



Société en commandite par actions au capital de 272 878 655,98 euros  
Siège social : 87 rue de Richelieu, 75002 Paris  
RCS Paris 335 480 877

## AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020



Ce présent amendement au document d'enregistrement universel a été déposé le 17 novembre 2021 auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Le présent amendement (l'« **Amendement** ») complète et doit être lu conjointement avec le document d'enregistrement universel 2020 déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158 (le « **Document d'Enregistrement Universel 2020** »).

Une table de correspondance est fournie dans le présent Amendement afin de permettre de retrouver facilement les informations incorporées par référence et celles mises à jour ou modifiées.

Dans l'Amendement, « Altarea » et la « Société » désignent la société Altarea et le « Groupe » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales consolidées.

Le Document d'Enregistrement Universel 2020 ainsi que l'Amendement y afférent sont disponibles sur le site internet d'Altarea ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)) dans la rubrique « Finance / Informations réglementées » ainsi que sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## Table des matières

<b>1</b>	<b>ACTIVITÉ</b>	<b>3</b>
1.1	Projet de partenariat portant sur les actifs de commerce	3
1.2	Projet d'acquisition de Primonial	4
<b>2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>CAPITAL SOCIAL ET GOUVERNANCE</b>	<b>16</b>
7.1	Informations générales sur le capital	16
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	16
7.1.5	Répartition du capital	19
7.1.7	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	20
7.1.8	Obligations ne donnant pas accès au capital	20
7.3	Organigramme simplifié au 30 septembre 2021	21
7.4	Politique de dividende	22
7.4.2	Politique de distribution	22
3.1	Informations sur le gouvernement d'entreprise	23
	Renouvellement de mandats de membres du conseil de surveillance	23
<b>4</b>	<b>ETATS FINANCIERS</b>	<b>24</b>
4.1	Comptes semestriels au 30 juin 2021	24
4.2	Informations financières du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	24
4.3	Informations financières de Primonial	24
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>PERSONNE RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT</b>	<b>26</b>
6.1	Responsable de l'Amendement	26
6.2	Attestation du responsable de l'amendement du document d'enregistrement universel	26
<b>7</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>ANNEXE</b>	<b>31</b>

# 1 ACTIVITÉ

## 1.1 Projet de partenariat portant sur les actifs de commerce

La section 1.2.1 du Document d'Enregistrement Universel est amendée et complétée comme suit :

### 1.2.1.3 Projet de partenariat avec Crédit Agricole Assurances portant sur un milliard d'euros d'actifs de commerce en vue du renforcement des fonds propres d'Altarea dans la perspective du financement de l'acquisition de Primonial

Dans la perspective du renforcement de ses fonds propres en vue de l'acquisition de Primonial, Altarea et Crédit Agricole Assurances ont annoncé le 30 juin 2021 avoir conclu définitivement un nouveau partenariat de long terme portant sur 1,0 milliard d'euros d'investissements directs inclus dans des actifs détenus par Altarea. Cet accord s'inscrit dans le prolongement des deux fonds qui avaient été mis en place par Crédit Agricole Assurances et Altarea fin 2019 et début 2020 : Alta Proximité et Alta Commerce Europe, portant sur un total de 515 millions d'euros à la signature (pouvant être porté à 895 millions d'euros à terme), et détenus chacun à 25% par Altarea et 75% par Crédit Agricole Assurances.

L'accord conclu le 30 juin 2021 prévoit la création de sociétés communes détenues à 51% par Altarea et à 49% par Crédit Agricole Assurances sans recours à la dette.

Ce nouveau partenariat porte sur deux thématiques d'immobilier commercial porteuses à long terme : (i) les retail parks et (ii) les commerces de flux en gare.

- Alta Retail Parks porte sur 9 retail parks français détenus par Altarea : Les Portes de Brest Guipavas, Family Village Costières Sud à Nîmes, Family Village Les Hunaudières au Mans-Ruaudin, Les Portes d'Ambresis à Villeparisis, Castorama à Pierrelaye, Thiais Village à Thiais, Family Village à Limoges, Family Village et le Village de marques à Aubergenville.

Cette catégorie d'actifs a démontré sa résilience pendant la crise sanitaire grâce à son format à ciel ouvert et aux coûts maîtrisés qui permet aux enseignes de proposer un mix prix/produit particulièrement efficace pour les consommateurs. La lutte contre l'étalement urbain limite la capacité de création de nouveaux actifs et rend les sites leaders en exploitation particulièrement attractifs pour les enseignes en recherche de cellules plus grandes à un prix compétitif.

Ces actifs représentent une surface cumulée de 212 000 m<sup>2</sup>. Ils génèrent 30 millions d'euros de revenus locatifs bruts annuels (au 31 décembre 2019), accueillent plus de 30 millions de visiteurs

par an pour un chiffre d'affaires total des commerçants d'environ 548 millions d'euros TTC fin 2019.

- Alta Infrastructures porte sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse et un portefeuille de 5 gares italiennes détenues par Altarea.

Sous concession jusqu'en 2052, la gare Paris-Montparnasse a fait l'objet d'une restructuration exemplaire par Altarea en coordination étroite avec SNCF Gares & Connexions ces dernières années. L'aménagement des quatre niveaux de la gare a été revu pour fluidifier les déplacements des 70 millions d'usagers annuels actuels (90 millions attendus à terme). Elle propose ainsi sur 18 500 m<sup>2</sup>, une offre riche et renouvelée de 130 commerces, restaurants et services, dont un centre médical, dans des espaces plus accueillants et ouverts sur la ville. A l'international, le partenariat porte sur 5 gares italiennes sous concession jusqu'en juin 2041 (Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola) qui feront l'objet d'un programme d'extension pour certaines d'entre elles.

Ce partenariat pourra intégrer ultérieurement la recherche d'autres opportunités d'investissement dans des gares en Europe.

Altarea continuera à contrôler ces actifs (retail parks et Commerce de flux en gares) dont elle assurera l'*asset management*, et qui resteront consolidés dans ses comptes en intégration globale.

Ces opérations devraient être finalisées avant la fin de l'année 2021 pour une partie (Retail Parks) et au premier semestre 2022 pour le reste (Commerces de flux en gare).

Ce projet permettra à Altarea d'obtenir 485 M€ de fonds propres supplémentaires qui serviront à financer l'acquisition de Primonial (cf. § 1.2.4 ci-dessous).

## 1.2 Projet d'acquisition de Primonial

La section 1.2 du Document d'Enregistrement Universel est complétée comme suit :

### 1.2.4 Projet d'acquisition de Primonial

Poursuivant le renforcement de sa plateforme de compétences, Altarea a identifié l'*asset management* immobilier comme une activité en fort développement portée par des tendances structurelles : épargne forte et pérenne des particuliers, appétence croissante des institutionnels pour l'immobilier et les actifs réels offrant des rendements attractifs et des revenus indexés sur l'inflation, dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas. L'*asset management* immobilier est ainsi apparu comme une extension naturelle des activités d'Altarea, générateur de croissance et de complémentarités avec ses savoir-faire existants.

Altarea a identifié le groupe Primonial et ses équipes comme l'acteur indépendant le plus innovant et performant du marché, avec un fort *track record* de collecte et d'investissement, et présentant de surcroît un ADN et des valeurs communes avec celles d'Altarea : développement entrepreneurial, vision long terme, croissance rentable, innovation et esprit de pionnier, qualité et satisfaction clients ainsi qu'une démarche engagée en matière d'investissement socialement responsable.

#### Périmètre de l'Acquisition

Le 30 juin 2021, Altarea est entré en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial (Bridgepoint, Latour Capital et Société Générale Assurances) ainsi qu'avec son management, en vue de l'acquisition à travers une filiale, en deux temps, du groupe Primonial (l'« **Acquisition** »).

A la suite de l'avis favorable des institutions représentatives du personnel des sociétés concernées du groupe Primonial, rendu le 6 juillet 2021, un protocole de cession et d'investissement relatif à l'Acquisition a été conclu le 23 juillet 2021 (le « **Protocole de Cession** »).

Le périmètre de l'Acquisition comprend les activités d'*asset management* immobilier (environ 31 milliards d'euros d'actifs immobiliers gérés au 30 septembre 2021) et de distribution, et notamment une participation minoritaire de 15% dans La Financière de l'Echiquier<sup>1</sup> (« **LFDE** »).

Les 85% restants du capital de La Financière de l'Echiquier sont conservés en direct par les actionnaires actuels de Primonial (le management du groupe Primonial, Bridgepoint, Latour Capital et Société Générale Assurances). Altarea bénéficie de mécanismes de protection de la valeur des 15% détenus par le groupe Primonial dans La Financière de l'Echiquier avec une perspective de sortie à terme.

L'acquisition interviendra en deux temps, avec l'acquisition d'un premier bloc de contrôle correspondant à 60% du capital de Primonial au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (**Bloc 1**), puis l'acquisition des 40% restants (**Bloc 2**), cette seconde phase devant intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (voir le détail figurant en p. 6 de l'Amendement « *structure de l'Acquisition* »).

#### Primonial : leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'*asset management* immobilier européen

Primonial est un groupe leader sur des marchés en forte croissance avec des savoir-faire particulièrement complémentaires de ceux d'Altarea :

#### Acteur majeur de l'investissement immobilier en France et en Europe

- Primonial gère environ 31 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour compte de tiers au 30 septembre 2021 (x 4,5 depuis fin 2015) ;
- Primonial est le 1<sup>er</sup> *asset manager* européen<sup>2</sup> en immobilier de santé (9 milliards d'euros d'actifs gérés au 30 septembre 2021) ;
- Les actifs gérés par Primonial sont aux 2/3 situés en France, et 1/3 en Europe (dont une partie significative en Allemagne) au 30 septembre 2021 avec un fort développement anticipé.

<sup>1</sup> *Asset manager de produits financiers OPCVM (actions, dette, produits structurés) gérant 14 milliards d'euros d'actifs à fin septembre 2021.*

<sup>2</sup> *Source : Société*

### 1<sup>er</sup> distributeur de produits d'épargne immobilière en France

- 4 milliards d'euros de collecte annuelle moyenne auprès des particuliers et des institutionnels entre 2017 et 2020, et 3,3 milliards d'euros collectés de janvier à fin octobre 2021 ;
- 1<sup>er</sup> sur le marché des SCPI et 1<sup>er</sup> sur les unités de compte immobilières en collecte<sup>3</sup> ;
- Une offre diversifiée de fonds immobiliers parmi les plus performants du marché ;
- Leader du conseil patrimonial indépendant grâce à un réseau de distribution en architecture ouverte.

### Une entreprise responsable et engagée

- Dans la transition environnementale de son patrimoine tertiaire avec un objectif de réduction de 40% de sa consommation énergétique à horizon 2030 ;
- Dans l'ISR immobilier avec deux premiers fonds labellisés en 2020<sup>4</sup>.

### Une ambition de croissance forte

- Une base large et diversifiée de clients (50% particuliers / 50% institutionnels) et de prospects en France, en Europe et hors d'Europe ;
- Un objectif de 50 milliards d'euros d'actifs immobiliers sous gestion à horizon 2025.

### Une équipe managériale talentueuse et impliquée

- A l'issue de la réalisation de l'Acquisition du Bloc 1, l'équipe dirigeante du groupe Primonial restera inchangée et conservera son autonomie de prise de décision au sein du nouvel ensemble assurant le meilleur standard de gouvernance ; En particulier, la direction de Primonial restera assurée par son président actuel Stéphane Vidal, et Laurent Fléchet conservera ses fonctions de Directeur Général Délégué en charge de l'activité immobilière.

- Dès la réalisation de l'Acquisition du Bloc 1 Altarea nommera un Directeur Général Délégué en charge des finances, du budget, du contrôle de gestion et de la coordination avec Altarea ;
- L'adhésion des équipes du groupe Primonial (en leur qualité d'actionnaires historiques et investisseurs) se matérialise également par un réinvestissement de leur part, de l'ordre de 60 millions d'euros, réalisé concomitamment à l'Acquisition du Bloc 1. Cet investissement sera structuré de manière à assurer l'alignement d'intérêts tant au niveau de la performance de Primonial que de celle du groupe Altarea au niveau global<sup>5</sup> ;
- La présidence du Conseil de Surveillance de Primonial restera confiée à un membre indépendant.

### Des complémentarités au service des clients respectifs et communs

Cette alliance de compétences est un puissant vecteur d'innovation pour les clients des deux groupes :

- Le savoir-faire industriel d'Altarea en promotion et en gestion sur toutes les classes d'actifs immobiliers pourra permettre à Primonial d'élargir ses thématiques d'investissement et d'intervention en matière de création et de transformation d'actifs (secteurs Core + / Value Add / Opportuniste).
- La complémentarité des expertises et la puissance du nouvel ensemble permettra d'accroître significativement le *sourcing* d'opérations au niveau européen.
- Enfin, les activités de distribution et de gestion patrimoniale, s'inscrivent pleinement dans la stratégie de développement d'Altarea et continueront d'opérer en architecture ouverte, avec un élargissement de la gamme de produits et d'expertises et une capacité de distribution renforcée au bénéfice des clients et partenaires des deux groupes.

### Un modèle de revenus conjuguant récurrence et forte croissance

La rentabilité du périmètre acquis provient quasi intégralement de l'activité d'*asset management* immobilier, qui présente une forte visibilité :

- Les revenus de cette activité sont constitués à hauteur de 70% à 80% par des honoraires sur encours, et le solde par des honoraires de souscription, de transaction et de performance.

<sup>3</sup> Sur la période 2017/2020. Source IEIF.

<sup>4</sup> Obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR.

<sup>5</sup> Le détail de ce réinvestissement figure au 3.2.2. de la note pro forma en Annexe 3 du présent Amendement.

- Les honoraires sur encours sont indexés sur le montant des actifs immobiliers gérés<sup>6</sup>.
- La durée de détention moyenne des fonds institutionnels (*club deals*) est de l'ordre de 10 ans et supérieure à 20 ans pour les véhicules destinés aux particuliers, avec un taux d'attrition quasi nul.

L'EBITDA du périmètre acquis représente en moyenne entre 0,40% et 0,50% du montant des actifs immobiliers gérés. A horizon 2025, le groupe Primonial a pour objectif de porter le montant des actifs immobiliers gérés à 50 milliards d'euros.

## Modalités envisagées de l'Acquisition

### Structure de l'Acquisition

La valeur d'entreprise du périmètre du groupe Primonial acquis est de l'ordre de 1,9 milliards d'euros, hors éventuels compléments de prix<sup>7</sup>, soit un multiple de l'ordre de 12x à 13x l'EBITDA moyen des années 2022/2023<sup>8</sup>.

L'acquisition de New Primonial Holding 2 (« **NPH 2** »), la holding de tête du groupe Primonial, est structurée en deux temps, de la manière qui suit :

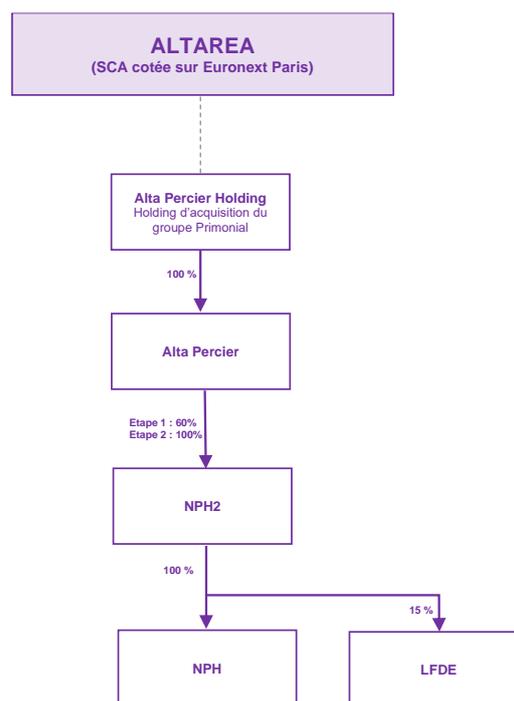
- acquisition par Altarea (via Alta Percier Holding « **Alta Percier Holding** » et Alta Percier « **Alta Percier** » (détenue à 100% par cette dernière, cf. organigramme ci-après)) d'un premier bloc de contrôle de 60% du capital social de NPH 2 pour un montant total en numéraire de 679 millions d'euros (l'« **Acquisition du Bloc 1** »), au cours du 1er trimestre 2022 (la « **Date de Réalisation de l'Acquisition du Bloc 1** ») ;
- acquisition des 40% restants pour un montant total estimé à la date de l'Amendement à environ 745 millions d'euros<sup>9</sup> (l'« **Acquisition du Bloc 2** »), cette seconde phase devant intervenir au cours du 1er trimestre 2024 (la « **Date de Réalisation de l'Acquisition du Bloc 2** »).

L'Acquisition du Bloc 2 fait l'objet de promesses d'achat / de vente croisées symétriques sur la base d'une valeur d'entreprise fixée contractuellement entre AltaPercier et les actionnaires de Primonial (les « **Vendeurs** »), par lesquelles ces derniers s'engagent irrévocablement à céder en une fois 40% des titres de NPH2 à AltaPercier, et AltaPercier s'engage irrévocablement à acquérir en une fois 40% des titres de NPH2 auprès des Vendeurs (les « **Promesses** »).

<sup>6</sup> Montant des actifs immobiliers gérés d'environ 31 milliards d'euros à fin septembre 2021.

<sup>7</sup> Montant maximum de 225 millions d'euros, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

## Organigramme simplifié des principales entités impliquées dans l'Acquisition



*Note : Dans le cadre de l'Acquisition, des véhicules d'investissement seront mis en place pour permettre aux co-investisseurs de Primonial d'investir dans AltaPercier Holding.*

### Actionnariat et gouvernance de Primonial à la réalisation de l'acquisition d'un premier bloc de contrôle de 60% de son capital (Acquisition du Bloc 1)

A la Date de Réalisation de l'Acquisition du Bloc 1, le capital de Primonial sera détenu à 60% par Altarea, les 40% restants étant répartis entre les actionnaires actuels (Latour Capital, Bridgepoint, Société Générale Assurances, management et salariés de Primonial, et AlphaOmega), qui cèdent chacun une partie de leur participation. Un pacte d'actionnaires sera conclu au niveau de NPH 2 pour encadrer les relations entre Altarea et les actionnaires actuels de Primonial, jusqu'à l'issue de l'Acquisition du Bloc 2. Altarea bénéficiera de la remontée de 100% de la trésorerie de NPH2 dès la réalisation du bloc 1 à travers une convention de trésorerie.

La gouvernance actuelle sera refondue à l'occasion de l'Acquisition du Bloc 1. La future gouvernance sera organisée autour d'un Président, de 3 Directeurs généraux et d'un Conseil de Surveillance.

<sup>8</sup> Cette fourchette intégrant le paiement du complément de prix potentiel.

