



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2024

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITE.....	3
2	COMPTES CONSOLIDES.....	14
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	48
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	50

1 RAPPORT D'ACTIVITE

SOMMAIRE

1.1 TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE.....	5
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	6
1.2.1 Logement.....	6
1.2.1 Immobilier d'entreprise.....	8
1.3 TAXONOMIE : NOUVEAU STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	9
1.4 RESULTATS FINANCIERS DU 1ER SEMESTRE 2024.....	10
1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES	11

1.1 Transformation urbaine bas carbone

Promotion : un positionnement unique

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 intervient de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

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.

Nouvelles activités

Dans le cadre de la feuille de route stratégique présentée début 2023, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles : infrastructures photovoltaïques, data centers et asset management immobilier.

Ces nouveaux marchés ont pour caractéristiques d'être tirés par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant systématiquement un modèle capitalistique optimisé. Le développement se fait principalement par croissance organique et opportunément par croissance externe.

Acquisition de Préjeance Industrial

Début juillet 2024, le Groupe a ainsi acquis auprès du groupe espagnol Repsol, la société française Préjeance Industrial (PI), spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/ refinancement. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, PI détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de plus de 42 MWc intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWc, dont 41 MWc en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros (25 millions d'euros de goodwill et 115 millions de centrales solaires en exploitation, en construction et en montage). Préjeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du 2^{ème} semestre 2024.

Primonial

Au cours du premier semestre 2024, la procédure a suivi son cours avec des développements dont le détail est communiqué en annexe des comptes semestriels. En accord avec ses conseils, le Groupe maintient ses positions comptables et aucune provision n'a été comptabilisée. Le Groupe espère un premier jugement sur le fond au 1^{er} trimestre 2025.

¹ Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse en juin 2024.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

Altareit est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France². Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète³ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^{ème} année consécutive n°1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Echos tous secteurs confondus ;

- **Woodeum x Pitch Immo** est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à d'autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022) ;

- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier ;

- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Avec 33 résidences en exploitation à fin juin, dont les deux dernières inaugurées en ce début d'année à Avignon et Villefranche-sur-Saône, Nohée a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 et 10 résidences sont actuellement en construction ;

- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic,...).

Les différentes marques 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, fonctions supports).

² Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

³ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation.

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-

1.2.1.1 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Réservations⁴

Au premier semestre 2024, les réservations sont en nette baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Réservations	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers - Accession	198	20%	359	27%	-45%
Particuliers Investissement	243	25%	391	30%	-38%
Ventes en bloc	545	55%	562	43%	-3%
Total en valeur (M€ TTC)	986		1 311		-25%
Particuliers - Accession	663	17%	1 060	24%	-37%
Particuliers - Investissement	906	23%	1 439	33%	-37%
Ventes en bloc	2 404	60%	1 916	43%	25%
Total en volume (lots)	3 973		4 415		-10%

Le taux d'écoulement moyen ressort à 10,4%⁵ et la baisse des réservations est principalement liée au niveau historiquement bas de l'offre à la vente.

Offre à la vente

L'offre à la vente représente 3 055 lots à fin juin 2024 dont 1 787 lots en cours de construction, soit un niveau deux fois plus faible que celui constaté début 2023⁶.

Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des lancements commerciaux et acquisitions foncières réduites au minimum.

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers	341	43%	590	64%	-42%
Ventes en bloc	453	57%	326	36%	39%
Total	794		915		-13%

Lancements commerciaux

Lancements	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de lots	1 522	2 754	-45%
Nombre d'opérations	42	73	-42%

Acquisitions foncières

Acquisitions terrains	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de terrains	23	20	+15%
Nombre de lots	2 420	1 756	+38%

part. Un taux d'écoulement supérieur à 8% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

⁵ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur les 6 premiers mois de l'année.

⁶ Offre d'environ 6 000 lots dont 3 500 lots en cours de construction (chiffres début 2023).

1.2.1.2 PERSPECTIVES

Approvisionnements⁷

Approvisionnements	S1 2024	S1 2023	Var.
En millions d'euros TTC	974	1 277	-24%
En nombre de lots	4 840	4 130	+17%

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre « nouvelle génération » qui représente d'ores et déjà environ 1 300 lots destinés à une clientèle d'accédants.

Le Nouveau Neuf, la réponse à la crise du pouvoir d'achat immobilier

Les particuliers constituent le coeur de cible stratégique du Groupe. C'est pourquoi il a élaboré une offre « nouvelle génération » en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataires dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer un produit adapté. La conception produit et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

Ce nouveau produit s'accompagne notamment d'une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposées est proche, voire équivalent, au prix d'un loyer.

Cette offre dénommée « Le Nouveau neuf » constitue une nouvelle approche de la promotion résidentielle qui a vocation à irriguer l'ensemble du Groupe : organisation opérationnelle et commerciale, développement et critères d'engagements reflétant cette nouvelle approche.

Lancement commercial du premier projet Le Nouveau Neuf en mai 2024 (Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne)

Situé face à la Seine, cette résidence est organisée autour d'une forêt urbaine de 7 600 m² agrémentée de 110 arbres de haute tige et d'une place conviviale avec deux commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux. Avec ses 2 800 m² de toiture végétalisée et sa coulée verte, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche écologique et responsable.

Cet ambitieux projet se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Composé de dix immeubles RE 2020, certifiés NF Habitat HQE®, il comprend 640 logements, allant du studio au 5 pièces duplex. Pour l'ensemble de ces appartements, la conception a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables et ergonomiques à des prix abordables.

⁷ Signature de nouvelles options foncières.

L'architecture, signée du cabinet international Valode & Pistre, allie modernité et esthétisme, contribuant ainsi à la valorisation de ce nouvel ensemble urbain, qui constituera la nouvelle entrée de ville de Villeneuve-la-Garenne.

La grille de prix est particulièrement attractive, avec par exemple un deux pièces proposé à 831 € par mois ou un trois pièces à 1 078 € par mois (sans apport, sans frais avant aménagement).

Backlog

Le backlog⁸ au 30 juin 2024 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

⁸ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

1.2.1 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

1.1.3.1 DES SAVOIR-FAIRE MULTIPLES

En bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁹ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD¹⁰ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En Logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, et sur le marché de la logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

1.1.3.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Bureau / Grand Paris

Le Groupe se concentre sur le développement de son **activité de prestations de services** avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeline* (21 000 m²) et *Louis Le Grand* (3 000 m²). Il a également livré le *26 Champs-Élysées* (14 000 m²) fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

Bureau / Métropoles régionales

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux à Toulouse totalisant 12 000 m (rue Laurencin, *Hill Side* à Jolimont et *Urbanclay*).

Deux nouvelles opérations ont été approvisionnées à Nice et Nantes pour 13 000 m².

Logistiques

En grande logistique, le Groupe intervient sur 835 000 m² à différents niveaux d'avancement :

- 55 000 m² situé à Béziers (34) et Collégien (77) sont déjà vendus en VEFA et en cours d'achèvement ;
- 285 000 m² sont en cours de construction à différents stades, intégralement loués à des locataires de premier plan, et sont monétisables à la main du Groupe¹¹ ;
- 495 000 m² sont maîtrisés et en cours de montage à des stades divers, dont 156 000 m² pour lesquels les permis de construire ont été obtenus et purgés.

Le 1^{er} semestre 2024 a été marqué par l'avancement des travaux de plusieurs entrepôts à Bollène¹² et à La Boisse.

En logistique urbaine, le Groupe développe un pipeline d'opérations de petites tailles, principalement en Ile-de-France, à l'image du projet de rénovation de la plateforme de DHL à Vitry-sur-Seine (7 600 m²) acquise en 2023.

Le backlog au 30 juin 2024 représente 311 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

⁹ Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

¹⁰ VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

¹¹ Puceul (44) pour 38 000 m², Ecoparc Côtière à la Boisse (01) pour 56 000 m² et Bollène (84) pour 191 000 m².
¹² 260 000 m² développés en 5 tranches visant une certification BREEAM.

