748 376	-	-
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>	-	-	-	-	<b>1,76</b>	-	-
<i>Variation vs 30/06/2022</i>	-	-	-	-	-95%	-	-

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le chiffre d'affaires<sup>18</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2022) et le résultat net récurrent (FFO<sup>19</sup>) part du Groupe à 3,1 millions d'euros (contre 57,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022).

<sup>18</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

<sup>19</sup> 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	1 001,4	1 140,3	-12%
Coût des ventes et autres	(968,2)	(1 052,0)	
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>33,2</b>	<b>88,3</b>	-62%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>3%</i>	<i>8%</i>	
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	
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>8,9</b>	<b>82,6</b>	-89%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>1%</i>	<i>7%</i>	
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)	
<b>FFO Logement</b>	<b>(1,6)</b>	<b>49,9</b>	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 ponctuel<sup>20</sup> 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	(97,8)	(101,7)	
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>12,4</b>	<b>14,8</b>	-16%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>11%</i>	<i>13%</i>	
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)	
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>10,7</b>	<b>12,0</b>	-11%
<i>% du chiffre d'affaires + Prest. serv.</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	
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	-	-	
<b>FFO Immobilier d'entreprise</b>	<b>6,8</b>	<b>8,6</b>	-21%

<sup>20</sup> 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
<b>Total</b>	<b>584</b>	<b>1 194</b>	<b>1 778</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 776 millions d'euros de RCF<sup>21</sup> 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 CP<sup>22</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) de 40 millions d'euros et d'un encours NEU MTN<sup>23</sup> (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.

### Dettes nettes

En M€	30/06/2023	31/12/2022
Term loans bancaires	192	212
Marché de crédit <sup>(a)</sup>	399	575
Dettes promotion	180	158
<b>Dettes brutes bancaires et obligataires</b>	<b>771</b>	<b>945</b>
Disponibilités	(483)	(799)
<b>Dettes nettes bancaires et obligataires</b>	<b>289</b>	<b>146</b>

<sup>(a)</sup> Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 55 millions d'euros de 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'Altareit 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 Altareit 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 <sup>(a)</sup>	≤ 60%	25,9%	24,5%	+1,4 pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	8,6 x	13,0x	-4,4x

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

<sup>(b)</sup> ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations"). Sur 12 mois

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

Enfin, le gearing<sup>24</sup> 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.

<sup>21</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées) pro forma des lignes de crédit signées avant la date de publication (RCF 75 M€).

<sup>22</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

<sup>23</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>24</sup> 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)
<b>Marge immobilière</b>	<b>33,2</b>	<b>(1,5)</b>	<b>31,6</b>	<b>88,3</b>	-	<b>88,3</b>
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)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(30,4)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(19,3)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>4,3</b>	<b>(0,4)</b>	<b>3,9</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	-	<b>(10,9)</b>	<b>(10,9)</b>	-	<b>(10,3)</b>	<b>(10,3)</b>
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>8,9</b>	<b>(21,3)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>82,6</b>	<b>(20,0)</b>	<b>62,5</b>
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)
<b>Marge immobilière</b>	<b>12,4</b>	-	<b>12,4</b>	<b>14,8</b>	-	<b>14,8</b>
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)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,9</b>	<b>(1,7)</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(2,8)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	-	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	-	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>10,7</b>	<b>(2,0)</b>	<b>8,7</b>	<b>12,0</b>	<b>(3,0)</b>	<b>9,0</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	-	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	-	-	-
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>
Autres (Corporate)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,3)	0,2	(0,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>16,8</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>94,0</b>	<b>(22,5)</b>	<b>71,5</b>
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)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>6,5</b>	<b>(36,2)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>78,9</b>	<b>(19,6)</b>	<b>59,3</b>
Impôts sur les sociétés	0,6	22,6	23,2	(11,9)	(2,4)	(14,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7,2</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>67,1</b>	<b>(22,0)</b>	<b>45,0</b>
Minoritaires	(4,1)	0,0	(4,1)	(9,2)	0,0	(9,2)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>3,1</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(10,5)</b>	<b>57,9</b>	<b>(22,0)</b>	<b>35,9</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 376			1 748 420		
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>1,76</b>			<b>33,12</b>		

## Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>761,6</b>	<b>816,4</b>
<i>Immobilisations incorporelles</i>	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
<i>Immobilisations corporelles</i>	25,6	22,4
<i>Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles</i>	127,8	137,7
<i>Immeubles de placement</i>	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
<i>Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</i>	182,9	271,2
<i>Actifs financiers (non courant)</i>	14,0	13,3
<i>Impôt différé actif</i>	2,7	0,0
<b>Actifs courants</b>	<b>3 241,8</b>	<b>3 461,4</b>
<i>Stocks et en-cours nets</i>	1 300,2	1 116,9
<i>Actifs sur contrats</i>	596,3	723,1
<i>Clients et autres créances</i>	811,5	740,2
<i>Créance d'impôt sur les sociétés</i>	11,5	0,7
<i>Actifs financiers (courant)</i>	39,7	81,9
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	482,5	798,6
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 003,4</b>	<b>4 277,7</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 135,9</b>	<b>1 145,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>1 086,9</b>	<b>1 100,0</b>
<i>Capital</i>	2,6	2,6
<i>Primes liées au capital</i>	76,3	76,3
<i>Réserves</i>	1 018,6	946,7
<i>Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA</i>	(10,5)	74,4
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>49,0</b>	<b>45,0</b>
<i>Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	44,9	30,2
<i>Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	4,1	14,8
<b>Passifs non courants</b>	<b>798,4</b>	<b>847,9</b>
<i>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</i>	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
<i>Provisions long terme</i>	17,5	18,0
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	0,6	0,4
<i>Impôt différé passif</i>	58,7	76,0
<b>Passifs courants</b>	<b>2 069,1</b>	<b>2 284,9</b>
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	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
<i>Passifs sur contrats</i>	359,7	351,4
<i>Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	1 389,7	1 374,4
<i>Dettes d'impôt exigible</i>	0,6	5,8
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 003,4</b>	<b>4 277,7</b>