<sup>9</sup> Montant estimé de la valeur des 40% restants et du complément de prix probable dû aux vendeurs sur les résultats 2022 et 2023.

Le Président (Stéphane Vidal), ainsi que les Directeurs Généraux disposeront des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société à l'égard des tiers, sous réserve des pouvoirs réservés au Conseil de Surveillance et à l'assemblée générale. Le Conseil de Surveillance sera présidé par un membre indépendant (*i.e.* qui ne représente ni Altarea, ni les actionnaires actuels de Primonial), chargé d'animer les réunions du Conseil de Surveillance.

Dès l'Acquisition du Bloc 1, Altarea obtiendra la majorité des droits de vote par l'acquisition des 60% des titres de NPH2, ainsi que la majorité des sièges et des droits de vote au Conseil de Surveillance de NPH2 (6 membres nommés par Altarea sur 11 au total). De plus, Altarea aura le pouvoir de révoquer le Président de la société *ad nutum* et de déterminer la rémunération des mandataires sociaux et des managers clés de NPH2 et de ses filiales.

L'analyse des termes du Pacte d'actionnaires de NPH2 montre qu'Altarea a la pouvoir de diriger les activités pertinentes de Primonial logées dans les pôles Distribution et Gestion Immobilière (choix des actifs sous gestion, fixation des objectifs commerciaux de distribution, croissance externe, financement) et ainsi d'influencer le montant des rendements variables.

Concernant le Président du Directoire et le Directeur Général de la société de Gestion immobilière (Primonial REIM), leur rémunération, nomination et révocation est déterminée par Altarea à la majorité simple. Il en est de même pour les managers de l'activité de Distribution dont la rémunération (notamment variable) est fixée par Altarea. Pour être complet, il est indiqué que les actionnaires minoritaires se sont vu conférer des droits sur certaines décisions devant être prises à l'unanimité, notamment l'approbation du budget et la nomination du Président. Ces droits ne sont néanmoins pas susceptibles de remettre en cause la mise en œuvre des décisions d'Altarea sur les activités pertinentes de Primonial.

### Actionariat et gouvernance de New LFDE à la réalisation de l'Acquisition du Bloc 1

NPH2 cèdera, avant la Date de Réalisation de l'Acquisition du Bloc 1, à ses anciens actionnaires (Bridgepoint, Latour et Sogecap) une participation indirecte globale de 85% de LFDE, NPH2 conservant les 15% restants.

NPH2 et les autres actionnaires de LFDE concluront un pacte d'actionnaires destiné à régir leur relation au sein de New LFDE. Ce pacte contiendra des clauses usuelles en la matière.

New LFDE est une SAS dirigée par un Président, sous le contrôle d'un Comité de Surveillance. Selon le Pacte d'actionnaires, le Président de New LFDE est nommé à la majorité simple par le Comité de Surveillance, dans lequel Altarea n'aura qu'un siège sur 7. Le Comité de Surveillance est compétent pour autoriser préalablement certaines décisions importantes listées dans le Pacte d'actionnaires de New LFDE mais ne peut imposer au Président l'adoption de ces décisions (voir note proforma en Annexe 3 pour plus de détails).

### Financement de l'Acquisition

Altarea, disposant à ce jour d'une structure financière solide et d'une liquidité très importante<sup>10</sup>, a souhaité structurer le format de cette acquisition, dès l'origine, de telle sorte à maintenir des marges de manœuvre financières pour poursuivre son développement dans la durée.

C'est pourquoi Altarea finance très majoritairement cette acquisition via (i) un renforcement de ses fonds propres de l'ordre de 1,2 milliards d'euros de fonds propres auxquels s'ajoute (ii) un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros souscrit auprès de quatre banques arrangeuses partenaires (BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale).

### Renforcement des fonds propres d'Altarea

Le renforcement des fonds propres d'Altarea se réalisera de la manière suivante :

- 485 millions d'euros issus du partenariat commerce avec Crédit Agricole Assurances (cf § 1.2.1.3 ci-dessus) ;
- 350 millions d'euros via une augmentation de capital d'Altarea avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires à laquelle les actionnaires principaux suivants (i) AltaGroupe, (ii) Alta Patrimoine, (iii) Altager, (iv) certains membres de la famille d'Alain Taravella (v) Jacques Ehrmann (vi) Christian de Gournay, Président du Conseil de Surveillance de la Société et la société Opus Investment qu'il contrôle (vii) Crédit Agricole Assurances (viii) Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, (ix) La Médicale (x) Spirica (xi) Crédit Agricole Vita (xii) BPCE Vie (xiii) ABP (APG) et (xiv) Sogecap se sont d'ores et déjà engagés à souscrire, à hauteur de leur quote-part, et à titre réductible pour AltaGroupe représentant ensemble 83,60% du montant de l'émission (le solde faisant l'objet d'un contrat de garantie conclu avec un syndicat bancaire (cf § 2. ci-après)). Aux termes de la quatorzième résolution de l'assemblée générale mixte des

<sup>10</sup> Au 30 septembre 2021, le Groupe dispose de 2,853 milliards d'euros de liquidités disponibles (1,741 milliards d'euros au niveau Corporate (dont 545 millions d'euros de trésorerie, et 1,196 milliards d'euros de lignes de crédit disponibles et non utilisées) et 1,112

milliards d'euros de liquidités disponibles au niveau des projets)(voir également structure financière présentée dans le dans le communiqué en Annexe 2).

actionnaires d'Altarea en date du 29 juin 2021, la Gérance d'Altarea dispose d'une délégation de compétence afin de réaliser ladite augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. La réalisation de cette augmentation de capital devrait avoir lieu d'ici la fin de l'année 2021.

- 350 millions d'euros via la poursuite d'une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% sur la période 2021 à 2024 inclus<sup>11</sup>, et dont le principe a été acté par le Conseil de Surveillance d'Altarea et notamment par ses deux premiers actionnaires (AltaGroupe et Crédit Agricole Assurances) dont la participation s'élève à ce jour à environ 68% du capital et des droits de vote ;
- Un réinvestissement en actions Altarea et en actions NPH2 des équipes du Groupe Primonial (en leur qualité d'actionnaires historiques et investisseurs), de l'ordre de 60 millions d'euros, réalisés concomitamment à l'Acquisition du Bloc 1. Cet investissement sera structuré de manière à assurer l'alignement d'intérêts tant au niveau de la performance de Primonial que de celle du groupe Altarea au niveau global<sup>12</sup>.

### Crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros

Un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros souscrit par la Société auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale a été conclu le 7 octobre 2021 pour une durée de 5 ans (avec options d'extension à 7 ans).

Ce crédit syndiqué bancaire est composé :

- d'un crédit à terme (*term loan*) de 750 millions d'euros, qui sera tiré le jour de l'Acquisition du Bloc 1 et remboursé in fine selon un schéma d'amortissement prévu contractuellement, et
- d'une ligne de crédit revolving de 50 millions d'euros, utilisable pendant toute la durée du crédit.

Ce crédit a été octroyé sous réserve du respect de certains covenants financiers par Altarea (LTV : 60%, ICR : 200%, valeur vénale des actifs détenus par Altarea égale à 4 milliards d'euros), et pour un taux d'intérêt égal à l'Euribor + une marge comprise entre 1,70% et 3,85% (dépendant du rating et du ratio LTV d'Altarea). A titre de garantie, outre le nantissement de l'intégralité des actions de Primonial, Altarea a consenti aux banques un

engagement de caution, ainsi qu'une garantie à première demande au bénéfice de NPH 2 (emprunteur final).

Ce financement sera utilisé en remboursement du montant en principal de la dette existante au niveau de Primonial qui s'élèvera à 800 millions d'euros, auquel s'ajoutent des intérêts et coûts de rupture d'un montant de 25,3 millions d'euros.

### Calendrier et prochaines étapes

Le 26 mai 2021, le Conseil de Surveillance d'Altarea a rendu un avis consultatif favorable à l'unanimité sur l'Acquisition et ses modalités.

Les procédures d'information et de consultation des instances représentatives du personnel des sociétés concernées du groupe Primonial ont été engagées conformément à la législation en vigueur et ces dernières ont rendu un avis favorable en date du 6 juillet 2021.

Les accords définitifs relatifs à l'Acquisition ont été conclus le 23 juillet 2021.

Le 7 octobre 2021, Altarea a conclu un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale afin de financer une partie du prix d'Acquisition.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-dessous, la réalisation de l'Acquisition du Bloc 1 est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 tandis que celle de l'Acquisition du Bloc 2 devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024<sup>13</sup>.

La réalisation de l'Acquisition du Bloc 1 est subordonnée aux conditions suspensives suivantes : (i) l'obtention des autorisations réglementaires au titre de l'Acquisition ou des opérations préalables à l'Acquisition, (ii) l'obtention des autorisations des autorités de la concurrence compétentes pour approuver l'Acquisition au titre du contrôle des concentrations et (iii) la réalisation d'opération préalable (en particulier liées au détournage de la participation dans LFDE, se matérialisant par un transfert de 100% du capital de LFDE à une entité détenue par les actionnaires actuels du groupe Primonial (85%) et NPH2 (15%)). Cette opération de détournage n'entraînera aucun paiement de la part d'Altarea ou NPH 2. Il est rappelé que le financement de l'Acquisition ne constitue pas une condition suspensive de la réalisation de l'Acquisition.

A la date du présent Amendement, les autorisations réglementaires et concurrence suivantes ont été obtenues : (i) l'autorisation de la direction des agréments et suivis de l'AMF a été obtenue le 28 septembre 2021 et

<sup>11</sup> Années de versement du dividende. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des années considérées.

<sup>12</sup> Le détail de ce réinvestissement figure au 3.2.2. de la note pro forma en Annexe 3 du présent Amendement.

<sup>13</sup> Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, mise en place du financement bancaire pour 0,8 milliards d'euros et décaissement d'environ 0,7 milliards d'euros pour l'acquisition d'un bloc de contrôle de 60% des titres, et au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, décaissement d'environ 0,5 milliards d'euros pour le solde des titres (40%) et paiement, le cas échéant, du complément de prix potentiel.

(ii) l'autorisation par la Commission Européenne, au titre du contrôle des concentrations a été obtenue le 21 octobre 2021.

Il reste à obtenir l'autorisation réglementaire de la CSSF. Il reste également à réaliser des déclarations préalables auprès de l'ORIAS.

Altarea n'a pas connaissance de difficultés particulières dans la levée de cette condition suspensive, et anticipe qu'elle devrait être réalisée d'ici la fin de l'année 2021.

Les opérations préalables prévues aux termes du Protocole de Cession devront ensuite être mises en œuvre.

## ALTAREA, LEADER INDEPENDANT DE L'INVESTISSEMENT ET DU DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

**Par cette acquisition, Altarea accélère le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier.**

**Par cette acquisition, Altarea deviendra la plateforme de savoir-faire immobiliers la plus complète du marché, forte de 2 891 collaborateurs<sup>14</sup>**

- Altarea sera présent sur tous les métiers : investisseur, développeur, avec une puissante capacité de conseil et de distribution au travers de marques fortes et innovantes ;
- Et sur toutes les classes d'actifs : résidentiel, commerce, bureau, santé, logistique, hôtellerie
- Adressera tous les clients : particuliers, institutionnels, grands comptes, réseaux partenaires et indépendants ;
- Proposera toutes les stratégies d'investissement : du *Core/Core+* (actifs avec une bonne localisation et des locataires de premier rang) au *Value-add/Opportuniste* (actifs à restructurer/repositionner) ;
- Et tous les supports d'investissement : assurance-vie et capitalisation, solutions d'épargne et de placement, produits structurés, immobilier direct « physique » et collectif « pierre papier ».

### **La puissance d'un modèle unique reposant sur des marchés dynamiques et complémentaires**

- Le marché immense de la transformation urbaine est porté par la prise en compte des nouveaux usages dans un environnement post-covid et les enjeux du changement climatique
- Le marché de l'investissement et de l'épargne immobilière en croissance structurelle : épargne forte et pérenne des particuliers, appétence croissante des institutionnels pour l'immobilier et les actifs réels offrant des rendements attractifs et des revenus indexés sur l'inflation dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas ;
- Les clients et partenaires des deux groupes recherchent des solutions d'investissements performantes et diversifiées, socialement

responsables, ce qui renforce la prime aux leaders agiles et innovants.

- Ce modèle s'inscrit dans une démarche reconnue et engagée, pour l'ensemble de ses parties prenantes, en matière de responsabilité et d'investissement socialement responsable

**Altarea sera désormais organisé autour de deux métiers de l'immobilier complémentaires, « investir » et « développer »**

### **Investir (investissement en direct et *asset management*) :**

- 5,2 milliards d'euros d'actifs immobiliers grâce à une foncière SIIC investie essentiellement en commerces
  - Détention de 2,3 milliards d'euros en quote-part économique pour Altarea
- Environ 31 milliards d'euros d'actifs immobiliers gérés pour compte de tiers
  - 1<sup>er</sup> asset manager européen en immobilier de santé (9 milliards d'euros d'actifs gérés<sup>15</sup>)
  - 2/3 d'actifs en France, 1/3 en Europe (dont une partie significative en Allemagne) avec un fort développement anticipé
  - 1<sup>er</sup> sur le marché des SCPI et 1<sup>er</sup> sur les unités de compte immobilières

### **Développer (immobilier neuf, réhabilitation et reconversion) :**

- 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France, leader de la transformation urbaine avec un pipeline en développement de 19,4 milliards d'euros de valeur potentielle<sup>16</sup> (600 projets, tous produits confondus)
  - 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel français<sup>17</sup> (objectif de 18 000 réservations annuelles)
  - 1<sup>er</sup> développeur en bureau et logistique<sup>18</sup> (5,6 milliards d'euros de pipeline)
  - 1<sup>er</sup> développeur de grands projets urbains mixtes<sup>19</sup> (13 opérations)

<sup>14</sup> En ce compris les collaborateurs du groupe Primonial.

<sup>15</sup> Source : Société

<sup>16</sup> Source : Société

<sup>17</sup> Source : Société

<sup>18</sup> Source : Société

<sup>19</sup> Source : Société

Altarea anticipe que le métier « Investir » sera, à terme, le premier contributeur à son résultat opérationnel récurrent avant variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction (de l'ordre de 60%), tandis que la part du métier « Développer », qui est actuellement le premier contributeur à son résultat opérationnel récurrent avant variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction, devrait se réduire et contribuer moins significativement (de l'ordre de 40%) au résultat opérationnel récurrent avant variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction du Groupe.

Ces deux métiers bénéficieront d'une force de distribution intégrée faisant d'Altarea le premier distributeur de supports d'investissement immobiliers de France avec une capacité de placement de produits immobiliers de 7 à 9 milliards d'euros annuels, répartis de manière équilibrée entre les produits (pierre physique<sup>20</sup> et pierre papier<sup>21</sup>) et les clients (institutionnels et particuliers).

A horizon 2025, et sous réserve d'un environnement sanitaire stabilisé, le Groupe se fixe pour objectifs (cf. §

9.1.2 du rapport financier semestriel au 30 juin 2021 figurant en Annexe 1) :

- un potentiel de FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros<sup>22</sup>, intégrant :
  - la montée en puissance de la contribution de Primonial, liée à son acquisition en deux temps, et dont l'EBITDA devrait nettement dépasser 180 millions d'euros à l'issue de cette période ;
  - la croissance d'Altarea sur son périmètre actuel, tenant compte de la poursuite de sa stratégie d'asset management en commerce et de la réalisation de son pipeline de développement ;
  - la montée en puissance de l'impôt sur les activités hors régime SIIC (promotion et asset management).

---

<sup>20</sup> Correspondant aux montants annuels des réservations logement et placements en immobilier d'entreprise d'Altarea.

<sup>21</sup> Correspondant à la collecte annuelle de Primonial en immobilier.

<sup>22</sup> Fourchette de FFO/action fonction du nombre prévisionnel moyen d'actions créées dans le cadre de l'augmentation de capital et du paiement partiel du dividende en titres.

## 2 FACTEURS DE RISQUES

La section 5.2 « Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du Document d'Enregistrement Universel 2020 est amendée et complétée comme suit, étant précisé qu'Altarea considère que les autres risques présentés dans le Document d'Enregistrement Universel 2020 sont à jour à la date de l'Amendement :

### Synthèse des risques nets significatifs et spécifiques au Groupe

		Faible	Moyen	Elevé
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés au changement climatique			
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement immobilier			
	Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière			
Risques liés à la situation financière du Groupe	Risque de liquidité et respect des covenants			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés à la sûreté, à la santé et à la sécurité publique			
	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risques sociaux			
	Risque d'image			
Risques liés à l'acquisition du groupe Primonial	Risques concernant le niveau des bénéfices escomptés et l'activité de Primonial			
	Risques concernant la notation financière			
	Risques liés à la non-réalisation de l'acquisition			
	Risques liés aux travaux de due diligence et aux litiges ou procédures en cours imputables à Primonial			
	Risques liés au financement de l'acquisition			

### 5.2.7 Risques liés à l'Acquisition

Les risques que la Société considère comme étant les plus significatifs compte tenu de leur incidence négative et de la probabilité de leur survenance qui sont présentés dans cette section sont marqués d'un astérisque (\*\*\*), (\*\*), et (\*) selon leur importance respective.

#### Risques concernant le niveau des bénéfices escomptés et l'activité de Primonial\*\*\*

Les bénéfices escomptés dans le cadre de l'Acquisition envisagée, notamment concernant l'objectif moyen terme de FFO communiqué au marché sur un potentiel de FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros (cf. p. 35 du rapport financier semestriel au 30 juin 2021 figurant en [Annexe 1](#)), dépendront, en partie, du succès de l'intégration des activités du groupe Altarea avec celles du groupe Primonial.

L'acquisition de Primonial implique l'intégration de deux groupes de taille importante qui exercent actuellement une vaste gamme d'activités et fonctionnent indépendamment. En particulier en ce que la gestion d'actifs pour le compte de tiers constitue un métier nouveau pour Altarea, les sociétés pourraient rencontrer des difficultés lors de la mise en œuvre d'un plan d'intégration, dont certaines pourraient ne pas avoir été prévues ou mal appréhendées par Altarea et Primonial.

Ces difficultés pourraient résulter notamment des différences organisationnelles, de procédures, de contrôle, dans la culture d'entreprise et ses modes de fonctionnement, dans l'historique des investissements technologiques et d'innovation ainsi que la nécessité, le cas échéant, d'intégrer et d'harmoniser les différents systèmes opérationnels et les procédures spécifiques aux deux groupes, comme les systèmes financiers et comptables et autres systèmes informatiques.

Le plan d'intégration pourrait également être perturbé par la nécessité de prendre des mesures et mettre en place des procédures de nature à prévenir tout risque de conflits d'intérêts entre les activités de Primonial et celles d'Altarea.