1.3 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

La Taxonomie européenne est un système de classification des secteurs économiques visant à identifier les activités durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (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**) et sociaux (garanties sociales minimales).

Désormais, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (Green Asset Ratio ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

Chiffre d'affaires éligible à 98,1%

Au 1^{er} semestre 2024, 98,1% du chiffre d'affaires consolidé¹³ d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « Construction de bâtiments neufs », « Rénovation de bâtiments existants » et « Acquisition et propriété de bâtiments ».

Chiffre d'affaires aligné à 57,0%

Le taux d'alignement¹⁴ atteint 57,0% du chiffre d'affaires consolidé au 1^{er} semestre 2024 en constante progression (43,0% pour l'exercice 2022, 44,7 % pour 2023).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (M€)	588,5	16,5	2,4	605,0
% CA consolidé	58,1%	43,0%	-	57,0%

¹³ Sur un chiffre d'affaires de 1 060,9 M€ au 30 juin 2024, 19,3 M€ (1,9%) ne sont pas éligibles à la taxonomie (activités de syndic, Cogedim Résidences Services, Altarea Solutions et Services).

¹⁴ Le calcul du taux d'alignement du Chiffre d'affaires au S1 2024 ne prend pas en compte le 2^{ème} paragraphe du sous-critère f du DNSH 5a « produits dangereux pour la santé » compte-tenu de l'absence de consensus sur les modalités d'application de ce sous-critère.

1.4 Résultats financiers du 1er semestre 2024

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 1 060,9 M€, en baisse de -6% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Le résultat opérationnel FFO¹⁵ progresse de +73% à 29,0 M€ (contre 16,8 M€ au S1 2023) :

- il bénéficie du redressement de la Promotion résidentielle dont le résultat opérationnel s'établit à 26,4 M€ (8,9 M€ au S1 2023) ;
- le résultat opérationnel en Immobilier d'entreprise à 7,4 M€ recule de -30% et est exclusivement liée à des opérations de bureau (prestation de services en Ile-de-France et promotion en Régions).

A noter, que les coûts de structure liés au développement des nouvelles activités (diversification) sont intégralement passés en charge.

Le résultat net FFO stétablit à 13,5 M€, contre 3,1 M€ au S1 2023 et le résultat net part du Groupe est stable à -10,5 M€.

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	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.	970,1	90,8	-	-	1 060,9	-	1 060,9
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>(4)%</i>	<i>(22)%</i>	-	-	<i>(6)%</i>	-	<i>(6)%</i>
Marge immobilière	52,8	10,4	-	-	63,2	(5,7)	57,4
Prestations de services externes	13,3	1,9	-	-	15,2	-	15,2
Revenus nets	66,1	12,3	-	-	78,4	(5,7)	72,7
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>60%</i>	<i>(33)%</i>	-	-	<i>31%</i>	-	<i>22%</i>
Production immobilisée et stockée	58,3	5,2	-	-	63,6	-	63,6
Charges d'exploitation	(96,0)	(9,5)	(4,8)	(0,1)	(110,4)	(11,1)	(121,5)
Frais de structure	(37,7)	(4,3)	(4,8)	(0,1)	(46,9)	(11,1)	(57,9)
Contributions des sociétés MEE	(2,0)	(0,6)	0,1	-	(2,5)	(5,7)	(8,2)
Dotation aux amortissements (IFRS 16)	-	-	-	-	-	(3,9)	(3,9)
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction	-	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Résultat opérationnel	26,4	7,4	(4,7)	(0,1)	29,0	(27,9)	1,1
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>197%</i>	<i>(30)%</i>	-	-	<i>73%</i>	-	<i>na</i>
Coût de l'endettement net	(1,2)	(0,2)	-	-	(1,4)	(1,2)	(2,7)
Autres résultats financiers	(6,6)	(1,2)	-	-	(7,9)	0,1	(7,8)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)
Impôts	(0,3)	(0,1)	-	-	(0,4)	5,7	5,3
Résultat net	18,2	5,9	(4,7)	(0,1)	19,3	(24,1)	(4,7)
Minoritaires	(5,8)	-	-	-	(5,8)	0,0	(5,8)
Résultat net, part du Groupe	12,4	5,9	(4,7)	(0,1)	13,5	(24,0)	(10,5)
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	<i>na</i>	<i>(13)%</i>	-	-	<i>x4,4</i>	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	<i>1 748 351</i>	-	-
Résultat net, part du Groupe par action	-	-	-	-	7,73	-	-
<i>Variation vs 30/06/2023</i>	-	-	-	-	<i>x4,4</i>	-	-

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

1.5 Ressources financières

Liquidités disponibles

Au premier semestre 2024, Altareit a finalisé la signature de 316 millions d'euros de crédit corporate à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la Taxonomie européenne.

Au 30 juin 2024, les liquidités disponibles représentent 1 465 millions d'euros (contre 1 640 millions d'euros au 31 décembre 2023), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	339	964	1 303
Au niveau des projets	81	81	162
Total	420	1 045	1 465

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF, à hauteur de 706 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 30 juin 2024.

Altareit dispose d'ores et déjà de la liquidité, principalement sous forme de cash placé, pour rembourser son échéance obligataire 2025.

Financements court et moyen terme

Altareit dispose d'un programme NEU CP¹⁶ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN¹⁷ (échéance supérieure à 1 an). Au 30 juin 2024, l'encours de ces programmes est nul.

Dette nette¹⁸

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Term loans bancaires	241	225
Marché de crédit	336	339
Dette promotion	138	141
Dette brute bancaire et obligataire	715	705
Disponibilités	(382)	(559)
Dette nette bancaire et obligataire	333	146

L'augmentation de 187 millions d'euros de la dette nette est directement liée aux investissements à forte valeur ajoutée en Immobilier d'Entreprise (grande Logistique,...), dans les activités de décarbonation (Woodeum, rénovation) ainsi que sur les nouveaux métiers.

La dette adossée au Logement neuf est restée quasiment stable au cours du semestre après avoir baissé d'environ 350 millions d'euros en 2023.

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 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Covenant	30/06/2024	31/12/2023	Delta
LTV (a) ≤ 60%	31,3%	28,7%	+2,6 pt
ICR (b) ≥ 2,0 x	24,2x	7,5x	+16,7x

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

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

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

Enfin, le gearing¹⁹ d'Altareit s'élève à 0,42x à fin juin 2024, contre 0,18x fin décembre 2023.

Notation crédit

Le 24 mai 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, Investment grade, assortie d'un perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 801,7 millions d'euros au 30 juin 2024, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

¹⁶ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

¹⁷ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

¹⁸ Dette nette obligataire et bancaire.

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

Compte de résultat analytique

	30/06/2024			30/06/2023		
	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	956,8	–	956,8	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(904,0)	(5,7)	(909,8)	(968,2)	(1,5)	(969,8)
Marge immobilière	52,8	(5,7)	47,1	33,2	(1,5)	31,6
Prestations de services externes	13,3	–	13,3	8,1	–	8,1
Production stockée	58,3	–	58,3	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(96,0)	(8,9)	(105,0)	(95,0)	(6,3)	(101,3)
Frais de structure nets	(24,4)	(8,9)	(33,3)	(24,1)	(6,3)	(30,4)
Part des sociétés associées	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,9)	(4,9)	–	(10,9)	(10,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	26,4	(23,6)	2,8	8,9	(21,3)	(12,5)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	12,4	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,5)	(1,6)	(11,2)	(8,5)	(1,7)	(10,2)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,0)	1,9	(1,7)	0,2
Part des sociétés associées	(0,6)	(1,5)	(2,1)	(3,7)	(0,0)	(3,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,7	1,7	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,4	(3,0)	4,4	10,7	(2,0)	8,7
Frais de structure nets	(4,8)	(0,5)	(5,3)	(2,6)	(0,5)	(3,1)
Part des sociétés associées	0,1	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(1,6)	(1,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(4,7)	(1,3)	(6,0)	(2,8)	(2,4)	(5,2)
Autres (Corporate)	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	29,0	(27,9)	1,1	16,8	(25,9)	(9,1)
Coût de l'endettement net	(1,4)	(1,2)	(2,7)	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Autres résultats financiers	(7,9)	–	(7,9)	(6,6)	–	(6,6)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,7)	(0,7)	–	(5,0)	(5,0)
Résultats de cession des participations	–	0,1	0,1	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	19,7	(29,7)	(10,1)	6,5	(36,2)	(29,7)
Impôts sur les sociétés	(0,4)	5,7	5,3	0,6	22,6	23,2
RESULTAT NET	19,3	(24,1)	(4,7)	7,2	(13,6)	(6,4)
Minoritaires	(5,8)	0,0	(5,8)	(4,1)	0,0	(4,1)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	13,5	(24,0)	(10,5)	3,1	(13,6)	(10,5)
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 351			1 748 376		
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	7,73			1,76		

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants	738,1	737,6
Immobilisations incorporelles	337,9	340,2
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	218,5	218,5
<i>dont Marques</i>	115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>	1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	2,5	3,1
Immobilisations corporelles	22,3	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	122,7	123,8
Immeubles de placement	58,3	58,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	9,2	10,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	47,3	45,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	1,7	2,1
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	139,5	139,9
Actifs financiers (non courant)	28,7	28,6
Impôt différé actif	28,7	23,1
Actifs courants	2 831,2	3 015,8
Stocks et en-cours nets	1 134,2	1 090,9
Actifs sur contrats	459,1	536,0
Clients et autres créances	775,7	785,3
Créance d'impôt sur les sociétés	17,4	17,3
Actifs financiers (courant)	28,2	27,1
Instruments financiers dérivés	34,0	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	382,5	559,2
TOTAL ACTIF	3 569,3	3 753,4
Capitaux propres	801,7	807,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	765,1	776,5
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	696,8	1 023,2
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	(10,5)	(325,6)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	36,5	30,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	30,7	31,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	5,8	(0,4)
Passifs non courants	768,9	786,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	719,0	727,4
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	333,8	333,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	253,6	259,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,9	0,3
<i>dont Obligations locatives</i>	130,8	133,8
Provisions long terme	46,0	56,2
Dépôts et cautionnements reçus	2,9	1,5
Impôt différé passif	1,0	1,0
Passifs courants	1 998,7	2 160,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	344,5	337,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	9,7	4,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	64,7	60,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	53,1	47,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	197,4	207,6
<i>dont Obligations locatives</i>	19,5	18,4
Instruments financiers dérivés	0,0	0,7
Passifs sur contrats	140,7	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 512,9	1 564,1
Dettes d'impôt exigible	0,7	0,4
TOTAL PASSIF	3 569,3	3 753,4

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS	16
2	ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	20
3	AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES	21

1 États financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants		738,1	737,6
Immobilisations incorporelles	7.1	337,9	340,2
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		218,5	218,5
<i>dont Marques</i>		115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>		1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		2,5	3,1
Immobilisations corporelles		22,3	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	122,7	123,8
Immeubles de placement	7.3	58,3	58,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,2	10,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		47,3	45,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		1,7	2,1
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	139,5	139,9
Actifs financiers (non courant)	4.6	28,7	28,6
Impôt différé actif	5.3	28,7	23,1
Actifs courants		2 831,2	3 015,8
Stocks et en-cours nets	7.4	1 134,2	1 090,9
Actifs sur contrats	7.4	459,1	536,0
Clients et autres créances	7.4	775,7	785,3
Créance d'impôt sur les sociétés		17,4	17,3
Actifs financiers (courant)	4.6	28,2	27,1
Instruments financiers dérivés	8	34,0	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	382,5	559,2
TOTAL ACTIF		3 569,3	3 753,4
Capitaux propres		801,7	807,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		765,1	776,5
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		696,8	1 023,2
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(10,5)	(325,6)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		36,5	30,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		30,7	31,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,8	(0,4)
Passifs non courants		768,9	786,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	719,0	727,4
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		333,8	333,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		253,6	259,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,9	0,3
<i>dont Obligations locatives</i>		130,8	133,8
Provisions long terme	6.3	46,0	56,2
Dépôts et cautionnements reçus		2,9	1,5
Impôt différé passif	5.3	1,0	1,0
Passifs courants		1 998,7	2 160,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	344,5	337,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		9,7	4,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		64,7	60,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		53,1	47,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		197,4	207,6
<i>dont Obligations locatives</i>		19,5	18,4
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,7
Passifs sur contrats	7.4	140,7	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 512,9	1 564,1
Dettes d'impôt exigible		0,7	0,4
TOTAL PASSIF		3 569,3	3 753,4

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Chiffre d'affaires		1 045,7	2 413,7	1 111,6
Coûts des ventes		(954,3)	(2 248,6)	(1 010,7)
Charges commerciales		(36,0)	(89,3)	(47,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		3,6	(239,9)	(7,5)
Amortissement des relations clientèles		(1,7)	(5,9)	(1,5)
Marge immobilière	5.1	57,4	(170,0)	44,1
Prestations de services externes		15,8	38,3	14,7
Production immobilisée et stockée		63,6	152,5	66,9
Charges de personnel		(90,1)	(177,9)	(82,1)
Autres charges de structure		(31,4)	(105,4)	(31,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(12,0)	(23,3)	(11,2)
Frais de structure nets		(54,1)	(115,9)	(42,9)
Autres produits et charges		(0,6)	(4,3)	(1,6)
Dotations aux amortissements		(0,6)	(1,6)	(0,5)
Frais de transaction		–	(0,0)	(0,0)
Autres		(1,2)	(5,9)	(2,2)
Variation de valeur des immeubles de placement		(1,5)	–	–
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(1,2)	(54,6)	(0,1)
Dotation nette aux provisions		9,9	(36,6)	0,2
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		9,3	(383,0)	(0,8)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(8,2)	(3,6)	(8,3)
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		1,1	(386,6)	(9,1)
Coût de l'endettement net	5.2	(2,7)	(13,9)	(4,4)
Charges financières		(17,9)	(27,1)	(9,3)
Produits financiers		15,2	13,1	4,9
Autres résultats financiers	5.2	(7,9)	(14,0)	(6,6)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(0,7)	(17,2)	(5,0)
Résultats de cession des participations		0,1	(3,2)	(4,5)
Résultat avant impôts		(10,1)	(434,9)	(29,7)
Impôt sur les résultats	5.3	5,3	108,9	23,2
RESULTAT NET		(4,7)	(325,9)	(6,4)
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(10,5)	(325,6)	(10,5)
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,8	(0,4)	4,1
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 351	1 748 351	1 748 376
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	(6,02)	(186,21)	(6,03)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 351	1 748 351	1 748 376
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	(6,02)	(186,21)	(6,03)

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
RESULTAT NET	(4,7)	(325,9)	(6,4)
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,0	0,5	0,7
dont impôts	(0,3)	(0,2)	(0,2)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,0	0,5	0,7
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	1,0	0,5	0,7
RESULTAT GLOBAL	(3,8)	(325,4)	(5,7)
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(9,5)	(325,0)	(9,8)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	5,8	(0,4)	4,1