Le processus d'intégration de Primonial comporte des incertitudes et des coûts qui lui sont inhérents. Les bénéfices attendus de l'Acquisition (notamment des opportunités de croissance, une augmentation du chiffre d'affaires et des profits) pourraient ne pas se concrétiser comme prévu si Altarea n'était pas en mesure de mener à bien, le cas échéant, l'intégration des systèmes d'information et des processus opérationnels, ou du fait de contraintes juridiques ou réglementaires ou du fait d'une réaction négative de clients ou de fournisseurs suite à l'Acquisition.

L'intégration réussie de Primonial nécessitera, une implication forte des équipes de direction, ce qui pourrait affecter leur capacité à diriger leurs activités de manière

efficace pendant la période d'intégration, et ce même si des équipes dédiées ont été mises en place pour gérer ce processus.

Tout échec, retard important ou coûts inattendus dans le processus d'intégration pourraient avoir un impact défavorable sur la situation opérationnelle et entraînerait des retards dans la perception des bénéfices attendus.

Par ailleurs, la performance de Primonial et ses indicateurs opérationnels pourraient se détériorer par rapport au niveau atteint en 2020 ou pendant les années précédentes, notamment dans le contexte actuel toujours volatile en raison de la persistance de la pandémie de Covid-19 et de facteurs financiers, juridiques et commerciaux dont la plupart sont par nature exogènes à Primonial.

Rien ne garantit que les performances passées de Primonial se maintiendront aux mêmes niveaux à court, moyen et long terme, ce qui aurait un impact défavorable significatif à l'issue de la réalisation de l'Acquisition sur les activités d'Altarea, son résultat d'exploitation, ses perspectives et son cours de bourse.

En outre, en ce que la gestion d'actifs pour compte de tiers constitue son activité principale, Primonial est soumise à divers régimes réglementaires et de supervision, qui influent fortement sur la manière dont Primonial exerce ses activités. La non-conformité de Primonial aux lois ou réglementations applicables pourrait entraîner une condamnation à des sanctions ou autres pénalités, ou encore une interdiction temporaire ou permanente d'exercer certaines activités ce qui serait de nature à engendrer un effet défavorable significatif sur la réputation d'Altarea ou son activité, et, partant, un effet défavorable significatif sur ses résultats.

### Risques concernant la notation financière\*\*

Les coûts d'emprunts d'Altarea et l'accès aux marchés de la dette dépendent dans une certaine mesure des notations de crédit attribuées par les agences de notation. Altarea fait l'objet d'une notation attribuée par S&P Global depuis juin 2018. A date, la notation attribuée à Altarea par S&P Global est Investment Grade BBB- (perspectives négatives). Il est possible que l'agence de notation dégrade sa notation en dessous de son niveau actuel, si les activités du Groupe et de Primonial ne génèrent pas les bénéfices escomptés, si la composante de capitaux propres du financement de l'Acquisition était plus faible que prévu, si le niveau d'endettement d'Altarea devait augmenter davantage que prévu ou pour d'autres raisons liées au crédit. Toute dégradation d'une notation de crédit pourrait avoir un impact défavorable sur la capacité d'Altarea à financer ses activités

en cours et à refinancer sa dette, augmenter les frais financiers d'Altarea et détériorer sa situation financière.

### Risques liés à la non-réalisation de l'Acquisition\*

L'Acquisition est subordonnée à la satisfaction de différentes conditions suspensives, en particulier (i) l'obtention des autorisations des autorités de concurrence compétentes, (ii) l'obtention des déclarations ou autorisations préalables des autorités réglementaires compétentes (en particulier AMF, CSSF<sup>23</sup> ou ORIAS<sup>24</sup>) et (iii) la réalisation d'opérations préalables de réorganisation concernant notamment le pôle LFDE. A ce jour, la Direction de la Gestion des Actifs de l'AMF a donné son autorisation, de même que la Commission Européenne au titre du contrôle des concentrations. Il reste à obtenir l'autorisation réglementaire de la CSSF. Altarea n'a pas connaissance de difficultés particulières dans la levée de cette condition suspensive, et anticipe qu'elle devrait être réalisée d'ici la fin de l'année 2021.

Les opérations préalables prévues aux termes du Protocole de Cession devront ensuite être mises en œuvre.

Le défaut de réalisation de l'Acquisition du fait de la résiliation du Protocole de Cession<sup>25</sup>, en raison notamment de la non-réalisation des différentes conditions suspensives, pourrait avoir un effet défavorable sur le cours de bourse, les activités, les perspectives, la situation financière et/ou les résultats financiers d'Altarea et/ou du Groupe. Ainsi, Altarea serait exposé à un certain nombre de risques, parmi lesquels :

- ne pas être en mesure de bénéficier des bénéfices qui auraient pu être escomptés à terme par l'intégration du groupe Primonial ;
- subir les effets d'une réaction négative des marchés financiers, et notamment un effet négatif sur son cours de bourse qui aurait pu anticiper les bénéfices attendus de l'Acquisition ; et
- avoir consacré du temps et des ressources importantes de la direction et des équipes d'Altarea aux questions relatives à l'Acquisition qui auraient autrement été consacrés à d'autres opportunités qui auraient pu profiter à Altarea.

<sup>23</sup> Commission de Surveillance du Secteur Financier de Luxembourg

<sup>24</sup> Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance

<sup>25</sup> Il est précisé que le Protocole de Cession ne prévoit pas de pénalités de type « break-up fee » en cas de non-réalisation de l'Acquisition.

## Risques liés aux travaux de due diligence et aux litiges ou procédures en cours imputables à Primonial\*

### Risques liés aux travaux de due diligence

Altarea a effectué des travaux de due diligence dans le but d'identifier les éléments pertinents relatifs à Primonial permettant d'évaluer l'Acquisition (y compris la détermination du prix d'acquisition) ainsi que pour élaborer une stratégie opérationnelle. Il se peut toutefois que les informations fournies à Altarea et ses conseils au cours de ces travaux aient été incomplètes, inadaptées ou inexactes. Il se peut également qu'Altarea ait mal interprété les informations fournies. Si les travaux de *due diligence* n'ont pas permis d'identifier correctement certains problèmes ou des passifs importants au sein de Primonial, ou si Altarea n'a pas correctement évalué l'importance de certains risques, Altarea pourrait être exposé à des passifs supplémentaires non divulgués de l'entreprise acquise et/ou constater par la suite des charges pour dépréciation ou autres pertes. Une telle situation pourrait conduire à une performance opérationnelle plus faible qu'anticipée à l'origine ou à des difficultés supplémentaires dans la mise en œuvre du plan d'intégration. De même, des difficultés opérationnelles ou d'autres éléments de risque identifiés dans le cadre des diligences menées pourraient se révéler autrement plus importants qu'initialement estimés ou Altarea pourrait ne pas être en mesure d'y remédier, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les résultats, les flux de trésorerie, la rentabilité, la situation financière et la réputation du Groupe.

### Litiges ou procédures en cours imputables à Primonial

A ce jour, à la connaissance de la Société, les litiges ou procédures en cours dans lesquels Primonial serait impliquée, sont des litiges intervenant dans le cours normal des affaires, et ne sont pas susceptibles d'avoir un impact significatif sur Altarea.

## Risques liés au financement de l'Acquisition\*

- Le financement de l'Acquisition est assuré via la levée de fonds propres et la poursuite d'une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres, pour un montant cumulé de 1,2 milliards d'euros, auxquels s'ajoute un crédit syndiqué bancaire de 800 M€ négocié auprès de quatre banques arrangeuses partenaires (BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale). Ce crédit a été définitivement conclu le 7 octobre 2021 pour une durée de 5 ans (avec options d'extension à 7 ans) (cf § 1.2.4 ci-dessus).

Ce crédit syndiqué bancaire est composé :

- d'un crédit à terme (*term loan*) de 750 millions d'euros, qui sera tiré le jour de l'Acquisition du Bloc 1 et remboursé in fine selon un schéma d'amortissement prévu contractuellement, et
- d'une ligne de crédit revolving de 50 millions d'euros, utilisable pendant toute la durée du crédit.

Ce crédit contient des clauses de remboursement anticipé classiques (dont l'une liée à l'absence de réalisation de l'acquisition du solde des 40% du capital de Primonial en 2024).

S'agissant des fonds propres, ceux-ci se répartissent entre :

- 485 M€ issus du partenariat commerce avec Crédit Agricole Assurances (cf § 1.2.1.3 ci-dessus) ;
- 350 M€ résultant d'une augmentation de capital d'Altarea avec maintien du droit préférentiel de souscription (pour laquelle la Gérance d'Altarea dispose déjà des délégations financières requises) dont la réalisation est sécurisée par des engagements de souscription des principaux actionnaires, représentant environ [83,74]% du capital et des droits de vote d'Altarea, et garantie par un pool bancaire pour le solde aux termes d'un contrat de garantie conclu le [17 novembre 2021] entre (i) Altarea, (ii) Natixis et Société Générale (ensemble, les « **Etablissements Garants** »), qui interviennent aux côtés de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Morgan Stanley Europe SE en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés. Aux termes de ce contrat de garantie, les Etablissements Garants prendront l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de souscrire les actions nouvelles d'Altarea non souscrites à l'issue de la période de souscription à l'augmentation de capital d'Altarea.
- 350 M€ via la poursuite d'une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% sur la période 2021 à 2024 inclus<sup>26</sup> (dont le principe a été acté par le Conseil de Surveillance d'Altarea et par les deux premiers actionnaires d'Altarea, AltaGroupe et Crédit Agricole Assurances) dont la participation s'élève à ce jour à environ [68] % du capital et des droits de vote ; et
- Un réinvestissement des équipes du Groupe Primonial (en leur qualité d'actionnaires historiques et investisseurs), de l'ordre de 60 millions d'euros, réalisé concomitamment à l'Acquisition du Bloc 1. Cet investissement sera structuré de manière à assurer l'alignement d'intérêts tant au niveau de la performance de Primonial que de celle du groupe Altarea au niveau global<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Années de versement du dividende. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des années considérées.

<sup>27</sup> Le détail de ce réinvestissement figure au 3.2.2. de la note pro forma en Annexe 3 du présent Amendement.

Cette structure de financement, permise par la structure financière solide et la liquidité très importante d'Altarea, lui permet de conserver des marges de manœuvre financières pour poursuivre son développement dans la durée.

Dans l'hypothèse où Altarea ne pourrait pas procéder aux opérations de financement actuellement envisagées notamment pour des raisons indépendantes de sa volonté (telles que les conditions de marché), cela pourrait avoir un impact sur sa notation de crédit, et ainsi que sur ses coûts de financement, ses résultats et/ou sa situation financière, ce qui augmenterait le besoin de refinancement par tirage sur les autres ressources financières du groupe et pourrait avoir un impact sur ses résultats et/ou sa situation financière.

Pour rappel, à date, le Groupe dispose de 2,853 milliards d'euros de liquidités disponibles :

- 1,741 milliards d'euros au niveau Corporate (dont 545 millions d'euros de trésorerie, et 1,196 milliards d'euros de lignes de crédit disponibles et non utilisées), et
- 1,112 milliards d'euros de liquidités disponibles au niveau des projets (correspondant à la trésorerie au niveau des projets ainsi qu'à des lignes de crédit affectées à un projet bien identifié) (voir également structure financière présentée dans le dans le communiqué en [Annexe 2](#)).

### 3 CAPITAL SOCIAL ET GOUVERNANCE

La section 7.1 « Informations générales sur le capital » du Document d'Enregistrement Universel 2020 est amendée et complétée comme suit :

## 7.1 Informations générales sur le capital

### 7.1.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

#### Montant du capital social à la date du présent document (article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 272 878 655,98 euros. Il est divisé en 17 858 081 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2.

#### Evolution du capital depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021

Date	opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'opération	Prime d'émission créée	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action	Montant cumulé du capital social
30/03/2021	Augmentation de capital par apport en nature	39 277	600 152,56 €	4 639 399,24 €	17 315 116	Au pair comptable	264 582 150,78 €
21/07/2021	Augmentation de capital réservée au FCPE	60 580	925 662,40 €	6 880 676,40 €	17 375 696	Au pair comptable	265 507 813,18 €
26/07/2021	Paiement du dividende en actions	482 385	7 370 842,80 €	67 644 848,55 €	17 858 081	Au pair comptable	272 878 655,98 €

#### Modifications intervenues en 2021

##### Augmentation de capital en rémunération d'un apport en nature de titres

Dans le cadre de l'acquisition de la SCI 80/98 RUE DE REUILLY, détenant un actif immobilier situé dans le quartier de Reuilly à Paris, en vue du développement d'un site de logistique du dernier kilomètre, Altarea a réalisé le 30 mars 2021 une augmentation de son capital par l'émission de 39 277 actions ordinaires nouvelles attribuées à la société SCI VDE REUILLY en rémunération de son apport en nature de 330 parts sociales de la SCI 80/98 RUE DE REUILLY, représentant 50% du capital de cette société. Le solde du capital de cette société a été acquis concomitamment auprès de ses autres associés, directement et indirectement. Le rapport d'échange retenu par les parties a conduit à rémunérer l'apport par l'émission de 39 277 actions nouvelles au prix unitaire de 133,40 € par action, correspondant à la valeur moyenne de l'action Altarea sur Euronext Paris au cours des cinq jours de négociation précédant la date de signature du protocole de cession et d'apport, complétée par une soulte en numéraire de 86,18 € par action émise. Cette augmentation de capital s'élève à un montant nominal de 600 152,56 € et est assortie d'une prime d'émission d'un montant total de 4 639 399,24 €.

##### Augmentation de capital au profit du FCPE des salariés

La Société a procédé à une augmentation de capital réservée à un Fonds Commun de Placement d'Entreprises (FCPE) des salariés du groupe intégralement investi en actions Altarea. Le montant total de la souscription à l'augmentation de capital a atteint 7.806.338,80 €, pour un prix de souscription fixé à 128,86 € conformément à la législation en vigueur. L'augmentation de capital s'est traduite par la

création de 60 580 actions nouvelles admises aux négociations sur Euronext Paris le 21 juillet 2021 et attribuées en totalité au FCPE, soit une augmentation d'un montant nominal de 925 662,40 €.

##### Paiement du dividende 2020 en actions

La Société a procédé à une augmentation de son capital à l'occasion du paiement du dividende 2020 conformément aux termes de la quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2021, les actionnaires ayant eu la faculté d'opter pour le paiement en actions de la moitié de leur dividende. Le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait à 155,51 €, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale, soit 183,34 €, diminué du montant du dividende par action de 9,50 euros décidé par la troisième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. À l'issue du délai d'exercice de l'option, fixé du 7 au 20 juillet 2021 inclus, un total de 482 385 actions ont été souscrites, soit un taux de souscription de 91,59 %. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des actions nouvelles s'élevait à 7 370 842,80 euros. Les 482 385 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 26 juillet 2021. Le montant du dividende payé en numéraire a été versé aux actionnaires le même jour.

## Titres donnant accès au capital

A la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société donnant accès au capital en vigueur.

## Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité à la date du présent document, accordées par les assemblées générales des actionnaires figurent dans le tableau ci-dessous.

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2021
<b>Programme de rachats d'actions</b>			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€	18 mois 29/12/2022	Dans la limite de 10% du capital	Voir §7.1.1 ci-dessus
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 29/08/2023	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	Aucune
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>			
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée <sup>(i)(ii)</sup>	26 mois 29/08/2023	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Augmentation de capital objet du Prospectus du 17/11/2021
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26 mois 29/08/2023	95 M€	Aucune
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>			
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	26 mois 29/08/2023	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	26 mois 29/08/2023	95 M€ et 20% du capital par an pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes <sup>(i)(iv)</sup>	18 mois 29/12/2022	50 M€ pour les augmentations de capital 150 M€ pour les titres de créances	Aucune
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres <sup>(i)</sup>	26 mois 29/08/2023	10% du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune <sup>(vii)</sup>
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société <sup>(i)</sup>	26 mois 29/08/2023	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance		95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le le montant des émissions de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires <sup>(i)</sup>	26 mois 29/08/2023	-	Aucune
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE <sup>(i)</sup>	26 mois 29/08/2023	10 M€	Aucune <sup>(viii)</sup>
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(i)(v)</sup>	38 mois 29/08/2024	750 000 actions	Aucune
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions <sup>(i)(vi)</sup>	38 mois 29/08/2024	350 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(i)</sup>	18 mois 29/12/2022	10 M€	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 95M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances

(ii) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires

(iii) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an

(iv) Les catégories de personnes sont les actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce

(v) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 4,20 % du capital au 30 septembre 2021, dont 200 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

(vi) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,96 % du capital au 30 septembre 2021, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

(vii) Cette délégation a mis fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale du 30 juin 2020 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2021 dans le cadre de l'augmentation de capital par l'émission d'actions attribuées en rémunération d'un apport en nature de titres (cf. § 7.1.1 ci-dessus).

(viii) Cette délégation a mis fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale du 30 juin 2020 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2021 dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe Altarea au travers du Fonds Commun de Placement (FCPE) RELAIS ALTAREA 2021 (cf. § 7.1.1 ci-dessus).

## Autodétention - Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 30 juin 2020 et celle du 29 juin 2021 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total porté à 150 millions d'euros, avec un prix maximal par action fixé à 300 euros.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé en dates du 30 juin 2020 et du 29 juin 2021 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et de fixer le même ordre de priorité suivant :

- (1) l'animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- (2) l'attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- (3) la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- (4) l'annulation de tout ou partie des actions acquises ;

(5) la conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;

(6) l'affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute acquisition conforme à la réglementation en vigueur.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF. La Société publie chaque mois un récapitulatif des opérations effectuées sur ses propres titres en application de ces autorisations.

Au 30 septembre 2021, Altarea détient 141 490 actions propres, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) ci-dessus comptant 1 496 actions propres et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (2) ci-dessus comptant 139 994 actions propres.

## Autocontrôle

Il n'existe aucune action d'autocontrôle à la date d'enregistrement du présent document.

## 7.1.5 Répartition du capital

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

### Répartition au 30 septembre 2021

Actionnaire	Nombre d'Actions Ordinaires		Nombre de droits de vote théoriques	
		%		%
Concert Fondateurs <sup>(a)</sup>	7 935 177	44,43	7 935 177	44,43
Concert Elargi <sup>(b)</sup>	7 983 396	44,70	7 983 396	44,70
Crédit Agricole Assurances	4 403 467	24,66	4 403 467	24,66
ABP (APG)	1 445 974	8,10	1 445 974	8,10
Opus Investment et Christian de Gournay	264 660	1,48	264 660	1,48
Autodétention	141 490	0,79	-	-
FCPE	151 770	0,85	151 770	0,86
Public	3 463 347	19,39	3 463 347	19,55
Total	17 858 081	100,00	17 716 591	100,00

(a) Alain Taravella et Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent (voir ci-dessous)

(b) Concert existant entre les fondateurs, définis ci-dessus, d'une part, et Jacques Ehrmann (voir ci-dessous)

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 30 septembre 2021, à l'exception de la cession par ABP (APG) de 180 000 actions représentant environ 1,01% du capital et des droits de vote de la Société à la société SOGECAP notifiée à la Société en date du 16 novembre 2021 après le franchissement du seuil statutaire.