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		(4,7)	(325,9)	(6,4)
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(5,3)	(108,9)	(23,2)
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	10,4	27,9	12,4
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		0,3	(407,0)	(17,3)
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	8,2	3,6	8,3
Elimination des amortissements et provisions		10,0	123,5	13,6
Elimination des ajustements de valeur		2,2	17,2	5,0
Elimination des résultats de cession		(0,2)	3,3	4,5
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(3,2)	1,0	(5,2)
Marge brute d'autofinancement		17,3	(258,4)	7,7
Impôts payés		(0,3)	(21,0)	(14,8)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(123,5)	392,0	30,3
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(106,5)	112,6	23,2
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(2,6)	(0,9)	(2,7)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(25,9)	(72,0)	(31,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(2,6)	4,8	5,4
Autres variations de périmètre		(0,0)	0,2	(3,3)
Augmentation des prêts et des créances financières		(8,8)	(28,4)	(20,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		1,0	2,6	0,1
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	17,6	50,3	10,7
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		0,6	(0,2)	(0,0)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		9,3	21,9	21,7
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(31,3)	35,5	37,4
Dividendes reçus		0,0	33,9	27,1
Intérêts encaissés		10,4	15,8	7,5
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(32,2)	63,6	51,7
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		(0,0)	0,1	–
Augmentation de capital		–	–	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		0,0	–	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		–	(14,1)	0,0
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	115,1	125,9	63,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(128,3)	(488,4)	(456,7)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(11,4)	(19,8)	(9,4)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,1)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,4	1,1	0,1
Intérêts versés		(21,1)	(43,4)	(12,2)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(44,3)	(438,8)	(414,6)
Variation de la trésorerie		(183,0)	(262,6)	(339,7)
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	512,3	774,8	774,8
Découverts bancaires		(47,0)	(23,8)	(23,8)
Trésorerie de clôture	6.2	329,3	512,3	435,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		382,5	559,2	482,5
Découverts bancaires		(53,1)	(47,0)	(47,4)

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 2023	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 de la société Altarea SCA	-	-	(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
Résultat Net	-	-	(315,0)	(315,0)	(4,5)	(319,5)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
Résultat global	-	-	(315,2)	(315,2)	(4,5)	(319,7)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(14,1)	(14,1)
Augmentation de capital	-	-	0,0	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	4,6	4,6	-	4,6
Elimination des actions propres	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	-	-	4,5	4,5	(14,1)	(9,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,2	0,2	0,2	0,4
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,1	0,1	(0,0)	0,1
Au 31 décembre 2023	2,6	76,3	697,8	776,5	30,6	807,1
Résultat Net	-	-	(10,5)	(10,5)	5,8	(4,7)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	1,0	1,0	-	1,0
Résultat global	-	-	(9,5)	(9,5)	5,8	(3,8)
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Valorisation des paiements en actions	-	-	(2,4)	(2,4)	-	(2,4)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,4)	(2,4)	0,0	(2,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,5	0,5	0,1	0,5
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,0	0,0	0,1	0,1
Au 30 juin 2024	2,6	76,3	686,4	765,1	36,5	801,7

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2

Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2024			31/12/2023			30/06/2023		
	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	956,8	–	956,8	2 217,7	–	2 217,7	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(904,0)	(5,7)	(909,8)	(2 092,7)	(297,5)	(2 390,3)	(968,2)	(1,5)	(969,8)
Marge immobilière	52,8	(5,7)	47,1	124,9	(297,5)	(172,6)	33,2	(1,5)	31,6
Prestations de services externes	13,3	–	13,3	29,1	–	29,1	8,1	–	8,1
Production stockée	58,3	–	58,3	142,0	–	142,0	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(96,0)	(8,9)	(105,0)	(233,2)	(19,8)	(253,0)	(95,0)	(6,3)	(101,3)
Frais de structure nets	(24,4)	(8,9)	(33,3)	(62,1)	(19,8)	(81,9)	(24,1)	(6,3)	(30,4)
Part des sociétés associées	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,0)	(3,7)	(3,7)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,9)	(4,9)	–	(67,5)	(67,5)	–	(10,9)	(10,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	26,4	(23,6)	2,8	62,8	(388,6)	(325,8)	8,9	(21,3)	(12,5)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	196,0	–	196,0	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(175,5)	(17,9)	(193,4)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	20,5	(17,9)	2,6	12,4	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	8,0	–	8,0	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	10,6	–	10,6	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,5)	(1,6)	(11,2)	(22,4)	(3,6)	(26,0)	(8,5)	(1,7)	(10,2)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,0)	(3,8)	(3,6)	(7,4)	1,9	(1,7)	0,2
Part des sociétés associées	(0,6)	(1,5)	(2,1)	(7,6)	10,1	2,5	(3,7)	(0,0)	(3,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,7	1,7	–	(47,1)	(47,1)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,4	(3,0)	4,4	9,1	(58,5)	(49,3)	10,7	(2,0)	8,7
Frais de structure nets	(4,8)	(0,5)	(5,3)	(5,9)	(1,0)	(6,9)	(2,6)	(0,5)	(3,1)
Part des sociétés associées	0,1	(0,1)	(0,1)	(0,6)	(1,7)	(2,4)	(0,2)	(1,6)	(1,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(4,7)	(1,3)	(6,0)	(6,5)	(4,1)	(10,7)	(2,8)	(2,4)	(5,2)
Autres (Corporate)	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,7)	(0,1)	(0,7)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	29,0	(27,9)	1,1	64,7	(451,3)	(386,6)	16,8	(25,9)	(9,1)
Coût de l'endettement net	(1,4)	(1,2)	(2,7)	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Autres résultats financiers	(7,9)	–	(7,9)	(14,0)	–	(14,0)	(6,6)	–	(6,6)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,7)	(0,7)	–	(17,2)	(17,2)	–	(5,0)	(5,0)
Résultats de cession des participations	–	0,1	0,1	–	(3,2)	(3,2)	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	19,7	(29,7)	(10,1)	38,7	(473,5)	(434,9)	6,5	(36,2)	(29,7)
Impôts sur les sociétés	(0,4)	5,7	5,3	0,5	108,5	108,9	0,6	22,6	23,2
RESULTAT NET	19,3	(24,1)	(4,7)	39,1	(365,1)	(325,9)	7,2	(13,6)	(6,4)
Minoritaires	(5,8)	0,0	(5,8)	(16,1)	16,5	0,4	(4,1)	0,0	(4,1)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	13,5	(24,0)	(10,5)	23,0	(348,6)	(325,6)	3,1	(13,6)	(10,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 376	1 748 376	1 748 376
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	7,73	(13,75)	(6,02)	13,16	(199,36)	(186,21)	1,76	(7,79)	(6,03)

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	22
Note 2	Principes et méthodes comptables	22
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	22
2.2	Principales estimations et jugements	23
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	24
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	24
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	24
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	25
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	26
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	27
4.1	Faits significatifs.....	27
4.2	Périmètre	28
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	29
4.4	Regroupements d'entreprises	29
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	29
4.6	Actifs financiers courant et non courant	30
Note 5	Résultat.....	31
5.1	Marge immobilière.....	31
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	31
5.3	Impôt sur les résultats	32
5.4	Résultat par action	33
Note 6	Passifs	34
6.1	Capitaux propres.....	34
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	36
6.3	Provisions	37
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	38
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	38
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	38
7.3	Immeubles de placement	39
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	39
Note 8	Gestion des risques financiers.....	41
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	41
8.2	Risque de taux	42
8.3	Risque de liquidité.....	43
Note 9	Transactions avec les parties liées	44
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	46
10.1	Engagements hors bilan.....	46
10.2	Passifs éventuels	47
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture	47

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, Woodeum x 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 2024 ont été arrêtés par la Gérance le 30 juillet 2024, 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 2024 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 2023.

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 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

- Amendements à IAS 1 – Classement courant / non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

Le groupe entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLoBE et de l'imposition minimum mondiale de 15%

(Pilier 2) transposées, via une directive de l'Union Européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1^{er} janvier 2024.

Des incertitudes demeurent néanmoins sur ses modalités d'application qui sont traitées par publication régulière d'instructions administratives par l'OCDE. Celles-ci ont vocation à être transposées en droit interne par voie d'ordonnance, les instructions de juillet 2023 et décembre 2023 n'étant à ce stade pas couvertes par la loi de finances pour 2024. Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026.

Le Groupe a appliqué l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

Au 30 juin 2024, le Groupe n'a pas identifié d'impact à comptabiliser au titre de l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2024 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2024 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2024 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2024 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

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.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière.

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 stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours »),
- 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 »).

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 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.3 « 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 7.3 « Immeubles de placement »).