Aucun autre actionnaires ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2.

## Franchissements de seuils légaux

Aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'AMF depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Contrôle de la Société

Il existe une action de concert déclarée entre :

- Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle et les membres de sa famille ;
- Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle ; et
- Jacques Ehrmann.

L'action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet existe depuis la prise de contrôle de la Société en 2004. Le groupe d'actionnaires de concert historique constitué par Alain Taravella et Jacques Nicolet est

dénommé dans le présent document « concert des fondateurs ». Par courrier reçu par l'AMF en date du 2 août 2019, Jacques Ehrmann a déclaré agir de concert avec le concert des fondateurs (Décision & Information AMF n°219C1329 du 2 août 2019) suite à l'acquisition d'actions Altarea auprès de la société Alta Patrimoine. Au 30 septembre 2020, le concert formé entre les fondateurs et Jacques Ehrmann, dénommé dans le présent document « concert élargi », détenait ensemble 44,73 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société.

## Pacte d'actionnaires

La Société n'a pas connaissance de pactes d'actionnaires en vigueur à la date du présent document.

## 7.1.7 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations sur des titres de la Société suivantes :

Nom	Qualité à la date de l'opération	Nature de l'opération	Instrument financier	Volume	Montant total brut
AltaGroupe	Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante	PDA	Actions	131 891	20 510 369 €
		Cession <sup>1</sup>	Actions	178 581	32 680 323 €
Altager	Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante	PDA	Actions	31 058	4 829 830 €
Alta Patrimoine	Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante	PDA	Actions	73 039	11 358 295 €
		Acquisition d'AGA	Actions	5 667	912 921 €
Jacques Ehrmann	Directeur Général d'Altafi 2, Cogérante	PDA	Actions	1 529	237 775 €
		Cessions	Actions	3 529	640 116 €
		Souscription <sup>2</sup>	Parts de FCPE	795	102 434 €
Christian de Gournay	Président du conseil de surveillance	PDA	Actions	1 750	272 143 €
Opus Investment BV	Personne morale liée à Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance	PDA	Actions	6 095	947 833 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	129 170	20 087 227 €
Gautier Taravella	Directeur Général d'Altafi 2, Cogérante	PDA	Actions	1 603	249 283 €

PDA = Paiement du dividende en actions

(1) BPCE Vie, filiale à 100 % de Natixis Assurances, s'est portée acquéreur d'une participation de 1% du capital d'Altarea auprès d'Altager (cf. communiqué de la Société du 4 août 2021)

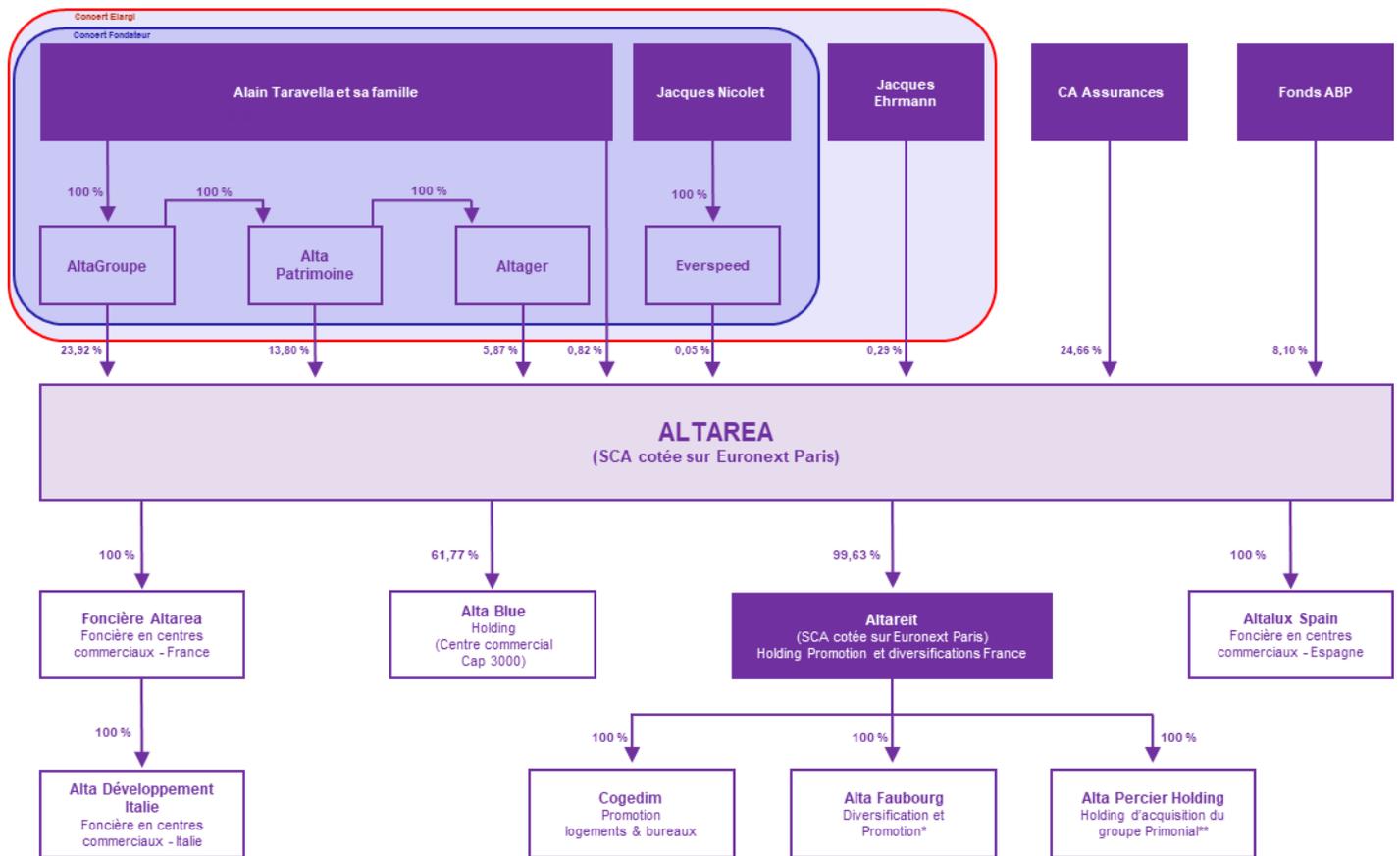
(2) Souscription de parts du Fonds Commun de Placement (FCPE) RELAIS ALTAREA 2021, investi en actions Altarea, dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe Altarea réalisée le 21 juillet 2021 (cf. § 7.1.1 ci-dessus).

## 7.1.8 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Nominal en cours	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
14/12/2016	50 000 000 €	Souscription intégrale	50 000 000 €	14/12/2026	2,45%	Euronext Paris	FR0013222247
05/07/2017	500 000 000 €	Souscription intégrale	385 500 000 €	05/07/2024	2,25%	Euronext Paris	FR0013266525
17/10/2019	500 000 000 €	Souscription intégrale	500 000 000 €	17/01/2028	1,875%	Euronext Paris	FR0013453974
16/12/2020	300 000 000 €	Souscription intégrale	300 000 000 €	16/01/2030	1,750%	Euronext Paris	FR00140010J1

## 7.3 Organigramme simplifié au 30 septembre 2021

La section 7.3 « Organigramme simplifié au 31 décembre 2020 » du Document d'Enregistrement Universel 2020 est amendée et complétée comme suit :



\* Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini Pierre & Loisirs, l'activité Résidences services (y.c. Cogedim Club®), le pôle Altarea Solutions & Services et les participations dans le fond AltaFund et la société Woodeum, sont notamment détenues par Alta Faubourg

\*\* cf. § 1.2.4 ci-dessus pour la présentation de l'acquisition du groupe Primonial

## 7.4 Politique de dividende

La section 7.4 « Politique de dividende » du Document d'Enregistrement Universel 2020 est amendée et complétée comme suit :

### 7.4.2 Politique de distribution

En application des statuts de la Société, c'est le conseil de surveillance qui décide chaque année des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires (cf. paragraphe 8.1.2.9 du Document d'Enregistrement Universel 2020). La politique de distribution de dividendes de la Société repose sur une analyse tenant compte des contraintes réglementaires, notamment liées au régime SIIC, de l'historique des dividendes versés et de la position financière et des résultats du Groupe, ainsi que des perspectives de croissance, notamment liées à l'Acquisition du groupe Primonial (cf. paragraphe 1.2.4 ci-dessus pour la présentation de cette opération).

Pour rappel, lors du versement des dividendes au titre des trois derniers exercices clos les 31 décembre 2018, 2019 et 2020, une option pour le paiement d'une partie du dividende en actions nouvelles Altarea avait été offerte à chaque actionnaire par l'assemblée générale des actionnaires sur proposition du conseil de surveillance. Les sommes distribuées à titre de dividende aux associés commanditaires au titre de ces exercices ont été les suivantes :

Exercice <sup>(a)</sup>	Nb d'actions éligibles au dividende	Dividendes par action	Part du dividende payable en actions	Taux d'option pour le PDA <sup>(b)</sup>
2018	15 891 299	12,75 €	50 %	93 %
2019	16 568 565	9,00 €	50 %	82 %
2020 <sup>(c)</sup>	17 220 977	9,50 €	50 %	92 %

(a) versé l'année suivante

(b) pourcentage des actions éligibles au paiement du dividende présentées par les actionnaires au paiement en actions

(c) voir § 7.1.1 ci-dessus

D'ores et déjà, la Société a annoncé dans la perspective du renforcement de ses fonds propres compte tenu du financement de l'Acquisition de Primonial (cf paragraphe 1.2.4 ci-dessus)<sup>28</sup>, qu'elle entendait, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires, poursuivre sa politique d'option pour le paiement du dividende partiel en actions à hauteur de 50 % jusqu'en 2024 inclus<sup>29</sup>, dont le principe a d'ores et déjà été acté par le conseil de surveillance et notamment par ses deux premiers actionnaires, AltaGroupe et Crédit Agricole Assurances, représentant ensemble, directement et indirectement, 68 % du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent document. Le renforcement des capitaux propres de la Société résultant de cette politique est estimé à environ 350 M€<sup>30</sup>. En outre, le Conseil de surveillance de la Société qui s'est tenu le 16 novembre 2021 a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la distribution d'un dividende de 9,75 € par actions au titre dudit exercice.

<sup>28</sup> Etant une société non-cotée, NPH 2 (holding de tête du groupe Primonial) ne publie pas de politique de distribution de dividende. Elle ne procédera à aucune distribution de dividendes entre (i) la date de paiement du prix d'acquisition du bloc de contrôle de 60% du capital social de NPH 2 (Bloc 1) prévue au cours du 1er trimestre 2022 et (ii) la date de paiement du prix d'acquisition du solde du capital de NPH 2 devant intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

<sup>29</sup> Années de versement du dividende

<sup>30</sup> Pour la période 2021 à 2024 inclus (années de versement) – montant estimé.

## 3.1 Informations sur le gouvernement d'entreprise

### Renouvellement de mandats de membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale des actionnaires d'Altarea qui s'est réunie le 29 juin 2021 a décidé le renouvellement des mandats de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Dominique Rongier et de la société ATI pour une nouvelle durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2027 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les mandats des membres du Conseil de surveillance représentant les salariés du Groupe, Madame Marie-Catherine Chazeaux et Monsieur Bertrand Landas, ont été respectivement renouvelés par le Comité Social et Economique de l'UES Cogedim et le Comité Social et Economique de l'UES Altarea pour une nouvelle durée de trois années expirant le 20 septembre 2024 pour la première et le 19 octobre 2024 pour le second.

## 4 ETATS FINANCIERS

### 4.1 Comptes semestriels au 30 juin 2021

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2021 sont présentés dans le rapport financier semestriel figurant en Annexe 1 du présent Amendement.

### 4.2 Informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Les informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 figurent en Annexe 2 du présent Amendement.

### 4.3 Informations financières de Primonial

Les informations financières de Primonial figurent en Annexe 5 du présent Amendement.

## 5 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Les informations financières pro forma non auditées au 31 décembre 2020 sont jointes en [Annexe 3](#) du présent Amendement. Le rapport du Commissaire aux comptes sur ces informations financières pro forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020 est reproduit en [Annexe 4](#) du présent Amendement.

Le bilan consolidé pro forma non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Acquisition comme si elle avait été réalisée au 31 décembre 2020. Le compte de résultat consolidé non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'acquisition comme si elle avait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Ces informations pro forma se fondent sur des estimations préliminaires et des hypothèses qu'Altarea juge raisonnables et ne sont fournies qu'à des fins d'illustration. Les estimations et hypothèses utilisées pour établir ces données pro forma exposées dans le présent Amendement peuvent différer sensiblement des résultats actuels et futurs du Groupe. En conséquence, le bilan et le compte de résultat pro forma inclus dans le présent Amendement n'ont pas pour vocation d'indiquer la situation qui aurait été effectivement atteinte en cas de finalisation de l'Acquisition (et des opérations de financement associées) sur l'exercice 2020, ou qui pourrait être enregistrée à l'avenir.

En outre, par définition, les données pro forma incluses dans le présent Amendement ne couvrent que les informations de nature comptable et ne présentent pas les informations de nature extra-comptables qui peuvent avoir un impact significatif sur la situation d'Altarea.

Le bilan et le compte de résultat pro forma n'ont pas été audités par les commissaires aux comptes d'Altarea et sont basés sur des informations préparées par Primonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il en résulte qu'il convient de ne pas se fonder outre mesure sur les données pro forma exposées dans le présent Amendement, qui, au-delà de leur caractère illustratif, pourraient ne pas refléter exactement les performances actuelles ou futures de l'ensemble combiné. Voir « *données pro forma au 31 décembre 2020* ».

## **6 PERSONNE RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT**

### **6.1 Responsable de l'Amendement**

La société Altafi 2, Co-gérante, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella.

### **6.2 Attestation du responsable de l'amendement du document d'enregistrement universel**

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Amendement sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Paris, le 17 novembre 2021

Altafi 2  
Représentée par son président  
Monsieur Alain Taravella

## 7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Compte tenu de l'activité des neufs premiers mois de l'exercice et des tendances observées à fin septembre, Altarea s'attend à une croissance du résultat net récurrent (FFO) de l'ordre de 10% en 2021. Cette prévision est faite en tenant compte :

- En Logement, du fait que le résultat est en bonne partie sécurisé du fait du mécanisme de reconnaissance de la marge immobilière à l'avancement et de son backlog au 30 septembre 2021, ainsi que d'un rythme de régularisation et d'achat de terrains attendu en ligne avec 2020 ;
- En Commerce, d'un maintien du retour de la confiance, avec notamment un taux de recouvrement des loyers à un niveau d'avant crise sanitaire (supérieur à 90%) ;
- En Immobilier d'Entreprise, de la cession de 15% de Bridge, siège social d'Orange (opération réalisée au premier semestre 2021) et d'une montée en puissance de l'immobilier d'entreprise en Régions ;
- de la montée en puissance attendue de l'impôt.

Cette guidance est faite sous réserve d'une non-dégradation de la situation sanitaire, et notamment de mesures gouvernementales pouvant entraîner une perturbation de l'exploitation des centres commerciaux, et d'un maintien de l'accès au crédit à l'habitat des ménages, permettant d'atteindre les objectifs de régularisations notariées en logement.

## 8 TABLE DE CONCORDANCE

La table de concordance ci-après reprend les rubriques prévues par l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du Document d'Enregistrement Universel 2020 et du présent Amendement où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

	Document d'Enregistrement Universel 2020		Amendement	
Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Section	Page	Section	Page
<b>1 Personnes responsables</b>				
1.1 Identité des personnes responsables	8.3.1	306	6.1	25
1.2 Déclaration des personnes responsables	8.3.2	306	6.2	25
1.3 Déclarations d'experts	8.4.4	307		
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	307		
1.5 Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1	Encart AMF	1
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>	8.3.3	306	N/A	N/A
<b>3 Facteurs de risques</b>	5.2	243 à 252	2	11 à 14
<b>4 Informations concernant l'émetteur</b>				
4.1 Raison sociale et le nom commercial	8.1.2.1	303		
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.7	303		
4.3 Date de constitution et durée de vie	8.1.2.5	303		
4.4 Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	8.1.2 – 8.4.2	303 - 307		
<b>5 Aperçu des activités</b>				
5.1 Principales activités	RSI – 1.1 - 1.2	4 à 55	1	3 à 11
5.2 Principaux marchés	RSI – 1.1 - 1.2	4 à 55	1	3 à 11
5.3 Événements importants	2.3.4.1	93 – 94	1	3 à 11
5.4 Stratégie et objectifs	RSI – 1.1 - 1.2	10 à 31 – 40 à 55	1	3 à 11
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A		N/A	
5.6 Déclaration sur la position concurrentielle	RSI – 1.2.2 - 8.2.1	5 – 50 – 305	1.2	10
<b>5.7 Investissements</b>				
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.2.1.2 – 1.2.3.2	49 – 54 – 55		
5.7.2 Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.2.1.2 – 1.2.3.2	49 – 54 – 55	1.2	10
5.7.3 Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 – 2.3.4.5	95 à 99		
5.7.4 Questions environnementales	RSI – 4	24 à 27 – 155 à 188		
<b>6 Structure organisationnelle</b>				
6.1 Description sommaire du Groupe	RSI – 7.3	4 – 299	3	21
6.2 Liste des filiales importantes	2.3.4.2	95 à 97		
<b>7 Examen de la situation financière et du résultat</b>				
7.1 Situation financière	RSI – 1	34 – 35 – 40 à 64	4.1- Annexe 1	24 - Annexe 1 (p.5 à 19)

7.2 Résultats d'exploitation	1.1.3 – 1.2 – 1.3	42 à 60	42 à 60	4.1- Annexe 1
<b>8 Trésorerie et capitaux</b>				
8.1 Informations sur les capitaux	1.4 – 2.3.6	61 à 64 – 102 à 107		
8.2 Flux de trésorerie	2.1 – 2.3.6.2.5	74 – 107		
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.4 – 2.3.7	61 à 64 – 108 à 113		
8.4 restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 – 2.3.8.3	104 à 106 – 117		
8.5 Sources de financement attendues	1.4 – 2.3.8.3	61 à 64 – 117	1.2	7-8
<b>9 Environnement réglementaire</b>				
	1.1 – 1.2 – 5.1.6 – 5.2.2.2 – 5.2.5 – 5.2.6	40 à 55 – 242 – 245 – 249 à 252	2	11 à 14
<b>10 Informations sur les tendances</b>				
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	1.1.4 – 2.3.1.1 – 8.2.2	42 – 122 – 305	4.1 (Annexe 1- §1.2) 4.2 (Annexe 2 - §1) 7	Annexe 1 (p.7 à 16) Annexe 2 (p.2 à 5) 27
10.2 Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.1.4 – 5.2.1 – 5.2.2.2 – 8.2.3	42 – 243 – 245 – 305	2	11 à 14
<b>11 Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	N/A		7	27
<b>12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>				
12.1 Informations concernant les membres	6.2	257 à 267		
12.2 Conflits d'intérêts	6.2.5.1	272		
<b>13 Rémunération et avantages</b>				
13.1 Rémunération versée et avantages en nature	6.3	273 à 287		
13.2 Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	107		
<b>14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>				
14.1 Date d'expiration des mandats	6.2	257 – 261		
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 – 6.3.3	118 – 276 à 285		
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	269 à 271		
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	256		
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	N/A		
<b>15 Salariés</b>				
15.1 Nombre de salariés	4.4.1 – 4.5.2	204 – 205 – 214		
15.2 Participations et stock-options	2.3.6.1 – 4.4.3 – 6.3.3	103 – 208 – 209 – 276 à 285		
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.4.3 – 7.1.4 – 7.1.5	208 – 209 – 294 - 295		
<b>16 Principaux actionnaires</b>				
16.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital	7.1.5	295	3	18 - 19
16.2 Existence de droits de vote différents	N/A		N/A	
16.3 Contrôle direct ou indirect	7.1.6	296		
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A		N/A	
<b>17 Transactions avec des parties liées</b>	2.3.9 – 3.5	118 – 119 – 154	4.1- Annexe 1 (2 note 9)	Annexe 1 (p.62)
<b>18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>				

18.1 Informations financières historiques	2 – 3 – 8.4.1	69 – 129 – 307		
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	N/A		4.1- Annexe 1	24 - Annexe 1 (p.26 à 66)
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 – 3.4 – 3.5 – 4.7	123 – 150 – 154 – 233	4.1- Annexe 1	24 - Annexe 1 (p.67)
18.4 Informations financières pro forma	N/A		4.2 - Annexes 3 et 4	24 - Annexes 3 et 4
18.5 Politique de distribution de dividendes	1.1.4 – 7.4	42 – 300	3	22
18.6 Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	242		
18.7 Changements significatifs de la situation financières	8.2.2	305		
<b>19 Information supplémentaire</b>				
<b>19.1 Capital social</b>				
19.1.1 Montant et caractéristiques	7.1.1	292	3	15 à 18
19.1.2 Actions non représentatives du capital	N/A		N/A	
19.1.3 Actions auto détenues	7.1.2	293	3	19
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.3	294		
19.1.5 Droit ou obligation attachée au capital autorisé	7.1.1 – 6.4.1	292 – 288	3	18
19.1.6 Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A			
19.1.7 Historique du capital social	7.1.4	294	3	16
<b>19.2 Acte constitutif et statuts</b>				
19.2.1 Objet social	8.1.2.6	303		
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 – 8.1.2.9	290 – 304		
19.2.3 Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A			
<b>20 Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)</b>				
21 Documents disponibles	8.4.2	307		

## 9 ANNEXE

Le présent Amendement comprend les Annexes suivantes :

- Annexe 1 : rapport financier semestriel au 30 juin 2021 ;
- Annexe 2 : informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 ;
- Annexe 3 : informations financières pro forma non auditées au 31 décembre 2020 ;
- Annexe 4 : rapport du Commissaire aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020;
- Annexe 5 : informations financières de Primonial

**Annexe 1**

**Rapport financier semestriel au 30 juin 2021**



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
30 JUIN 2021**

# SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS.....	25
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	67
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	70

# 1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

# SOMMAIRE

<b>1.1</b>	<b>UNE PLATEFORME DE COMPETENCES IMMOBILIERES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE .....</b>	<b>5</b>
1.1.1	La transformation urbaine : un marché immense.....	5
1.1.2	Perspectives .....	6
<b>1.2</b>	<b>ACTIVITE .....</b>	<b>7</b>
1.2.1	Commerce .....	7
1.2.2	Logement.....	11
1.2.3	Immobilier d'entreprise.....	14
<b>1.3</b>	<b>RESULTATS FINANCIERS.....</b>	<b>17</b>
1.3.1	Résultats consolidés au 30 juin 2021.....	17
1.3.2	Actif net réévalué (ANR) .....	19
<b>1.4</b>	<b>RESSOURCES FINANCIÈRES.....</b>	<b>21</b>

# 1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine

## 1.1.1 La transformation urbaine : un marché immense

La crise sanitaire liée à la pandémie Covid a mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'urbanisme des grandes métropoles et a accéléré l'obsolescence d'un grand nombre d'infrastructures immobilières, lesquelles doivent être transformées pour devenir plus résilientes (performance énergétique, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...). La transformation urbaine constitue plus que jamais un marché immense.

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe<sup>1</sup> 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.

### Altarea, 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France

Avec plus de 600 projets fin juin 2021, Altarea maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle<sup>2</sup> de plus de 19,4 milliards d'euros<sup>3</sup>, toutes catégories de produits confondues.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m <sup>2</sup> ) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Logement	2 723 700	12 720
Immobilier d'entreprise	1 361 500	5 602
Commerce	181 900	1 095
<b>Total</b>	<b>4 267 100</b>	<b>19 417</b>

(a) Commerce : m<sup>2</sup> de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Ces projets sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession).

### Altarea, leader des grands projets mixtes en France

Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers permettent d'éviter l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

Au 30 juin 2021, Altarea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 milliards d'euros pour près de 910 000 m<sup>2</sup>.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a :

- démarré les travaux du Quartier Guillaumet à Toulouse dont la livraison est prévue en 2025. Ce projet de renouvellement urbain de 101 000 m<sup>2</sup> situé sur une ancienne friche militaire en plein cœur de Toulouse développera à terme 1 200 logements, 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements ouverts au public (tiers lieu éco-responsable, équipements sportifs couverts et de plein air) organisés autour d'un jardin public central. Désormais labellisé EcoQuartier<sup>4</sup>, il vise également les certifications HQE Aménagement et BiodiverCity® (la nature occupera plus de 40% de la surface totale du projet) ;

- finalisé la première partie des travaux du projet Bobigny-Cœur de Ville en démolissant l'ancien centre commercial Bobigny 2 pour y développer sur 104 000 m<sup>2</sup> un centre-ville renouvelé avec de nouvelles voies piétonnes, des logements, des commerces en rez-de-chaussée et des espaces publics végétalisés. Altarea s'engage à faire du cœur de ville un quartier exemplaire, à la pointe sur les questions de transition énergétique et de changement climatique.

<sup>1</sup> Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

<sup>2</sup> Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de

promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés, quasi stable sur un an.

<sup>3</sup> Ce pipeline n'intègre pas le backlog du Groupe, qui s'établit à près de 4,2 milliards d'euros.

<sup>4</sup> Ce label répond à la mission de l'Etat d'encourager la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires et plus particulièrement d'EcoQuartiers dans les territoires qui ont des programmes significatifs de développement de l'habitat.

## 1.1.2 Perspectives

### Guidance 2021 confirmée

Au regard des tendances observées au 1er semestre, et sous réserve d'une non aggravation significative de la situation sanitaire et donc d'un retour à la normale des encaissements de loyers des centres commerciaux, Altarea confirme sa perspective de croissance du résultat net récurrent (FFO) sur l'ensemble de l'année 2021.

### Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier

Le 30 juin 2021, Altarea a annoncé deux opérations stratégiques majeures visant à accélérer le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier :

- l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial<sup>5</sup>, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européens. Cette opération réalisée en deux temps (60% au T1 2022 et 40% au T1 2024) fait ressortir une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros sur le périmètre acquis<sup>6</sup> ;

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

- la signature d'un partenariat stratégique avec Crédit Agricole Assurances<sup>7</sup> portant sur 1 milliard d'euros de commerces existants détenus par Altarea, via la création de deux joint-ventures sur deux thématiques porteuses (les retail parks et les commerces situés dans des infrastructures de gares), chacune détenues à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances ;

Cette opération s'inscrit dans l'accélération de la stratégie d'Altarea en matière d'asset management de commerce.

### Une nouvelle organisation autour de deux métiers de l'immobilier complémentaires

Le modèle industriel d'Altarea lui permettra d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier via deux métiers complémentaires :

- l'investissement immobilier, en propre et pour compte de tiers, soutenu par l'intérêt grandissant des institutionnels et des particuliers pour l'ensemble des classes d'actifs immobiliers dans un contexte d'épargne forte et pérenne ;

- le développement immobilier, porté par la prise en compte des nouveaux usages et des enjeux du changement climatique dans un environnement post-Covid ;

Ces deux métiers bénéficient d'une puissante force de distribution intégrée, répondant aux attentes des clients à la

recherche d'investissements performants, diversifiés et socialement responsables.

### Une ambition de croissance renforcée à horizon 2025<sup>8</sup>

Grâce à ces deux opérations transformantes, Altarea renforce son profil opérationnel, conserve sa solidité financière et rehausse ses perspectives de croissance.

A horizon 2025, et sous réserve d'un environnement sanitaire stabilisé, le Groupe se fixe pour objectifs :

- un potentiel de FFO/action entièrement dilué compris entre 18 et 20 euros<sup>9</sup>, intégrant :

- la montée en puissance de la contribution de Primonial, liée à son acquisition en deux temps, et dont l'EBITDA devrait nettement dépasser 180 millions d'euros à l'issue de cette période ;

- la croissance d'Altarea sur son périmètre actuel, tenant compte de la poursuite de sa stratégie d'asset management en commerce et de la réalisation de son pipeline de développement ;

- la montée en puissance de l'impôt sur les activités hors régime SIIC (promotion et asset management) ;

- le maintien d'une structure financière solide, avec :

- une liquidité élevée ;

- un ratio Loan to Value inférieur à 40% ;

- la poursuite d'une politique financière permettant le maintien des ratios de crédit du Groupe.

<sup>5</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea entre en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial afin de constituer le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).

<sup>6</sup> Hors complément de prix potentiel d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

<sup>7</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea et Crédit Agricole Assurances annoncent un nouveau partenariat portant sur un milliard d'euros d'actifs de commerce », disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).

<sup>8</sup> Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).

<sup>9</sup> Fourchette de FFO/action fonction du nombre prévisionnel moyen d'actions créées dans le cadre de l'augmentation de capital et du paiement partiel du dividende en titres.

## 1.2 Activité

### 1.2.1 Commerce

#### Activité des enseignes toujours perturbée au 1<sup>er</sup> semestre 2021

L'activité des enseignes est restée perturbée jusqu'à la mi-mai 2021. En France, les mesures de restriction d'exploitation (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce) ont concerné jusqu'à 77% de la base locative en quote-part avant le confinement national d'une durée de 6 semaines décrété début avril.

Entre le 19 mai, début du déconfinement progressif, et le 30 juin, date de la levée totale des restrictions d'ouverture, la forte reprise de la consommation et le retour massif des clients ont dynamisé à la fois la performance des enseignes dans les centres et l'activité locative du Groupe.

#### Performance opérationnelle en nette progression

Chiffre d'affaires des enseignes<sup>10</sup> et fréquentation<sup>11</sup>

	CA TTC	Fréquentation
Patrimoine France	+8%	(6)%
Benchmark France (CNCC)	(19)%	(13)%

Si depuis le début de l'année 2021, la fréquentation sur le patrimoine France reste en légère baisse par rapport à la même période de 2020, la dynamique commerciale des enseignes hébergées dans les centres Altarea est en forte progression (+8% sur le semestre). En juin 2021, le chiffre d'affaires des commerçants progresse même de +12% par rapport à juin 2019.

Cette évolution provient à la fois de la hausse du panier moyen et de la nature des sites en exploitation chez Altarea. Les retail parks (30% du patrimoine en surface) ont connu moins de restrictions d'exploitation que pendant le 1<sup>er</sup> confinement de 2020 (ouverture des enseignes de bricolage, animaleries...). Les commerces en gare sont désormais rouverts ce qui améliore la performance globale.

A noter que sur le seul mois de mai 2021, la fréquentation progresse de +24% versus mai 2020, malgré un nombre de jours d'ouverture inférieur (13 jours versus 21 jours), confirmant l'effet de rattrapage des consommateurs au sortir du confinement d'avril-mai.

#### Activité locative dynamique et baisse de la vacance

Depuis le début de l'année l'activité locative est dynamique, signe avancé d'une reprise des investissements des enseignes (y compris restaurants et loisirs). Près de 170 baux ont ainsi été signés pour un loyer minimum garanti de

18,1 millions d'euros, tant sur les sites existants que sur les projets livrés récemment comme la gare Paris-Montparnasse mi-mai, Corso à Cap3000 et les projets mixtes en développement.

En conséquence, la vacance financière se réduit à 3,6% à fin juin 2021.

A 100%	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Vacance financière	3,6%	4,1%	2,8%

#### Recouvrement et négociation avec les enseignes

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le taux de recouvrement des loyers et charges atteint 70,0%<sup>12</sup>.

Par ailleurs, le gouvernement a renforcé les aides en place pour les enseignes frappées d'interdiction d'ouverture en 2021. Ainsi, l'Etat couvre 100% des loyers et charges pour les enseignes des centres fermés à partir de la date de fermeture, les bailleurs étant incités à accompagner les enseignes pour la période de reprise, sous réserve de la bonne exécution des contrats, pour un montant équivalent à 30% des loyers de la période de fermeture. Au titre de ce dispositif, la totalité des allègements à consentir ont été intégralement comptabilisés en charge de période.

#### Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
<b>Loyers nets au 30 juin 2020</b>	<b>82,2</b>	
<i>dont allègements et créances douteuses</i>	<i>(13,0)</i>	
Cessions/partenariats	(2,4)	
Livraisons	3,3	
Impacts supplémentaires de la crise sanitaire	(9,9)	
Autres (loyers variables...)	(2,2)	
<b>Loyers nets au 30 juin 2021</b>	<b>71,0</b>	<b>(13,6)%</b>
<i>dont allègements et créances douteuses</i>	<i>(23,0)</i>	

Sur le premier semestre, les provisions pour créances douteuses et les allègements représentent 23 millions d'euros, dont :

- 6,4 millions d'euros de provisions pour créances douteuses ;
- 14,0 millions d'euros d'allègements consentis ou probablement à consentir, comptabilisés intégralement en charges de période ;
- 2,5 millions d'euros d'allègements étalés au titre des accompagnements consentis en 2020.

<sup>10</sup> Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à juin.

<sup>11</sup> Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflo sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) et données CNCC à fin juin, en France.

<sup>12</sup> Loyers et charges encaissés (110,1 M€) rapportés aux loyers et charges quittancés (157,4 M€) au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (71,8% en part du Groupe).

## Valeur du patrimoine

Données à 100%	Nb	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts actuels (M€) <sup>(d)</sup>	Valeur expertisée (M€) <sup>(e)</sup>
Actifs contrôlés <sup>(a)</sup>	30	665 500	215,6	4 023
Actifs mis en équivalence <sup>(b)</sup>	6	161 600	38,5	618
<b>Total actifs en patrimoine</b>	<b>36</b>	<b>827 100</b>	<b>254,2</b>	<b>4 641</b>
<b>dont Q/P Groupe</b>			<b>162,2</b>	<b>2 852</b>
Gestion pour compte de tiers <sup>(c)</sup>	6	114 730	36,4	593
<b>Total actifs sous gestion</b>	<b>42</b>	<b>941 830</b>	<b>290,6</b>	<b>5 234</b>

<sup>(a)</sup> Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

<sup>(b)</sup> Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

<sup>(c)</sup> Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

<sup>(d)</sup> Valeurs locatives des baux signés au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

<sup>(e)</sup> Valeur d'expertise droits inclus.

Poursuivant sa stratégie de croissance en matière d'asset management de commerces initiée depuis plus de 10 ans, Altarea s'est vu confier en mai dernier par Allianz Real Estate<sup>13</sup> le mandat d'asset management du centre commercial Espace Saint-Quentin d'une surface de 60 000 m<sup>2</sup> situé en centre-ville de Montigny-le-Bretonneux (Yvelines) afin de le réaménager et d'en faire un lieu de vie accueillant de nouvelles marques en ligne avec les attentes de la clientèle.

A fin juin 2021, Altarea gère désormais un portefeuille de 42 actifs commerce représentant une valeur totale de 5,2 milliards d'euros.

### Stabilisation de la valeur des actifs gérés à 100%

Valeur du patrimoine (en M€)	A 100%	Var.
Au 31 décembre 2020	4 617	
Variation de valeur à périmètre constant	14	+0,3%
Autres (dont capex)	10	+0,2%
<b>Au 30 Juin 2021</b>	<b>4 641</b>	<b>+0,5%</b>
Gestion pour compte de tiers	593	
<b>Patrimoine sous gestion</b>	<b>5 234</b>	

Le 30 juin dernier, Altarea et Crédit Agricole Assurances ont annoncé la signature d'un partenariat portant sur 1 milliard d'euros d'actifs, qui se concrétisera d'ici fin 2021 par la création de deux co-entreprises (Alta Retail parks et Alta Infrastructures pour les commerces en gare) détenues à 51% par Altarea qui en assurera la gestion et à 49% par Crédit Agricole Assurances.

### Evolution des taux de sortie immobiliers moyens<sup>14</sup>

Les deux tableaux ci-dessous fournissent les taux de sortie immobilier par typologie d'actifs :

A 100%	30/06/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	4,97%	4,93%
Retail parks	5,68%	5,70%
Commerces de proximité	6,14%	6,10%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>5,23%</b>	<b>5,18%</b>

NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement au-dessous de 5%).

<sup>13</sup> Altarea gère déjà 5 actifs détenus en partenariat avec Allianz depuis 2013 (Bercy Village, Toulouse Gramont, les boutiques de la Gare de l'Est, l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, ainsi qu'Avenue83 à Toulon-La Valette).