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.3.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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.**

Le Groupe continue ses actions telles que décrites au 31 décembre 2023.

Ainsi, au 30 juin 2024, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2024

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	313,0	21,1	3,7	337,9
Immobilisations corporelles	17,3	0,0	5,0	22,3
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	119,0	0,1	3,6	122,7
Immeubles de placement	–	12,7	45,6	58,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	84,8	39,7	15,0	139,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	427,7	293,9	0,8	722,4
Total actifs et passifs opérationnels	961,8	367,6	73,7	1 403,1

Au 31 décembre 2023

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	314,9	21,5	3,7	340,2
Immobilisations corporelles	18,9	0,0	5,0	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	120,2	0,1	3,5	123,8
Immeubles de placement	–	12,5	45,5	58,0
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	89,9	46,3	3,7	139,9
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	359,6	240,5	0,5	600,6
Total actifs et passifs opérationnels	903,6	320,8	62,0	1 286,4

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	30/06/2024			31/12/2023			30/06/2023		
	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	1 045,7	–	1 045,7	2 413,7	–	2 413,7	1 111,6	–	1 111,6
Coûts des ventes	(954,6)	0,3	(954,3)	(2 129,3)	(119,3)	(2 248,6)	(1 010,7)	–	(1 010,7)
Charges commerciales	(36,0)	–	(36,0)	(89,3)	0,0	(89,3)	(47,8)	(0,0)	(47,8)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	8,0	(4,4)	3,6	(49,6)	(190,2)	(239,9)	(7,5)	–	(7,5)
Amortissement des relations clientèles	–	(1,7)	(1,7)	–	(5,9)	(5,9)	–	(1,5)	(1,5)
Marge immobilière	63,2	(5,7)	57,4	145,4	(315,4)	(170,0)	45,6	(1,5)	44,1
Prestations de services externes	15,8	–	15,8	38,3	–	38,3	14,7	–	14,7
Production immobilisée et stockée	63,6	–	63,6	152,5	–	152,5	66,9	–	66,9
Charges de personnel	(80,4)	(9,7)	(90,1)	(160,7)	(17,3)	(177,9)	(73,9)	(8,2)	(82,1)
Autres charges de structure	(30,0)	(1,4)	(31,4)	(98,3)	(7,1)	(105,4)	(30,8)	(0,3)	(31,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(12,0)	(12,0)	–	(23,3)	(23,3)	–	(11,2)	(11,2)
Frais de structure nets	(31,1)	(23,1)	(54,1)	(68,2)	(47,7)	(115,9)	(23,2)	(19,7)	(42,9)
Autres produits et charges	(0,6)	(0,0)	(0,6)	(4,2)	(0,1)	(4,3)	(1,6)	–	(1,6)
Dotations aux amortissements	–	(0,6)	(0,6)	–	(1,6)	(1,6)	–	(0,5)	(0,5)
Frais de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Autres	(0,6)	(0,7)	(1,2)	(4,2)	(1,7)	(5,9)	(1,6)	(0,5)	(2,2)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(1,2)	(1,2)	–	(54,6)	(54,6)	–	(0,1)	(0,1)
Dotation nette aux provisions	–	9,9	9,9	–	(36,6)	(36,6)	–	0,2	0,2
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	31,5	(22,2)	9,3	73,0	(456,0)	(383,0)	20,8	(21,6)	(0,8)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2,5)	(5,7)	(8,2)	(8,3)	4,7	(3,6)	(4,0)	(4,3)	(8,3)
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	29,0	(27,9)	1,1	64,7	(451,3)	(386,6)	16,8	(25,9)	(9,1)
Coût de l'endettement net	(1,4)	(1,2)	(2,7)	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Charges financières	(16,7)	(1,2)	(17,9)	(25,2)	(1,9)	(27,1)	(8,5)	(0,8)	(9,3)
Produits financiers	15,2	–	15,2	13,1	–	13,1	4,9	–	4,9
Autres résultats financiers	(7,9)	–	(7,9)	(14,0)	–	(14,0)	(6,6)	–	(6,6)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,7)	(0,7)	–	(17,2)	(17,2)	–	(5,0)	(5,0)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	(3,2)	(3,2)	–	(4,5)	(4,5)
Résultat avant impôts	19,7	(29,7)	(10,1)	38,7	(473,5)	(434,9)	6,5	(36,2)	(29,7)
Impôt sur les résultats	(0,4)	5,7	5,3	0,5	108,5	108,9	0,6	22,6	23,2
RESULTAT NET	19,3	(24,1)	(4,7)	39,1	(365,1)	(325,9)	7,2	(13,6)	(6,4)
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	13,5	(24,0)	(10,5)	23,0	(348,6)	(325,6)	3,1	(13,6)	(10,5)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(5,8)	0,0	(5,8)	(16,1)	16,5	0,4	(4,1)	0,0	(4,1)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 376	1 748 376	1 748 376
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	7,73	(13,75)	(6,02)	13,16	(199,36)	(186,21)	1,76	(7,79)	(6,03)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 376	1 748 376	1 748 376
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	7,73	(13,75)	(6,02)	13,16	(199,36)	(186,21)	1,76	(7,79)	(6,03)

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2024					31/12/2023					30/06/2023				
	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	TOTAL	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	TOTAL	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>															
Marge Immobilière	47,1	10,4	–	(0,0)	57,4	(172,6)	2,6	0,0	(0,0)	(170,0)	31,6	12,4	(0,0)	(0,0)	44,1
Frais de structure	(46,7)	(2,9)	(5,1)	0,6	(54,1)	(102,9)	(7,8)	(6,3)	1,1	(115,9)	(40,4)	(0,1)	(2,9)	0,6	(42,9)
Autres	1,4	(1,1)	(0,8)	(0,7)	(1,2)	(2,0)	(0,1)	(2,0)	(1,8)	(5,9)	(1,1)	(0,0)	(0,5)	(0,6)	(2,2)
Ajustements de valeur	(0,8)	(1,9)	–	–	(2,7)	(11,8)	(42,7)	–	(0,1)	(54,6)	0,0	–	–	(0,1)	(0,1)
Dotation nette aux provisions	7,9	2,1	–	0,0	9,9	(32,7)	(3,9)	–	(0,0)	(36,6)	0,2	0,1	–	(0,0)	0,2
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(6,1)	(2,1)	(0,1)	–	(8,2)	(3,7)	2,5	(2,4)	–	(3,6)	(2,8)	(3,7)	(1,8)	–	(8,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	2,8	4,4	(6,0)	(0,1)	1,1	(325,8)	(49,3)	(10,7)	(0,7)	(386,6)	(12,5)	8,7	(5,2)	(0,1)	(9,1)

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

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

	30/06/2024			31/12/2023			30/06/2023		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	956,8	–	956,8	2 217,7	–	2 217,7	1 001,4	–	1 001,4
Prestations de services externes	13,3	–	13,3	29,1	–	29,1	8,1	–	8,1
Logement	970,1	–	970,1	2 246,8	–	2 246,8	1 009,5	–	1 009,5
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	196,0	–	196,0	110,2	–	110,2
Prestations de services externes	1,9	0,1	1,9	8,0	(0,0)	8,0	5,8	0,3	6,0
Immobilier d'entreprise	90,7	0,1	90,8	204,0	(0,0)	204,0	116,0	0,3	116,2
Autres	0,6	–	0,6	1,1	–	1,1	0,6	–	0,6
Total	1 061,4	0,1	1 061,5	2 451,9	(0,0)	2 451,9	1 126,1	0,3	1 126,3

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2024, comme en 2023.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe (dans le secteur du Logement), soit 154,1 millions d'euros (contre 166,6 millions d'euros au premier semestre 2023).

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

Altareit est le 2ème promoteur résidentiel en France²⁰. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète²¹ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français : Cogedim, Woodeum x Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Nohée, Altarea Solutions et Services.

Au premier semestre 2024, les réservations sont en baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee. Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des lancements commerciaux et réduction des acquisitions foncières.

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre « nouvelle génération ».

Lancement d'Access, l'offre abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants :

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer une offre adaptée. La conception et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

L'offre nouvelle génération destinée aux primo-accédants (nommée Access) s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social, qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété. Access intègre notamment des modalités de financement inédites et très attractives permettant à l'acquéreur de ne commencer à payer qu'au moment de la remise de clés avec une mensualité proche voire équivalente au prix d'un loyer. Le lancement du premier projet Access a eu lieu en mai 2024 avec le programme Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne.

Immobilier d'Entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

Le Groupe se concentre sur le développement de son activité de prestations de services avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeleine* et *Louis Le Grand*. Il a également livré le 26 *Champs-Élysées* fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux à Toulouse totalisant (rue Laurencin, *Hill Side* à Jolimont et *Urbanclay*).

Le groupe intervient par ailleurs sur différents projets de Logistique.

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.

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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022 puis 707 millions d'euros en 2023. Parallèlement, les Vendeurs ont soulevé un incident de procédure, visant à obtenir des mesures d'instruction, dont ils ont été déboutés par un jugement du 7 mai 2024. A la suite de ce jugement, les Vendeurs ont déposé de nouvelles conclusions et allèguent désormais un préjudice de 1 173 millions d'euros dans leurs dernières conclusions.

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. Elle s'oppose ainsi aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

De leur côté, Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Altarea et Alta Percier déposeront à une prochaine audience du Tribunal de commerce de Paris leurs conclusions en réplique et récapitulatives, étayées par l'avis de leur expert financier, pour maintenir leur position quant au caractère infondé des demandes des Vendeurs et préciser leurs propres demandes indemnitaires.

A ce jour, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

²⁰ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par *Innovapresse*.

²¹ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation.

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		30/06/2024			31/12/2023		
				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%
W-PI 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%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BORDEAUX EB1	SCCV	837627454	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 A3	SNC	880172317		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ARGENTEUIL 111	SCCV	901744623		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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%
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SUD PROMOTION	SCCV	891502437		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
OLLIOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
JOINVILLE CLUB	SCCV	837493998		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
MONTREUIL D' ALEMBERT	SNC	841085210		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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%
CLICHY 132 BD JEAN JAURES	SCCV	890252513		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	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 PROPSCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PASCALPROPSCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FLF BEZIERS	SNC	835282922		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	815193065		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2023	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2024
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	466	–	9	–	(20)	–	455
Coentreprises ^(a)	89	–	2	–	(3)	–	88
Entreprises associées ^(a)	66	–	–	–	(1)	–	65
Total	621	–	11	–	(24)	–	608

(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>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(21,6)	(12,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(2,6)	0,6	–
Trésorerie des sociétés acquises	–	25,9	17,6
Total	(2,6)	4,8	5,4

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

4.4 Regroupements d'entreprises

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

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Valeur en équivalence des co-entreprises	18,2	24,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	1,2	3,6
Valeur des participations mises en équivalence	19,4	28,0
Créances sur co-entreprises	53,5	40,6
Créances sur entreprises associées	66,5	71,3
Créances sur les participations mises en équivalence	120,1	111,9
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	139,5	139,9

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	30/06/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2023
Eléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	110,5	1,1	111,6	110,6	4,1	114,7	104,9	25,7	130,6
Actifs courants	249,3	257,1	506,4	252,3	291,6	543,9	247,6	246,8	494,4
Total Actifs	359,7	258,2	618,0	362,9	295,7	658,6	352,5	272,5	625,0
Passifs non courants	115,4	135,1	250,5	113,5	134,0	247,5	99,0	102,8	201,7
Passifs courants	226,1	121,9	348,0	225,1	159,0	384,1	251,9	152,4	404,3
Total Dettes	341,6	257,0	598,5	338,5	293,0	631,5	350,9	255,2	606,0
Actif net en équivalence	18,2	1,2	19,4	24,4	3,6	28,0	1,7	17,3	19,0
Eléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	(1,9)	(0,1)	(2,1)	3,1	11,4	14,5	1,0	(2,4)	(1,4)
Coût de l'endettement net	(0,4)	(3,6)	(4,0)	(2,2)	(10,1)	(12,3)	(0,8)	(3,1)	(3,9)
Autres résultats financiers	(3,1)	0,0	(3,1)	(5,2)	0,0	(5,2)	(2,5)	(0,0)	(2,5)
Résultat de cession des participations	–	0,1	0,1	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	(5,4)	(3,7)	(9,2)	(4,3)	0,6	(3,7)	(2,3)	(5,4)	(7,7)
Impôts sur les sociétés	0,4	0,5	0,9	0,7	(0,6)	0,1	(0,3)	(0,2)	(0,6)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(5,0)	(3,3)	(8,2)	(3,6)	0,0	(3,6)	(2,6)	(5,7)	(8,3)
Résultat hors groupe	–	–	–	0,0	–	0,0	–	–	–
Résultat net, part du groupe	(5,0)	(3,3)	(8,2)	(3,6)	0,0	(3,6)	(2,6)	(5,7)	(8,3)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 1,4 million d'euros au 30 juin 2024, contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 et 1,4 million au 30 juin 2023.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 1,4 million d'euros au 30 juin 2024, contre 4,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 et 1,6 million au 30 juin 2023.

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 Nohée®. 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 9,1 millions d'euros au 30 juin 2024.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2024, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 56,9 millions d'euros (contre 55,7 millions d'euros au 31 décembre 2023) et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « courant ») pour un montant de 20,6 millions d'euros (contre 21,1 millions au 31 décembre 2023),
- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 4,9 millions d'euros (contre 4,4 millions au 31 décembre 2023),
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 30,2 millions d'euros (contre 28,9 millions d'euros au 31 décembre 2023).

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 57,4 millions au 30 juin 2024 contre 44,1 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 430 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 311 millions d'euros au 30 juin 2024.

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>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Intérêts obligataires et bancaires	(16,4)	(22,5)	(7,3)
Intérêts sur avance d'associés	1,6	2,0	2,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	9,8	4,5	
Autres produits et charges financiers	3,6	4,0	1,6
Produits et charges financiers FFO	(1,4)	(12,1)	(3,6)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,2)	(1,9)	(0,8)
Coût de l'endettement net	(2,7)	(13,9)	(4,4)

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

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

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Impôt courant	(0,4)	0,5	0,6
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	8,5	28,3	0,5
Ecarts d'évaluation	0,4	4,6	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	0,0	(0,8)	(0,4)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(7,9)	1,0	1,5
Marge à l'avancement	(0,4)	32,5	20,0
Autres différences temporelles	5,1	42,9	0,7
Impôt différé	5,7	108,5	22,6
Total produit (charge) d'impôt	5,3	108,9	23,2

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(1,8)	(431,3)	(21,4)
Economie (charge) d'impôt du groupe	5,3	108,9	23,2
Taux effectif d'impôt	(292,61)%	(25,25)%	(108,69)%
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%	25,83%
Impôt théorique	0,5	111,4	5,5
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	4,9	(2,5)	17,7
Ecarts liés au traitement des déficits	8,5	–	–
Autres différences permanentes et différences de taux	(3,7)	(2,5)	17,7

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux activés	54,1	45,6
Ecarts d'évaluation	(30,2)	(30,6)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,5)	(4,5)
Juste valeur des instruments financiers	(7,8)	0,2
Marge à l'avancement	(35,8)	(35,4)
Autres différences temporelles	51,7	46,8
Impôts différés nets au bilan	27,6	22,1

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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	(10,5)	(325,6)	(10,5)
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 351	1 748 351	1 748 376
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	1 748 351	1 748 351	1 748 376
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	(6,02)	(186,21)	(6,03)
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	(6,02)	(186,21)	(6,03)

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2023			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur la période du 1er janvier au 30 juin 2024			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2024	1 750 487	1,50	2 626 731(a)