<sup>14</sup> Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

## Patrimoine et actifs sous gestion au 30 juin 2021

Actif et typologie	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap3000 (Nice)	105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)	56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)	53 500			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)	43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)	43 000			100%	
Bercy Village (Paris)	23 500			51%	
<b>Grands centres commerciaux (6 actifs)</b>	<b>325 600</b>	<b>124</b>	<b>2 632</b>		<b>1 372</b>
Gare Montparnasse - Phase 1, 2 & 3 (Paris)*	18 200			100%	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51%	
Gares italiennes (5 actifs)*	8 600			100%	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100%	
<b>Commerces de flux (8 actifs)</b>	<b>36 500</b>	<b>47</b>	<b>554</b>		<b>507</b>
Family Village (Le Mans - Ruaudin)*	30 500			100%	
Family Village (Limoges)*	29 000			100%	
Family Village (Nîmes)*	28 800			100%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)*	28 600			100%	
Family Village (Aubergenville)*	27 800			100%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)	23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)*	22 800			100%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)*	20 300			100%	
La Vigie (Strasbourg)	18 200			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)*	12 900			100%	
Pierrelaye*	10 000			100%	
<b>Retail parks (11 actifs)</b>	<b>252 600</b>	<b>37</b>	<b>707</b>		<b>657</b>
-X% (Massy)	18 400			100%	
Grand Place (Lille)	8 300			100%	
Les Essarts-Le-Roi	11 000			100%	
Divers (2 actifs)	13 100			100%	
<b>Commerces de proximité (5 actifs)</b>	<b>50 800</b>	<b>9</b>	<b>130</b>		<b>130</b>
<b>Actifs co-contrôlés <sup>(a)</sup> (30 actifs)</b>	<b>665 500</b>	<b>216</b>	<b>4 023</b>		<b>2 666</b>
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie) - GC	30 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie) - GC	21 200			25%	
Carré de Soie (Lyon) - RP	51 000			50%	
Le Parks (Paris) - Prox	33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse) - Prox	14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence) - Prox	9 800			18%	
Divers	1 400			49%	
<b>Actifs mis en équivalence <sup>(b)</sup> (6 actifs)</b>	<b>161 600</b>	<b>39</b>	<b>618</b>		<b>186</b>
<b>Total actifs en patrimoine (36 actifs)</b>	<b>827 100</b>	<b>254</b>	<b>4 641</b>		<b>2 852</b>
<b>Actifs gérés pour compte de tiers <sup>(c)</sup> (6 actifs)</b>	<b>114 730</b>	<b>36</b>	<b>593</b>		
<b>Total actifs sous gestion (42 actifs)</b>	<b>941 830</b>	<b>291</b>	<b>5 234</b>		

<sup>(a)</sup> Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

<sup>(b)</sup> Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

<sup>(c)</sup> Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

\* Actifs concernés par le partenariat Commerce avec Crédit Agricole Assurances annoncé le 30 juin 2021.

### 1.2.1.1 PIPELINE AU 30 JUIN 2021

Le pipeline du Groupe se décompose entre deux types de projets :

- le développement ou l'extension d'actifs dans le cadre d'un modèle « investisseur » à 100% ou en partenariat ;
- le développement d'actifs commerciaux intégrés à de grands projets mixtes destinés à être vendus dans le cadre d'un modèle de type « promoteur ».

Pipeline Commerce	m <sup>2</sup> GLA	Valeur potentielle (M€) <sup>(a)</sup>
Créations / extensions (4 projets)	85 100	778
Grands projets mixtes (9 projets)	96 800	317
<b>Total</b>	<b>181 900</b>	<b>1 095</b>

<sup>(a)</sup> Commerce - Créations / extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à livraison, à 100%. Composante commerce - Grands projets mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus.

Pipeline « Commerce - Créations / extensions »	Q/P Groupe	m <sup>2</sup> GLA <sup>(a)</sup>	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) <sup>(b)</sup>	Rendement	Valeur potentielle (M€) <sup>(c)</sup>	Avancement
La Vigie (Strasbourg)	Extension	100%	10 300				Maitrisé
Aubergenville 2	Extension	100%	1 500				Maitrisé
<b>Extensions (2)</b>			<b>11 800</b>				
Gare Paris-Austerlitz	Création	100%	25 200				Maitrisé
Ferney-Voltaire (Genevois)	Création	100%	48 100				Maitrisé
<b>Créations (2)</b>			<b>73 300</b>				
<b>Total au 30 juin 2021 (4 projets)</b>			<b>85 100</b>	<b>50</b>	<b>589</b>	<b>8,4%</b>	<b>778</b>

<sup>(a)</sup> Total m<sup>2</sup> GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

<sup>(b)</sup> Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

<sup>(c)</sup> Valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

Altarea envisage le démarrage probable de l'opération de la gare Paris-Austerlitz au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, deux procédures ayant été engagées sur les mêmes motifs devant la Cour administrative d'appel de Paris et le recours sur le permis de construire devant être jugé en 2022.

Compte tenu de la crise sanitaire le Groupe sera prudent avant d'engager les autres opérations du pipeline.

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, Altarea développe une offre en logistique urbaine, aux côtés de son partenaire Corsalis Logistics Real Estate. Un premier site de logistique est en cours de développement dans le quartier de Reuilly à Paris sur 4 500 m<sup>2</sup>.

## 1.2.2 Logement

### 1.2.2.1 STRATÉGIE

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur de logements en France<sup>15</sup> et s'est structuré afin d'atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an à terme.

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

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

Par ailleurs, pour répondre à l'évolution des attentes des Français en termes de logement (confort, espace de télétravail, espaces extérieurs), Cogedim, principale marque du Groupe, a mis en place une offre « de biens qui font du bien » autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique.

### Une stratégie multimarques et multiproduits

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

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

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

<sup>15</sup> Source : Classement des Promoteurs 2021 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

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

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

### 1.2.2.2 ACTIVITÉ DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

#### Rareté de l'offre disponible au 1<sup>er</sup> semestre

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

Réservations<sup>16</sup> : 1,3 Md€

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

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

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

<sup>16</sup> Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

## Réservations par gamme de produit

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

Régularisations notariées : 1,2 Md€

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

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

## Livraisons et chantiers en cours

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

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

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

En M€ HT	S1 2021	%	S1 2020	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	741	62%	729	68%	+2%
Haut de gamme	403	33%	303	28%	+33%
Résidences Services	36	3%	16	1%	x2,3
Rénovation / Réhabilitation	23	2%	21	2%	+10%
<b>Total</b>	<b>1 203</b>		<b>1 070</b>		<b>+12%</b>

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

## 1.2.2.3 PERSPECTIVES

### Lancements commerciaux dynamiques

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, et particulièrement au 2<sup>ème</sup> trimestre, le rythme desancements reprend de la vigueur avec 82 nouvelles opérations (3 770 lots), contre 110 opérations sur l'ensemble de l'année 2020 (5 300 lots).

Backlog : 3,7 Mds€

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

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

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

### Offre à la vente et portefeuille foncier

Le pipeline de projets en développement est composé de :

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

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

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

L'offre à la vente est en croissance de +15% à fin juin 2021 grâce à la reprise desancements commerciaux au 2<sup>ème</sup> trimestre.

### Gestion des risques des engagements fonciers

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

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

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

Fin juin 2021 :

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

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

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

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

### 1.2.3.1 STRATÉGIE

#### Un modèle de promoteur investisseur

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

- principalement en tant que promoteur<sup>17</sup> sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou via AltaFund<sup>18</sup>, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>19</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire<sup>20</sup>.

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

#### Une double stratégie de diversification

##### Stratégie géographique

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

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

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

##### Stratégie produit

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

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

<sup>17</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

<sup>18</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

### 1.2.3.2 ACTIVITE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

#### Placements

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a placé plusieurs opérations pour près de 118 millions d'euros, dont :

- la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances, qui détenait déjà 75% de cet immeuble loué à Orange et livré début 2021. Le solde de 10% détenu par Altarea devrait être vendu début 2022 ;
- la vente au Systral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) d'un immeuble de bureau de 6 000 m<sup>2</sup> situé à Villeurbanne. Ce bâtiment, livrable début 2023, vise les certifications HQE niveau Excellent ; Référentiel Bureau Durable Grand Lyon et BREEAM very Good ;
- la signature d'un bail avec le Campus Cyber pour la tour Eria à La Défense.

Début juillet, Altarea a annoncé la signature d'une promesse de vente pour Bellini (La Défense), auprès de Swiss Life Asset Management, qui installera dans cet immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> à l'architecture iconique le siège social de Swiss Life France en 2024.

#### Pipeline

##### 62 projets en développement

A fin juin 2021, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée à 5,6 milliards d'euros à 100%.

Au 30/06/2021	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	9	527 600	682	3 539
Promotion CPI/VEFA	51	798 500	1 952	1 952
MOD (c)	2	35 400	112	112
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1 361 500</b>	<b>2 746</b>	<b>5 602</b>
Dt Bureau	55	769 600	2 313	5 075
Dt Logistique	7	591 900	433	527
Dt Ile de France	18	479 600	1 108	3 775
Dt Régions	44	881 900	1 638	1 827

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

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

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

<sup>19</sup> Revente en blanc ou loué.

<sup>20</sup> Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

## Livraisons

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a livré 244 000 m<sup>2</sup> d'immeubles tertiaires (dont 88 000 m<sup>2</sup> en Régions), dont notamment :

- 3 opérations en co-investissement<sup>21</sup> (pour 155 000 m<sup>2</sup>) situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense, dont les 26 000 m<sup>2</sup> sont intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité ;
- Eknow, à Nantes, immeuble de bureau déjà vendu à BNP Paribas REIM et qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens. Cet immeuble constitue la première tranche d'une opération mixte de 16 000 m<sup>2</sup>, développant également 5 000 m<sup>2</sup> de logements libres et un foyer pour jeunes actifs, dont la livraison doit intervenir fin 2021 ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe. Le bâtiment construit sur une ancienne plateforme logistique a bénéficié d'une approche biophilique, et a été certifié HQE® Bâtiments tertiaires. Connecté et communicant, le campus est en cours de labellisation Effinergie + et R2S niveau 2 étoiles, offrant des espaces de travail confortables, dynamiques et baignés de lumière du jour ;
- trois des quatre immeubles développés dans le cadre du projet Quais des Caps dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux : Cap Leeuwin composé de 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un hôtel de 124 chambres et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

## Approvisionnements

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a intégré 7 nouvelles opérations :

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

Par ailleurs, l'opération logistique en cours de montage à Bollène près de Lyon (260 000 m<sup>2</sup>) a été reclassée en opération de co-investissement (50%/50% avec Patrizia).

## Focus opérations d'Investissement

Au 30 juin 2021, le portefeuille de projets en co-investissement, dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan est composé de 9 opérations.

Le prix de revient de ces projets est de 2,8 milliards d'euros à 100% (840 millions d'euros HT en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de plus de 3,5 milliards d'euros à 100% (1,1 milliard d'euros en part du Groupe).

## Backlog

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

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

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

## Pipeline en cours de développement au 30 juin 2021

	Surface (m <sup>2</sup> )	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) <sup>(b)</sup>	Avancement <sup>(c)</sup>
		Typologie	CA HT (M€) <sup>(a)</sup>		
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	57 800	Invest.			Livré/loué
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Livré
Tour Eria (La Défense)	26 600	Invest.			Livré/loué
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Maitrisé/loué
Bollène (Lyon)	260 000	Invest.			Maitrisé
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Maitrisé
Be-Twin/Cera (Lyon)	22 800	Invest.			Maitrisé
Louis le Grand	13 900	Invest.			Maitrisé
Saussure (Paris)	2 100	Invest.			Maitrisé
<b>Investissements (9 opérations)</b>	<b>527 600</b>		<b>682</b>	<b>3 539</b>	
Belvédère (Bordeaux)	50 000	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Mx)	25 700	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 100	VEFA			Travaux en cours
Aerospace - Tranche A (Toulouse)	13 500	VEFA			Travaux en cours
Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-Mx)	15 200	CPI			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Bassins à Flot (Bordeaux)	9 400	VEFA			Travaux en cours
Gravity (Lyon)	4 800	VEFA			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	30 700	CPI			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (35 opérations)</i>	<i>259 000</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
ICAM T2 (Seine et Marne)	5 300	VEFA			Travaux en cours
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	11 800	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Aquitaine (Bordeaux)	170 000	CPI			Maitrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maitrisé
<i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i>	<i>76 600</i>	<i>CPI / VEFA</i>			
<b>Promotion « 100% externes » (51 opérations)</b>	<b>798 500</b>		<b>1 952</b>	<b>1 952</b>	
<b>MOD (2 opérations)</b>	<b>35 400</b>	<b>MOD</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	
<b>Portefeuille Promotion total (62 opérations)</b>	<b>1 361 500</b>		<b>2 746</b>	<b>5 602</b>	

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

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

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

## Engagements

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	187	117	304
Restant à décaisser	440	-	440
<b>Total engagements</b>	<b>627</b>	<b>117</b>	<b>744</b>

**Pour les opérations d'investissement**, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans ces opérations.

Au 30 juin 2021, les engagements du Groupe sur des projets d'investissement non loués ou non vendus représentent 63 millions d'euros, dont moins de 30 millions restant à décaisser.

**Pour les opérations de promotion**, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »).

## 1.3 Résultats financiers

### 1.3.1 Résultats consolidés au 30 juin 2021

Le chiffre d'affaires d'Altarea s'établit à 1 424 millions d'euros en croissance de +2,9%, porté par le Logement (+12,5%). Le résultat opérationnel (FFO) progresse à 190,1 millions d'euros (+5,0%), porté par les activités de Promotion :

- progression en Logement<sup>22</sup> (+13,0 millions d'euros) ainsi qu'en Immobilier d'entreprise (+14,0 millions d'euros), qui bénéficie comme attendu du report de résultat de la cession de 15% du siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux ;
- baisse du résultat opérationnel Commerce (-10,5 millions d'euros), impacté par la crise sanitaire dont l'impact au 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été plus important qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Au global, le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe progresse de +3,1% à 118,0 millions d'euros. Ramené par action, le FFO part du Groupe est en légère baisse à 6,75 euros (-1,1%) après prise en compte de l'effet dilutif des différentes augmentations de capital.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>96,7</b>	<b>1208,7</b>	<b>118,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1424,0</b>	-	<b>1424,0</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	(11,8)%	+12,5%	(40,6)%	n.a.	+2,9%		+2,9%
Loyers nets	71,0	-	-	-	71,0	-	71,0
Marge immobilière	0,0	93,7	7,6	-	101,3	(0,0)	101,3
Prestations de services externes	9,2	5,3	6,4	0,1	21,0	-	21,0
<b>Revenus nets</b>	<b>80,3</b>	<b>99,0</b>	<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>193,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>193,4</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	(11,8)%	6,0%	7,6%	n.a.	(2,1)%		
Production immobilisée et stockée	6,1	83,2	3,3	-	92,7	-	92,7
Charges d'exploitation	(22,5)	(101,0)	(10,1)	(7,8)	(141,5)	(11,5)	(153,0)
<b>Frais de structure</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(60,3)</b>
Contributions des sociétés MEE	0,9	4,4	40,2	n.a.	45,5	(3,9)	41,6
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,3)	(1,3)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						2,8	2,8
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(10,7)	(10,7)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						0,8	0,8
Autres dotations Corporate						(9,8)	(9,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>64,8</b>	<b>85,6</b>	<b>47,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	(13,9)%	+17,9%	+42,0%	n.a.	+5,0%		
Coût de l'endettement net	(13,7)	(6,8)	(4,6)	-	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Autres résultats financiers	(4,9)	(2,3)	(1,6)	-	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	-	-	-	-	-	0,9	0,9
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Impôts	(1,5)	(6,2)	(6,9)	-	(14,6)	13,9	(0,7)
<b>Résultat net</b>	<b>44,6</b>	<b>70,3</b>	<b>34,4</b>	<b>(7,7)</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>
Minoritaires	(15,2)	(8,4)	0,1	-	(23,5)	12,6	(11,0)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>29,4</b>	<b>61,9</b>	<b>34,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	(21,7)%	+18,1%	+64,0%	n.a.	+3,1%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					17 479 992		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>6,75</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>					(1,1)%		

<sup>22</sup> Afin de refléter au mieux la contribution économique de son activité de résidences gérées, Altarea a décidé de retraiter l'impact positif de la norme IFRS 16 sur sa contribution au FFO au S1 2020 pour un montant de -3,7 M€, en contrepartie de l'augmentation des Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction, diminuant ainsi le résultat opérationnel FFO à due concurrence. Le résultat opérationnel FFO logement au S1 2020 ainsi retraité est de 72,6 M€.

### 1.3.1.1 FFO<sup>23</sup>

#### FFO Commerce

En M€	S1 2021	S1 2020	
Revenus locatifs	84,0	93,6	
Charges (dont douteux)	(13,0)	(11,5)	
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>82,2</b>	(13,6)%
% des revenus locatifs	84,6%	87,8%	
Prestations de services externes	9,2	8,4	
Prod. immobilisée & stockée	6,1	4,0	
Charges d'exploitation	(22,5)	(21,5)	
Contribution des sociétés MEE	0,9	1,7	
Marge immobilière	0,0	0,4	
<b>Résultat opérationnel Commerce</b>	<b>64,8</b>	<b>75,3</b>	(13,9)%
Coût de l'endettement net	(13,7)	(14,0)	
Autres résultats financiers	(4,9)	(2,2)	
Impôt sur les sociétés	(1,5)	(2,7)	
Minoritaires	(15,2)	(18,8)	
<b>FFO Commerce</b>	<b>29,4</b>	<b>37,5</b>	(21,7)%

La baisse du FFO commerce provient essentiellement de la diminution des loyers nets de -11,2 millions d'euros qui s'explique en grande partie par les allègements consentis ou probablement à consentir au cours du 1<sup>er</sup> semestre (comptabilisés en charges de période).

#### FFO Logement

En M€	S1 2021	S1 2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 203,4	1 069,5	12,5%
Coûts des ventes et autres charges	(1 109,8)	(980,8)	
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>93,7</b>	<b>88,7</b>	5,7%
% du chiffre d'affaires	7,8%	8,3%	
Prestations de services externes	5,3	4,7	
Production stockée	83,2	76,3	
Charges d'exploitation	(101,0)	(100,9)	
Contribution des sociétés MEE	4,4	3,8	
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>85,6</b>	<b>72,6</b>	17,9%
% du chiffre d'affaires	7,1%	6,8%	
Coût de l'endettement net	(6,8)	(5,9)	
Autres résultats financiers	(2,3)	(0,3)	
Impôt sur les sociétés	(6,2)	(3,7)	
Minoritaires	(8,4)	(10,2)	
<b>FFO Logement</b>	<b>61,9</b>	<b>52,4</b>	18,1%

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

La croissance du résultat opérationnel (+17,9%) reflète à la fois la maîtrise des frais généraux et la contribution significative des honoraires (production stockée). Le taux de marge opérationnelle Logement progresse légèrement à 7,1%. Le FFO Logement progresse au global de +18,1% à 61,9 millions d'euros.