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

Gestion du capital

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

Paiements en actions

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 6,5 millions d'euros en juin 2024, contre 7,7 millions d'euros au 30 juin 2023.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2024
Plan d'attribution sur titres							
30 avril 2021	45 125 (b)	31 mars 2024	20 193		(20 808)	615	–
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	8 250			1 486	9 736
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	11 308			820	12 128
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			36	12 786
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	3 205			6	3 211
1 mars 2022	14 000 (b)	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	20 983	1 avril 2024	20 355		(20 177)	(178)	–
31 mars 2022	47 890 (b)	1 avril 2024	24 863		(25 305)	442	–
30 avril 2022	3 250 (b)	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250			3	1 253
25 juillet 2022	98	24 juillet 2024	98			–	98
12 septembre 2022	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000			18	6 018
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000			124	40 124
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500 (b)	31 mars 2029	1 500			4	1 504
31 mars 2023	72 774	1 avril 2024	72 234		(71 183)	(1 051)	–
31 mars 2023	20 940	1 avril 2025	20 940			(340)	20 600
31 mars 2023	48 280 (b)	1 avril 2025	35 560			(1 211)	34 349
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)	–	–
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2028	41 000			(13 940)	27 060
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2033	41 000			–	41 000
1 septembre 2023	6 600 (b) (c)	30 juin 2029	6 600			–	6 600
1 septembre 2023	250	1 septembre 2024	250			–	250
1 septembre 2023	250	1 septembre 2025	250			–	250
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026		500			500
15 mai 2024	11 677	15 mai 2025		11 677			11 677
22 mai 2024	113 050	31 juillet 2026		113 050			113 050
Total	651 142		375 531	125 227	(139 998)	(13 263)	347 497

(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, augmentation de capital.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans

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 2024 au titre de l'exercice 2023.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2023 au titre de l'exercice 2022.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2023	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					30/06/2024
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	333,6	–	0,2	–	–	–	–	333,8
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	316,5	(3,0)	1,0	–	0,0	–	–	314,6
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	650,1	(3,0)	1,2	–	0,0	–	–	648,4
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	8,2	5,2	–	(0,0)	–	–	–	13,4
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	658,3	2,2	1,2	(0,0)	0,0	–	–	661,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(559,2)	176,8	–	–	–	–	–	(382,5)
Découverts bancaires	47,0	6,2	–	–	–	–	–	53,1
Trésorerie nette	(512,3)	183,0	–	–	–	–	–	(329,3)
Endettement obligataire et bancaire net	146,1	185,2	1,2	(0,0)	0,0	–	–	332,5
Avances Actionnaire, Groupe et associés	206,0	(10,2)	–	2,3	–	(0,0)	(0,0)	198,0
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	2,0	(1,7)	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,2
Obligations locatives	152,1	(11,4)	–	(0,0)	–	–	9,5	150,3
Endettement financier net	506,1	161,9	1,2	2,2	–	(0,0)	9,5	681,0

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 332,5 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 146,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 237,0 millions d'euros, contre 233,7 millions d'euros au 31 décembre 2023,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 77,6 millions d'euros, contre 82,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Au 30 juin 2024, aucune ligne de crédit confirmée type crédit revolving n'a été tirée.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 102,9 millions d'euros au 30 juin 2024, contre 114,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 329,3 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 53,9 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	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	67,0	76,5
De 3 à 6 mois	10,7	4,8
De 6 à 9 mois	12,1	8,6
De 9 à 12 mois	37,8	22,0
A moins d'1 an	127,6	111,9
A 2 ans	393,9	418,6
A 3 ans	11,0	63,2
A 4 ans	75,8	60,0
A 5 ans	81,0	55,0
De 1 à 5 ans	561,7	596,9
Plus de 5 ans	30,0	–
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,5)
Total endettement obligataire et bancaire brut	714,9	705,3

La part à plus de 5 ans augmente par la durée d'un crédit mis en place sur le semestre.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	1,5	2,2
De 3 à 6 mois	(2,9)	(1,6)
De 6 à 9 mois	(1,8)	4,3
De 9 à 12 mois	(1,4)	(1,2)
A moins d'1 an	(4,5)	3,7
A 2 ans	5,2	4,3
A 3 ans	3,9	(1,2)
A 4 ans	5,3	8,1
A 5 ans	2,9	2,1
De 1 à 5 ans	17,3	11,9

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	30/06/2024	31/12/2023
Promesses d'hypothèques	88,7	82,8
Privilège de prêteur de denier	–	3,3
Cautions données par Altarea SCA	225,0	223,0
Non garanti	405,5	399,7
Total	719,2	708,8
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,5)
Total endettement obligataire et bancaire brut	714,9	705,3

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2024	370,3	344,6	714,9
Au 31 décembre 2023	365,4	339,8	705,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 337,1 millions au 30 juin 2024 contre 325,5 millions au 31 décembre 2023.

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 150,3 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 152,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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	30/06/2024	31/12/2023
< 3 mois	3,7	3,3
De 3 à 6 mois	5,3	5,0
De 6 à 9 mois	5,3	5,1
De 9 à 12 mois	5,2	5,0
A moins d'1 an	19,5	18,4
A 2 ans	22,0	21,6
A 3 ans	19,2	19,1
A 4 ans	17,8	16,7
A 5 ans	18,3	17,1
De 1 à 5 ans	77,3	74,4
Plus de 5 ans	53,4	59,3
Total Obligations locatives	150,3	152,1

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	115,1
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(128,3)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(13,2)
Remboursement des obligations locatives	(11,4)
Variation de trésorerie	(183,0)
Total variation endettement financier net (TFT)	(207,5)
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(3,0)
Trésorerie nette	(183,0)
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(10,2)
Obligations locatives	(11,4)
Total variation endettement financier net	(207,5)

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,4	9,4
Autres provisions	37,6	46,8
Total Provisions	46,0	56,2

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

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- des 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	30/06/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	462,2	(243,7)	218,5	218,5
Marques	127,0	(12,0)	115,0	115,0
Relations clientèles	203,9	(201,9)	1,9	3,6
Logiciels, brevets & droits similaires	28,1	(26,1)	1,9	2,6
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,3	(0,1)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	28,7	(26,2)	2,5	3,1
TOTAL	821,8	(483,9)	337,9	340,2

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Valeur nette en début de période	340,2	314,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,1	0,2
Cession et mise au rebut	–	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	45,4
Dotations nettes aux amortissements	(2,4)	(19,6)
Valeur nette en fin de période	337,9	340,2

Écarts d'acquisition

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

La crise économique qui touche le secteur immobilier perdure mais n'a pas révélé sur le semestre de situation plus complexe pour le Groupe.

Le plan d'affaires déterminé au 31 décembre 2023 prenait en compte un changement de cycle brutal lié à la crise immobilière en cours (crise de la demande couplée à l'inflation des coûts travaux).

Le Groupe est en phase d'ajustement et opère une profonde transformation de son modèle industriel (offre et modèle) et travaille sur le sourcing et la structuration d'opérations « nouvelle génération ».

La situation au 30 juin est en ligne avec le BP utilisé pour établir l'évaluation des différentes UGT au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte, le Groupe a mis à jour ses tests de dépréciation. Cette actualisation n'a pas entraîné de constatation de dépréciation au 30 juin 2024.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 115,0 millions d'euros.

La performance des marques sur le premier semestre est toujours en ligne avec les projections du Groupe.

Dans ce contexte, le Groupe a mis à jour ses tests et aucune dépréciation n'a du être constatée au 30 juin 2024.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2023	175,0	6,2	0,0	181,2	(54,5)	(2,9)	(0,0)	(57,4)	123,8
Nouveaux contrats / Dotations	8,4	1,2	–	9,5	(8,6)	(1,0)	(0,0)	(9,6)	(0,1)
Résiliations de contrats / Reprises	(2,7)	(0,8)	(0,0)	(3,5)	1,9	0,6	0,0	2,5	(1,0)
Au 30 juin 2024	180,6	6,6	(0,0)	187,2	(61,2)	(3,3)	0,0	(64,5)	122,7

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	30/06/2024	31/12/2023	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 134,2	1 090,9	44,0	(0,7)	-
Actifs sur contrats	459,1	536,0	(76,9)	-	-
Créances clients nettes	266,5	286,7	(20,6)	0,4	-
Autres créances d'exploitation nettes	509,1	498,4	10,2	0,5	0,0
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	775,6	785,2	(10,4)	0,9	0,0
Passifs sur contrats	(140,7)	(257,0)	116,3	-	-
Dettes fournisseurs	(1 073,5)	(1 086,5)	13,8	(0,8)	-
Autres dettes d'exploitation	(432,3)	(467,9)	36,8	(1,1)	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 505,8)	(1 554,5)	50,6	(1,9)	0,0
BFR d'exploitation	722,4	600,6	123,5	(1,7)	0,0

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

L'augmentation du besoin en fonds de roulement d'exploitation suit le cours de l'activité du Groupe.

7.4.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2023	1 207,6	(116,7)	1 090,9
Variation	39,1	0,4	39,5
Dotations	-	(3,7)	(3,7)
Reprises	-	8,1	8,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,4	(0,4)	0,0
Variation de périmètre	(1,7)	1,0	(0,7)
Au 30 juin 2024	1 245,4	(111,2)	1 134,2

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe.

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés brut	267,3	288,2
Perte de valeur à l'ouverture	(1,5)	(1,3)
Dotations	(0,4)	(0,2)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reprises	1,1	0,0
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(1,5)
Créances clients nettes	266,5	286,7
Avances et acomptes versés	69,8	48,4
Créances de TVA	343,5	347,1
Débiteurs divers	32,2	39,6
Charges constatées d'avance	53,7	53,9
Comptes mandants débiteurs	19,5	20,3
Total autres créances d'exploitation brutes	518,7	509,3
Perte de valeur à l'ouverture	(10,8)	(1,6)
Dotations	(0,6)	(9,5)
Reprises	1,9	0,2
Perte de valeur à la clôture	(9,6)	(10,8)
Créances d'exploitation nettes	509,1	498,4
Créances clients et autres créances d'exploitation	775,6	785,2
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances	775,7	785,3

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>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 073,5	1 086,5
Avances et acomptes reçus des clients	1,7	0,8
TVA collectée	229,2	254,1
Autres dettes fiscales et sociales	32,8	37,2
Produits constatés d'avance	8,5	7,6
Autres dettes	140,7	148,7
Comptes mandants créditeurs	19,4	19,7
Autres dettes d'exploitation	432,3	467,9
Dettes sur immobilisations	7,1	9,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 512,9	1 564,1

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 2024

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	168,3	19,4	128,2	-	-	20,6	-	20,6	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	139,5	19,4	120,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	28,7	-	8,1	-	-	20,6	-	20,6	-
ACTIFS COURANTS	1 220,5	-	1 132,5	-	-	87,9	53,9	34,0	-
Clients et autres créances	775,7	-	775,7	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	28,2	-	28,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	34,0	-	-	-	-	34,0	-	34,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	382,5	-	328,6	-	-	53,9	53,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	721,9	-	-	721,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	719,0	-	-	719,0	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,9	-	-	2,9	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 857,4	-	-	1 857,4	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	344,5	-	-	344,5	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 512,9	-	-	1 512,9	-	-	-	-	-

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

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

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisation externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

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 2024.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Swaps de taux d'intérêts	29,2	(0,7)
Intérêts courus non échus	4,9	-
Total	34,0	(0,7)

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	500,0	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0
ALTAREIT payeur à taux fixe - swaption	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
Total	500,0	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0
Taux moyen de couverture	0,0%	0,8%	0,8%	0,8%	2,8%	2,8%

Position de gestion

Au 30 juin 2024

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(344,6)	(334,5)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(370,3)	(252,9)	(193,5)	(182,5)	(106,7)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	382,5	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(332,5)	(587,4)	(193,5)	(182,5)	(106,7)	(0,0)
Swap	500,0	700,0	700,0	700,0	200,0	200,0
Swaption	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	500,0	700,0	700,0	700,0	200,0	200,0
Position nette après gestion	167,5	112,6	506,5	517,5	93,3	200,0

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
30/06/2024	+50	-0,4 million d'euros	+8,3 millions d'euros
	-50	+0,4 million d'euros	-8,5 millions d'euros
31/12/2023	+50	-0,6 million d'euros	-
	-50	+0,9 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 382,5 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 559,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, 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 »).

Depuis 2023, un cashpooling Groupe, automatisé, a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 30 juin 2024, d'une capacité de tirage de 706 millions d'euros (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 225 millions.

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

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2024	Covenants Altareit consolidé	30/06/2024
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	31,3%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	24,2		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	20,2

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	30/06/2024		31/12/2023	
	% 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	99,76
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,87
Autodétention	0,01	–	0,02	–
Public	0,14	0,14	0,13	0,13
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 (holding de contrôle du groupe Altarea auquel la Société fait partie) et ses filiales, notamment celles prestataires de services,
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président-fondateur du groupe Altarea) et sa famille qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager.
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, est présidé par M. Alain Taravella et a pour directeurs généraux M. Jacques Ehrmann, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

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 le 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 931,0 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 investit également²², cette dernière détenant ainsi indirectement 8,35 % du capital d'AF Investco 4.

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, des conventions de management fees ont été mises en place 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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Actifs non courants	–	2,9	2,9	3,7	4,4
Actifs courants	0,1	21,1	21,2	27,2	30,3
TOTAL ACTIF	0,1	24,0	24,0	30,8	34,7
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,0	151,3	151,4	146,1	68,0
TOTAL PASSIF	0,0	151,3	151,4	146,1	68,0

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Produits d'exploitation	0,0	8,4	8,4	16,1	6,4
Charges d'exploitation	(0,3)	(17,8)	(18,1)	(63,1)	(20,9)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,3)	(9,4)	(9,7)	(47,0)	(14,4)
Coût de l'endettement net	–	(1,4)	(1,4)	(4,0)	(1,7)
RESULTAT NET	(0,3)	(10,8)	(11,1)	(51,0)	(16,2)

Rémunération de la Gérance

La société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2, sous forme d'honoraires.

La Gérance ayant renoncé *ab initio* pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et à l'intégralité de

²² en général à hauteur respectivement de 16,7% et 30,11% dans les portefeuilles 1 et 2 d'AltaFund

toute rémunération variable annuelle, sera ainsi uniquement rémunérée pour 2024 au titre de la rémunération fixe à hauteur d'un montant annuel hors taxes ramenée à 0,6 million d'euros.

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.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Salaires bruts ^(a)	1,1	1,8	1,3
Charges sociales	0,5	0,8	0,5
Paielements fondés sur des actions ^(b)	1,8	3,1	1,4
Nombre Actions livrées au cours de la période	11 549	6 649	6 649
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	0,2	0,3	0,3

(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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	87 690	62 432	62 432

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	31/12/2023	30/06/2024	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	5,4	4,3	2,0	2,3	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,8	25,3	25,2	-	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	12,6	25,2	25,2	-	-
Cautions reçues des locataires	0,2	0,0	-	-	0,0
Total	18,1	29,6	27,2	2,3	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	3,5	3,5	0,3	3,2	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 931,6	1 573,4	974,6	597,3	1,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 730,1	1 445,3	886,9	558,4	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	118,9	72,6	50,0	21,6	1,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	81,0	40,3	26,4	13,4	0,5
Autres cautions et garanties données	1,5	15,2	11,2	4,0	-
Total	1 935,1	1 576,9	974,9	600,5	1,5

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 3,5 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 2024.

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

Début juillet 2024, Altarea a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, **la société française Prejeance Industrial**, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/refinancement. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant

aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, la société détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de plus de 42 MWc intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWc, dont 41 MWc en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros. Prejeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du 2^{ème} semestre 2024.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS 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 2024

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 2024, 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 30 juillet 2024

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS 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 30 juillet 2024,

ALTAFI 2
Gérante
Représentée par son Président Alain TARAVELLA