#### FFO Immobilier d'entreprise

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

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

En M€	S1 2021	S1 2020	
Chiffre d'affaires à l'avancement	112,0	196,5	(43,0)%
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	(186,1)	
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>7,6</b>	<b>10,4</b>	(26,6)%
% du chiffre d'affaires	6,8%	5,3%	
Prestations de services externes	6,4	2,7	
Production stockée	3,3	5,6	
Charges d'exploitation	(10,1)	(14,9)	
Contribution des sociétés MEE	40,2	29,6	
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>47,5</b>	<b>33,5</b>	42,0%
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	40,1%	16,8%	
Coût de l'endettement net	(4,6)	(3,2)	
Autres résultats financiers	(1,6)	(0,3)	
Impôt sur les sociétés	(6,9)	(9,1)	
Minoritaires	0,1	0,1	
<b>FFO Immobilier d'entreprise</b>	<b>34,5</b>	<b>21,0</b>	64,0%

Le FFO Immobilier d'entreprise enregistre comme attendu les résultats liés aux décalages de plusieurs livraisons initialement prévues en 2020. De plus, le Groupe a cédé 15% de Bridge ce semestre (le solde sera vendu au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

Ainsi, le FFO Immobilier d'entreprise s'établit à 34,5 millions d'euros (un niveau supérieur à celui de l'ensemble de l'année 2020), en progression de +64%.

#### FFO par action

Le FFO part du Groupe ressort à 6,75 €/action, stable sur sur un an (6,83 €/action au 30 juin 2020, soit -1,1%), compte tenu de l'effet dilutif lié au paiement du dividende 2019 en actions et à l'augmentation de capital réservée du FCPE des salariés en 2020 (respectivement 599 267 et 40 166 actions nouvelles créées).

Au 30 juin 2021, le nombre moyen d'actions dilué (au prorata temporis) s'établit à 17 479 992, comparé à 17 081 054 fin 2020 et 16 767 148 actions au 30 juin 2020.

<sup>23</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

## 1.3.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.3.2.1 ACTIF NET REEVALUE : ANR DE CONTINUATION DILUE<sup>24</sup> A 149,1 € / ACTION

ANR GROUPE	30/06/2021				31/12/2020	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 706,3</b>		<b>98,5</b>		<b>1 758,5</b>	<b>101,8</b>
Autres plus-values latentes	818,5				867,0	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	18,2				20,9	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(77,5)				(58,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC <sup>(b)</sup>	(23,4)				(24,8)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	98,1				166,2	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(17,5)				(18,3)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>2 522,5</b>	<b>(4,1)%</b>	<b>145,7</b>	<b>(4,4)%</b>	<b>2 631,3</b>	<b>152,3</b>
Droits et frais de cession estimés	60,2				72,0	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,5)				(0,5)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 582,2</b>	<b>(4,5)%</b>	<b>149,1</b>	<b>(4,7)%</b>	<b>2 702,7</b>	<b>156,4</b>
Nombre d'actions diluées :	17 315 116				17 275 839	

(a) Actifs à l'international.  
(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).  
(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Au 30 juin 2021, la plus-value latente du pôle Promotion est inchangée par rapport au 31 décembre 2020, la baisse des autres plus-values latentes étant liée à leur comptabilisation en capitaux propres au cours du semestre.

### 1.3.2.2 VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUE

L'ANR de continuation dilué hors dividende s'inscrit en hausse de +1,5% à 149,1 €/action (-4,7% versus 31 décembre 2020).

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
<b>ANR 31 décembre 2020</b>	<b>2 702,7</b>	<b>156,4</b>
Dividende	(167,0)	(9,5)
<b>ANR 31 décembre 2020 hors dividende</b>	<b>2 535,7</b>	<b>146,9</b>
FFO pdg S1 2021	118,0	6,75
Variation de plus-values	(12,6)	(0,7)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(27,2)	(1,6)
IFRS 16 <sup>(a)</sup>	(8,3)	(0,5)
Autres <sup>(b)</sup>	(23,4)	(1,8)
<b>ANR 30 juin 2021</b>	<b>2 582,2</b>	<b>149,1</b>
vs. 31 décembre 2020 hors dividende	+1,8%	+1,5%
vs. 31 décembre 2020	(4,5)%	(4,7)%

(a) Dotation aux amortissements du droit d'utilisation.

(b) Dont impôts différés, dotations aux amortissements hors IFRS 16, charge AGA, indemnité de transaction, étalement des frais d'émission d'emprunt et part des commandités

<sup>24</sup> Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

### 1.3.2.3 PRINCIPES DE CALCUL

#### Evaluation des actifs

##### **Immeubles de placement**

Les actifs immobiliers figurent à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement).

Les commerces sont évalués par Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France & International	42%
Cushman & Wakefield	France & International	57%
CBRE	France	1%

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

##### **Autres actifs**

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Sévérini) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Bridge et les bureaux d'Issy Cœur de Ville) ;
- et du pôle de gestion locative et de développement Commerce (Altarea France).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle : Altarea France est évaluée par Accuracy, le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy et 8Advisory.

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarii. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

8Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables quand celle-ci peut s'appuyer sur des transactions pertinentes.

##### **Fiscalité**

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

##### **Droits**

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

##### **Part des commandités**

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

## 1.4 Ressources financières

### 1.4.1 Faits marquants

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a :

- refinancé la dette hypothécaire d'Almeta (Cap3000) à hauteur de 350 millions d'euros via un Term Loan en format club deal d'une durée de 7 ans ;
- et remboursé l'Euro PP Altarea 05/2021 pour 230 millions d'euros.

Au 30 juillet 2021, le Groupe aura également renforcé ses capitaux propres consolidés pour un montant total de 149,4 millions d'euros, dont :

- 75,0 millions d'euros dans le cadre du paiement partiel du dividende 2020 en titres qui a connu un franc succès avec un taux de souscription de 91,59 %, entraînant la création de 482 385 actions nouvelles le 26 juillet ;
- 66,6 millions d'euros via l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat Cap3000), comptabilisée en capitaux propres minoritaires ;
- 7,8 millions d'euros<sup>25</sup> dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 60 580 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs.

### 1.4.2 Liquidités disponibles

Au 30 juin 2021, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de près de 2,9 milliards d'euros (contre 3,4 milliards d'euros au 31 décembre 2020). La variation tient compte sur la période du remboursement de la dette obligataire Euro PP et du refinancement de la dette hypothécaire de Cap3000.

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	494	1 196	1 690
Au niveau des projets	812	348	1 160
<b>Total</b>	<b>1 306</b>	<b>1 544</b>	<b>2 850</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 1 159 millions d'euros de RCF<sup>26</sup> dont la maturité moyenne est de 3 ans, sans aucune échéance à horizon 12 mois.

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

### 1.4.3 Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>27</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>28</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2021, l'encours total s'élève à 893 millions d'euros pour une échéance moyenne de 8,8 mois, dont 728 millions d'euros de NEU CP et 165 millions d'euros de NEU MTN.

Ces ressources à court et moyen termes sont entièrement couvertes par des lignes de back-up.

### 1.4.4 Dette nette<sup>29</sup>

#### Evolution au 1<sup>er</sup> semestre 2021

En M€	
<b>Dette nette au 31 décembre 2020</b>	<b>2 192,6</b>
FFO pdg	(118,0)
Investissements Commerce	63,4
BFR Promotion	176,3
Cession IE (Bridge)	(62,2)
Autres	28,7
<b>Dette nette au 30 juin 2021</b>	<b>2 280,9</b>

#### Duration de la dette long terme

La duration moyenne est de 5 ans et 5 mois<sup>30</sup>, contre 5 ans et 1 mois au 31 décembre 2020.

#### Structure de la dette nette

En M€	30/06/2021	31/12/2020
Dette corporate bancaire	276	274
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	2 646	2 628
Dette hypothécaire	350	401
Dette sur opérations de promotion	85	167
<b>Total Dette brute</b>	<b>3 357</b>	<b>3 470</b>
Disponibilités	(1 076)	(1 277)
<b>Total Dette nette</b>	<b>2 281</b>	<b>2 193</b>

En M€	Pôle Investisseur	Pôle Promoteur	Total
Dette corporate bancaire	76	200	276
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	1 816	830	2 646
Dette hypothécaire	350	-	350
Dette sur opé. de promotion	-	85	85
<b>Total Dette brute</b>	<b>2 242</b>	<b>1 115</b>	<b>3 357</b>
Disponibilités	(186)	(890)	(1 076)
<b>Total Dette nette</b>	<b>2 056</b>	<b>225</b>	<b>2 281</b>

<sup>(a)</sup> Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 893 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

<sup>25</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

<sup>26</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>27</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

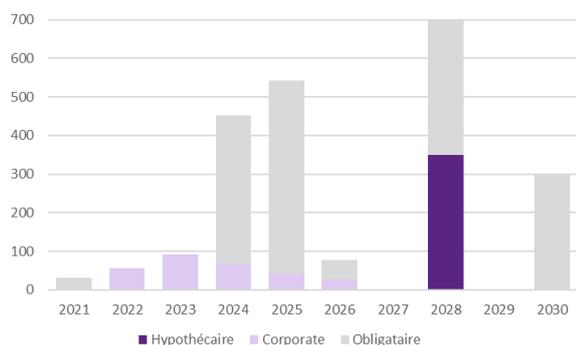
<sup>28</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>29</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>30</sup> Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

## Echéancier de la dette long terme par maturité<sup>31</sup>

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement du Groupe par maturité.



Suite aux opérations réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe n'a plus d'échéance significative avant 2024.

## Couverture : nominal et taux moyen

Le tableau suivant donne le profil de couverture des swaps de taux :

En cours à fin	Swap payeurs de taux fixe <sup>(a)</sup>	Swap payeurs de taux variable <sup>(a)</sup>	Dettes à taux fixe (M€) <sup>(a)</sup>	Taux de couverture <sup>(b)</sup>
2021	500	700	1 536	76%
2022	500	700	1 536	78%
2023	500	700	1 536	81%
2024	500	300	1 550	103%
2025	-	300	550	66%
2026	-	-	800	92%

(a) En quote-part de consolidation.

(b) Taux de couverture annuel de la dette long terme (hors NEU CP, NEU MTM et dette promotion).

Par ailleurs, le Groupe dispose de 262,5 millions d'euros d'options de taux (caps), en dehors de la monnaie, de maturité 2028.

La dette couverte représente en moyenne 81% de la dette long terme sur la période 2021/2026.

## Coût moyen de la dette : 1,79%<sup>32</sup> (-15 bps)

La baisse du coût moyen de la dette (versus 1,94% au 31 décembre 2020) résulte de la restructuration du portefeuille de swaps et de la rotation de la dette court terme.

## 1.4.5 Notation et ratios financiers

### Notation de crédit *Investment Grade* confirmée

Le 30 juin 2021, suite à l'annonce de l'entrée en négociations exclusives pour l'acquisition de 100% du groupe Primonial et de la signature d'un partenariat Commerce avec Crédit Agricole Assurances (51% Altarea, 49% CAA) portant sur 1 milliard d'euros d'actifs détenus par Altarea, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

### Ratio Loan-to-Value (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe. Au 30 juin 2021, il ressort à 33,9% (33,0% au 31 décembre 2020).

En M€	30/06/2021	31/12/2020
Endettement brut	3 357	3 470
Disponibilités	(1 076)	(1 277)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>2 281</b>	<b>2 193</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	4 023	3 982
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	176	212
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	230	213
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	214	276
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 078	1 969
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>6 721</b>	<b>6 651</b>
<b>Ratio LTV</b>	<b>33,9%</b>	<b>33,0%</b>

(a) Valeur vénale (D) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (D) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (D) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

### Ratio Dette Nette sur EBITDA<sup>33</sup>

Au 30 juin 2021, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 6,0x, contre 5,4x au 30 juin 2020.

### Covenants bancaires

Covenant	30/06/2021	31/12/2020	Delta	
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60%	33,9%	33,0%	+0,9 pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	7,5x	7,3x	+0,2 x

(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").

Au 30 juin 2021, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

<sup>31</sup> Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

<sup>32</sup> Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

<sup>33</sup> Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

## Compte de résultat analytique

	30/06/2021			30/06/2020		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	84,0	–	84,0	93,6	–	93,6
Autres charges	(13,0)	–	(13,0)	(11,5)	–	(11,5)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Prestations de services externes	9,2	–	9,2	8,4	–	8,4
Production immobilisée et stockée	6,1	–	6,1	4,0	–	4,0
Charges d'exploitation	(22,5)	(2,9)	(25,5)	(21,5)	(1,5)	(23,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(10,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,0)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>–</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,4</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,2)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>12,3</b>	<b>12,3</b>	<b>–</b>	<b>(284,9)</b>	<b>(284,9)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>64,8</b>	<b>(4,9)</b>	<b>59,8</b>	<b>75,3</b>	<b>(302,9)</b>	<b>(227,6)</b>
Chiffre d'affaires	1 203,4	–	1 203,4	1 069,5	–	1 069,5
Coût des ventes et autres charges	(1 109,8)	–	(1 109,8)	(980,8)	(0,3)	(981,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>93,7</b>	<b>–</b>	<b>93,7</b>	<b>88,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>88,4</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	4,7	–	4,7
Production stockée	83,2	–	83,2	76,3	–	76,3
Charges d'exploitation	(101,0)	(7,6)	(108,6)	(100,9)	(6,6)	(107,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(20,1)</b>	<b>(19,9)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(26,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>4,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>	<b>(2,2)</b>	<b>1,7</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>–</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(9,0)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>85,6</b>	<b>(18,5)</b>	<b>67,1</b>	<b>72,6</b>	<b>(18,1)</b>	<b>54,5</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	112,0	196,5	–	196,5
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	–	(104,3)	(186,1)	–	(186,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,6</b>	<b>–</b>	<b>7,6</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	2,7	–	2,7
Production stockée	3,3	–	3,3	5,6	–	5,6
Charges d'exploitation	(10,1)	(1,9)	(12,0)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(7,9)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>40,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>39,9</b>	<b>29,6</b>	<b>14,2</b>	<b>43,8</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>47,5</b>	<b>(1,4)</b>	<b>46,1</b>	<b>33,5</b>	<b>11,9</b>	<b>45,4</b>
Autres (Corporate)	(7,7)	(8,9)	(16,6)	(0,3)	(2,0)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,1)</b>	<b>(130,0)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	0,9	0,9	–	(49,1)	(49,1)
Résultats de cession des participations	–	0,3	0,3	–	(0,2)	(0,2)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôts sur les sociétés	(14,6)	13,9	(0,7)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
Minoritaires	(23,5)	12,6	(11,0)	(28,9)	144,0	115,0
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>	<b>114,5</b>	<b>(249,3)</b>	<b>(134,8)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>6,75</b>			<b>6,83</b>		

(1) Concernant la part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

## Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 090,3</b>	<b>5 132,2</b>
Immobilisations incorporelles	333,8	330,4
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	19,0	15,7
Immobilisations corporelles	27,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	134,0	140,3
Immeubles de placement	4 092,8	4 024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 695,9	3 649,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	228,0	211,1
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	168,9	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	460,7	579,6
Actifs financiers (non courant)	16,1	12,6
Impôt différé actif	25,7	18,5
<b>Actifs courants</b>	<b>3 741,5</b>	<b>3 817,8</b>
Stocks et en-cours nets	874,8	859,3
Actifs sur contrats	682,0	741,2
Clients et autres créances	976,1	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés	11,7	11,4
Actifs financiers (courant)	36,5	22,0
Instruments financiers dérivés	7,3	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 075,9	1 277,5
Actifs destinés à la vente	77,4	77,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 729,1</b>	<b>2 716,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 706,3</b>	<b>1 758,5</b>
Capital	264,7	264,0
Primes liées au capital	130,8	233,8
Réserves	1 207,2	1 568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	103,5	(307,7)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 022,8</b>	<b>958,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	788,3	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	11,0	(216,0)
<b>Passifs non courants</b>	<b>3 018,7</b>	<b>2 630,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 888,1	2 500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	60,0	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 721,8	1 720,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	687,9	379,4
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	110,0	25,0
<i>dont Obligations locatives</i>	143,9	149,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	164,5	154,8
Provisions long terme	31,6	24,0
Dépôts et cautionnements reçus	38,3	36,6
Impôt différé passif	60,7	69,7
<b>Passifs courants</b>	<b>3 084,1</b>	<b>3 602,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	957,7	1 569,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	30,3	254,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	21,0	458,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	783,0	628,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,6	3,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	90,5	199,4
<i>dont Obligations locatives</i>	8,0	1,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	22,3	24,0
Instruments financiers dérivés	28,9	36,3
Passifs sur contrats	166,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 749,5	1 798,4
Dettes d'impôt exigible	14,9	21,0
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	167,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>

## 2 COMPTES CONSOLIDÉS

# SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS .....	27
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE .....	32
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS .....	33

# 1 Etats financiers

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>		<b>5090,3</b>	<b>5132,2</b>
Immobilisations incorporelles	7.2	333,8	330,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		209,4	209,4
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		19,0	15,7
Immobilisations corporelles		27,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	134,0	140,3
Immeubles de placement	7.1	4092,8	4024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3695,9	3649,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		228,0	211,1
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		168,9	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	460,7	579,6
Actifs financiers (non courant)	4.6	16,1	12,6
Impôt différé actif	5.3	25,7	18,5
<b>Actifs courants</b>		<b>3741,5</b>	<b>3817,8</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	874,8	859,3
Actifs sur contrats	7.4	682,0	741,2
Clients et autres créances	7.4	976,1	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés		11,7	11,4
Actifs financiers (courant)	4.6	36,5	22,0
Instruments financiers dérivés	8	7,3	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1075,9	1 277,5
Actifs destinés à la vente	7.1	77,4	77,4
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8831,8</b>	<b>8950,0</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2729,1</b>	<b>2716,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>1706,3</b>	<b>1758,5</b>
Capital	6.1	264,7	264,0
Primes liées au capital		130,8	233,8
Réserves		1207,2	1568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		103,5	(307,7)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>1 022,8</b>	<b>958,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		788,3	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		11,0	(216,0)
<b>Passifs non courants</b>		<b>3018,7</b>	<b>2630,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2888,1	2500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		60,0	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1721,8	1720,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		687,9	379,4
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		110,0	25,0
<i>dont Obligations locatives</i>		143,9	149,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		164,5	154,8
Provisions long terme	6.3	31,6	24,0
Dépôts et cautionnements reçus		38,3	36,6
Impôt différé passif	5.3	60,7	69,7
<b>Passifs courants</b>		<b>3084,1</b>	<b>3602,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	957,7	1569,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		30,3	254,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		21,0	458,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		783,0	628,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		2,6	3,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		90,5	199,4
<i>dont Obligations locatives</i>		8,0	1,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		22,3	24,0
Instruments financiers dérivés	8	28,9	36,3
Passifs sur contrats	7.4	166,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1749,5	1798,4
Dettes d'impôt exigible		14,9	21,0
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	6.1	167,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>8831,8</b>	<b>8950,0</b>

## Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Revenus locatifs		84,0	184,9	93,6
Charges du foncier		(0,8)	(1,9)	(0,7)
Charges locatives non récupérées		(4,5)	(8,7)	(4,4)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		32,4	53,4	26,7
<i>Charges locatives</i>		(36,9)	(62,2)	(31,1)
Autres charges		(1,2)	1,2	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(6,4)	(16,1)	(5,8)
<b>Loyers nets</b>	5.1	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>
Chiffre d'affaires		1318,9	2837,0	1 273,7
Coûts des ventes		(1168,6)	(2496,4)	(1 122,5)
Charges commerciales		(49,0)	(107,0)	(51,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(0,1)	(9,2)	(0,0)
Amortissement des relations clientèles		–	(0,6)	(0,3)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>101,3</b>	<b>223,8</b>	<b>99,2</b>
Prestations de services externes		21,0	34,3	15,9
Production immobilisée et stockée		92,7	182,5	85,9
Charges de personnel		(116,9)	(225,3)	(111,5)
Autres charges de structure		(30,9)	(71,5)	(34,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(14,7)	(31,8)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(48,8)</b>	<b>(111,9)</b>	<b>(59,3)</b>
Autres produits et charges		(5,1)	0,4	0,5
Dotations aux amortissements		(0,1)	(1,9)	(2,5)
Frais de transaction		(5,9)	(2,3)	(0,7)
<b>Autres</b>		<b>(11,2)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,7)</b>
Produits de cession d'actifs de placement		4,2	380,3	380,4
Valeur comptable des actifs cédés		(5,6)	(385,0)	(385,0)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>		<b>(1,4)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	17,9	(580,7)	(259,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(4,0)	(59,8)	(25,1)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(1,0)	(0,1)	0,1
Dotations nettes aux provisions		(9,0)	1,6	(0,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		–	(1,0)	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>114,9</b>	<b>(377,4)</b>	<b>(172,1)</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	3,2	50,2	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>118,1</b>	<b>(327,2)</b>	<b>(130,6)</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(28,0)	(68,8)	(27,3)
<i>Charges financières</i>		(34,9)	(75,8)	(31,7)
<i>Produits financiers</i>		6,9	7,0	4,4
Autres résultats financiers	5.2	(14,5)	(17,1)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	0,9	(56,5)	(49,1)
Résultats de cession des participations		38,6	0,8	0,4
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>115,2</b>	<b>(468,8)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(0,7)	(54,9)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
<b>dont Part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>103,5</b>	<b>(307,7)</b>	<b>(134,8)</b>
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		11,0	(216,0)	(115,0)
Nombre moyen d'actions non dilué		17 170 633	16 850 855	16 559 453
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>6,03</b>	<b>(18,26)</b>	<b>(8,14)</b>
Nombre moyen d'actions dilué		17 479 992	17 081 054	16 767 148
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>5,92</b>	<b>(18,02)</b>	<b>(8,04)</b>

## Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>RESULTAT NET</b>	<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,7	0,3	0,9
<i>dont impôts</i>	(0,5)	(0,2)	(0,3)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>116,2</b>	<b>(523,5)</b>	<b>(249,0)</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	105,2	(307,4)	(133,9)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	11,0	(216,0)	(115,0)

## État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>114,4</b>	<b>(523,8)</b>	<b>(249,9)</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	0,7	54,9	40,0
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	42,0	85,5	30,2
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>157,2</b>	<b>(383,3)</b>	<b>(179,6)</b>
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(3,2)	(50,2)	(41,5)
Elimination des amortissements et provisions		25,7	34,9	20,6
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	(14,9)	697,0	333,9
Elimination des résultats de cession <sup>(1)</sup>		(37,6)	3,7	4,3
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	9,7	12,5	6,6
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>136,9</b>	<b>314,6</b>	<b>144,4</b>
Impôts payés		(20,9)	(13,7)	(6,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(161,9)	144,0	47,3
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>(45,9)</b>	<b>444,9</b>	<b>185,8</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(50,1)	(125,7)	(81,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence	4.5	(29,5)	(79,9)	(62,6)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,8)	(6,0)	0,0
Autres variations de périmètre		(0,1)	2,0	2,0
Augmentation des prêts et des créances financières		(20,3)	(146,8)	(141,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes <sup>(1)</sup>		7,2	340,1	270,7
Désinvestissements dans les filiales en équivalence	4.5	39,3	47,3	19,7
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	39,2	4,8	3,4
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		6,1	28,4	6,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(8,4)	(72,8)	(71,6)
Dividendes reçus		106,4	34,2	7,0
Intérêts encaissés sur prêts financiers		3,6	7,5	4,0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>76,6</b>	<b>33,2</b>	<b>(43,9)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>				
Augmentation de capital		5,2	7,6	–
Titres subordonnés à Durée Indéterminée <sup>(2)</sup>		28,4	–	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales <sup>(3)</sup>		38,2	–	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(0,0)	(90,0)	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(11,7)	(10,9)	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1059,4	1827,0	1 060,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1299,8)	(1667,5)	(805,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	1,7	(6,3)	(8,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(11,6)	(5,9)	(4,8)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,6	(0,2)	(2,1)
Intérêts versés sur dettes financières		(42,3)	(86,0)	(25,9)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(231,0)</b>	<b>(32,0)</b>	<b>213,6</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>(200,3)</b>	<b>446,1</b>	<b>355,5</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 273,6	827,5	827,5
Découverts bancaires		(3,9)	(2,7)	(2,7)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>1073,3</b>	<b>1 273,6</b>	<b>1 183,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1075,9	1 277,5	1 185,2
Découverts bancaires		(2,6)	(3,9)	(2,2)

(1) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(2) Il s'agit des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA et souscrits par APG.

(3) Il s'agit de la part souscrite par les actionnaires minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Alta Blue détentrice *via* sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de Cap 3000.

## État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2020</b>	<b>255,2</b>	<b>311,8</b>	<b>(33,1)</b>	<b>1 610,6</b>	<b>2 144,4</b>	<b>1 191,1</b>	<b>3 335,5</b>
Résultat Net	–	–	–	(134,8)	(134,8)	(115,0)	(249,9)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	0,9	0,9	0,0	0,9
Résultat global	–	–	–	(133,9)	(133,9)	(115,0)	(249,0)
Distribution de dividendes	–	(140,4)	–	(11,0)	(151,4)	(0,0)	(151,4)
Augmentation de capital	–	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	4,7	4,7	0,0	4,7
Elimination des actions propres	–	–	10,1	(10,6)	(0,5)	–	(0,5)
Transactions avec les actionnaires	–	(140,4)	10,1	(16,9)	(147,2)	(0,0)	(147,2)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(3,6)	(3,6)	2,7	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	0,0
<b>Au 30 juin 2020</b>	<b>255,2</b>	<b>171,4</b>	<b>(23,0)</b>	<b>1 456,2</b>	<b>1 859,8</b>	<b>1 078,7</b>	<b>2 938,5</b>
Résultat Net	–	–	–	(172,9)	(172,9)	(101,0)	(273,9)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Résultat global	–	–	–	(173,5)	(173,5)	(101,0)	(274,5)
Distribution de dividendes	–	2,2	–	(2,2)	0,0	(19,5)	(19,5)
Augmentation de capital	8,8	60,2	–	(0,0)	68,9	0,0	68,9
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	4,3	4,3	0,0	4,3
Elimination des actions propres	–	–	(0,9)	(0,3)	(1,2)	–	(1,2)
Transactions avec les actionnaires	8,8	62,4	(0,9)	1,8	72,0	(19,5)	52,5
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	(0,0)
Autres	–	–	–	0,2	0,2	0,0	0,2
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>264,0</b>	<b>233,8</b>	<b>(23,9)</b>	<b>1 284,7</b>	<b>1 758,5</b>	<b>958,2</b>	<b>2 716,7</b>
Résultat Net	–	–	–	103,5	103,5	11,0	114,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,7	1,7	0,0	1,7
Résultat global	–	–	–	105,2	105,2	11,0	116,2
Distribution de dividendes	–	(107,6)	–	(59,4)	(167,0)	(11,7)	(178,6)
Augmentation de capital	0,8	4,6	–	(0,2)	5,2 (a)	38,2 (b)	43,5
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	28,4 (c)	28,4
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	7,1	7,1	0,0	7,1
Elimination des actions propres	–	–	9,8	(15,6)	(5,8)	–	(5,8)
Transactions avec les actionnaires	0,8	(103,0)	9,8	(68,0)	(160,4)	55,0	(105,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	2,4	2,4	(1,3)	1,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	0,0	0,0	–	0,6	0,6	(0,0)	0,5
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>264,7</b>	<b>130,8</b>	<b>(14,1)</b>	<b>1 324,8</b>	<b>1 706,3</b>	<b>1 022,8</b>	<b>2 729,1</b>

(a): Augmentation du capital d'Altarea SCA liée à l'opération Reuilly

(b): Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue

(c): Il s'agit de la souscription complémentaire de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée traitée en capitaux propres attribuables à un actionnaire minoritaire d'une filiale

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2 Annexe - Compte de résultat analytique

	30/06/2021			31/12/2020			30/06/2020		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Revenus locatifs	84,0	–	84,0	184,9	–	184,9	93,6	–	93,6
Autres charges	(13,0)	–	(13,0)	(25,6)	–	(25,6)	(11,5)	–	(11,5)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>–</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Prestations de services externes	9,2	–	9,2	17,9	–	17,9	8,4	–	8,4
Production immobilisée et stockée	6,1	–	6,1	5,6	–	5,6	4,0	–	4,0
Charges d'exploitation	(22,5)	(2,9)	(25,5)	(38,0)	(5,1)	(43,1)	(21,5)	(1,5)	(23,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(10,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>3,4</b>	<b>(15,8)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,0)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>–</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>–</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>0,4</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,2)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>12,3</b>	<b>12,3</b>	<b>–</b>	<b>(642,1)</b>	<b>(642,1)</b>	<b>–</b>	<b>(284,9)</b>	<b>(284,9)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>–</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>64,8</b>	<b>(4,9)</b>	<b>59,8</b>	<b>148,2</b>	<b>(673,3)</b>	<b>(525,1)</b>	<b>75,3</b>	<b>(302,9)</b>	<b>(227,6)</b>
Chiffre d'affaires	1203,4	–	1203,4	2406,9	–	2406,9	1069,5	–	1069,5
Coût des ventes et autres charges	(1109,8)	–	(1109,8)	(2204,5)	(0,6)	(2205,1)	(980,8)	(0,3)	(981,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>93,7</b>	<b>–</b>	<b>93,7</b>	<b>202,3</b>	<b>(0,6)</b>	<b>201,7</b>	<b>88,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>88,4</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	10,1	–	10,1	4,7	–	4,7
Production stockée	83,2	–	83,2	163,0	–	163,0	76,3	–	76,3
Charges d'exploitation	(101,0)	(7,6)	(108,6)	(209,1)	(12,6)	(221,7)	(100,9)	(6,6)	(107,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(20,1)</b>	<b>(36,1)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(19,9)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(26,5)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>4,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>4,2</b>	<b>10,8</b>	<b>(2,5)</b>	<b>8,3</b>	<b>3,8</b>	<b>(2,2)</b>	<b>1,7</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>–</b>	<b>(19,0)</b>	<b>(19,0)</b>	<b>–</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(9,0)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>85,6</b>	<b>(18,5)</b>	<b>67,1</b>	<b>177,0</b>	<b>(34,7)</b>	<b>142,3</b>	<b>72,6</b>	<b>(18,1)</b>	<b>54,5</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	112,0	416,5	–	416,5	196,5	–	196,5
Coût des ventes et autres charges	(104,3)	–	(104,3)	(394,5)	–	(394,5)	(186,1)	–	(186,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,6</b>	<b>–</b>	<b>7,6</b>	<b>22,0</b>	<b>–</b>	<b>22,0</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	6,2	–	6,2	2,7	–	2,7
Production stockée	3,3	–	3,3	13,9	–	13,9	5,6	–	5,6
Charges d'exploitation	(10,1)	(1,9)	(12,0)	(29,4)	(3,0)	(32,4)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(7,9)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>40,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>39,9</b>	<b>37,6</b>	<b>17,0</b>	<b>54,6</b>	<b>29,6</b>	<b>14,2</b>	<b>43,8</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>–</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>47,5</b>	<b>(1,4)</b>	<b>46,1</b>	<b>50,3</b>	<b>14,3</b>	<b>64,6</b>	<b>33,5</b>	<b>11,9</b>	<b>45,4</b>
Autres (Corporate)	(7,7)	(8,9)	(16,6)	(4,0)	(4,3)	(8,3)	(0,3)	(2,0)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>	<b>371,6</b>	<b>(698,0)</b>	<b>(326,4)</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,1)</b>	<b>(130,0)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	(7,7)	(9,5)	(17,1)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	0,9	0,9	–	(56,5)	(56,5)	–	(49,1)	(49,1)
Résultats de cession des participations	–	0,3	0,3	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,2)	(0,2)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>313,3</b>	<b>(782,2)</b>	<b>(468,8)</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôts sur les sociétés	(14,6)	13,9	(0,7)	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>286,8</b>	<b>(810,5)</b>	<b>(523,8)</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
Minoritaires	(23,5)	12,6	(11,0)	(56,5)	272,5	216,0	(28,9)	144,0	115,0
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>	<b>230,3</b>	<b>(538,1)</b>	<b>(307,7)</b>	<b>114,5</b>	<b>(249,3)</b>	<b>(134,8)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>6,75</b>	<b>(0,83)</b>	<b>5,92</b>	<b>13,48</b>	<b>(31,50)</b>	<b>(18,02)</b>	<b>6,83</b>	<b>(14,87)</b>	<b>(8,04)</b>

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

# 3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

## Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	34
Note 2	Principes et méthodes comptables .....	34
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	34
2.2	Principales estimations et jugements .....	34
2.3	Autres principes de présentation des états financiers .....	36
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	37
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	37
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel .....	37
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	38
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel .....	39
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	40
4.1	Faits significatifs.....	40
4.2	Périmètre .....	42
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	43
4.4	Regroupements d'entreprises .....	44
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence .....	44
4.6	Actifs financiers courant et non courant .....	45
Note 5	Résultat.....	46
5.1	Résultat opérationnel .....	46
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	46
5.3	Impôt sur les résultats .....	47
5.4	Résultat par action .....	48
Note 6	Passifs .....	49
6.1	Capitaux propres.....	49
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	51
6.3	Provisions .....	53
Note 7	Actifs et tests de valeur .....	54
7.1	Immeubles de placement .....	54
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	56
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	56
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	57
Note 8	Gestion des risques financiers.....	59
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie .....	59
8.2	Risque de taux .....	60
8.3	Risque de liquidité.....	61
Note 9	Transactions avec les parties liées .....	62
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	64
10.1	Engagements hors bilan.....	64
10.2	Passifs éventuels .....	66
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture .....	66

## NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Altarea 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).

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser, gérer et exploiter des produits immobiliers sur-mesure.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

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

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

## NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2021 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2021 et disponibles sur le site :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

*Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2021 :*

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

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

Néant

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

Néant

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

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

### 2.2 Principales estimations et jugements

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

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses

d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

#### La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

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

#### Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'inclusion des clauses ci-dessous sur le contexte actuel :

Jones Lang LaSalle :

*« L'épidémie du coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "Pandémie mondiale" le 11 mars 2020, a inéluctablement affecté différents aspects de la vie quotidienne ainsi que l'économie mondiale. Les marchés immobiliers connaissent des niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité significativement faibles. Cependant, en France, à la date d'évaluation, nous considérons qu'il existe une quantité suffisante d'informations de marché pertinentes sur lesquelles fonder les avis de valeur concernant les actifs de votre portefeuille.*

*Compte tenu de l'impact futur incertain que le Covid-19 pourrait avoir sur le marché immobilier, avec de nombreuses pratiques commerciales et des comportements ayant besoin de changer de façon temporaire ou permanente, nous vous recommandons de maintenir les évaluations contenues dans ce rapport sous révision fréquente. »*

Cushman & Wakefield (C&W) :

*« L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), qui a été déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, continue d'affecter les économies et les marchés immobiliers dans le monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, avec des volumes de transaction*

*et des données de marché suffisantes sur lesquelles fonder notre opinion de valeur. Par conséquent – et pour éviter tout doute – notre évaluation n'est pas présentée comme étant sujette à une « incertitude d'évaluation importante », telle que définie par VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation de la RICS. »*

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.4.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

#### Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des loyers nets (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées » et 5.1.1 « Loyers nets »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

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

## 2.3 Autres principes de présentation des états financiers

### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

### Classement au bilan

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

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

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

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

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2021

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
Immobilisations incorporelles	18,2	283,5	21,5	10,6	333,8
Immobilisations corporelles	0,7	24,9	0,0	1,7	27,3
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,4	133,3	0,0	0,3	134,0
Immeubles de placement	4 057,2	–	35,6	–	4 092,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	118,4	156,1	186,1	–	460,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	45,6	682,0	67,2	(9,8)	785,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 240,5</b>	<b>1 279,8</b>	<b>310,5</b>	<b>2,8</b>	<b>5 833,5</b>

Au 31 décembre 2020

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
Immobilisations incorporelles	18,2	281,8	21,5	8,9	330,4
Immobilisations corporelles	1,5	23,3	–	1,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,4	139,3	0,0	0,6	140,3
Immeubles de placement	3 991,8	–	32,8	–	4 024,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	117,2	157,8	304,7	–	579,6
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	46,8	534,3	61,8	(12,5)	630,4
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 176,0</b>	<b>1 136,5</b>	<b>420,7</b>	<b>(1,6)</b>	<b>5 731,5</b>

### 3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

En millions d'euros	30/06/2021			31/12/2020			30/06/2020		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	84,0	–	84,0	184,9	–	184,9	93,6	–	93,6
Charges du foncier	(0,8)	–	(0,8)	(1,9)	–	(1,9)	(0,7)	–	(0,7)
Charges locatives non récupérées	(4,5)	–	(4,5)	(8,7)	–	(8,7)	(4,4)	–	(4,4)
Charges refacturées aux preneurs	32,4	–	32,4	53,4	–	53,4	26,7	–	26,7
Charges locatives	(36,9)	–	(36,9)	(62,2)	–	(62,2)	(31,1)	–	(31,1)
Autres charges	(1,2)	–	(1,2)	1,2	–	1,2	(0,6)	–	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(6,4)	–	(6,4)	(16,1)	–	(16,1)	(5,8)	–	(5,8)
<b>Loyers nets</b>	<b>71,0</b>	<b>–</b>	<b>71,0</b>	<b>159,3</b>	<b>–</b>	<b>159,3</b>	<b>82,2</b>	<b>–</b>	<b>82,2</b>
Chiffre d'affaires	1 318,9	–	1 318,9	2 837,0	–	2 837,0	1 273,7	–	1 273,7
Coûts des ventes	(1 168,6)	–	(1 168,6)	(2 496,4)	0,0	(2 496,4)	(1 122,5)	–	(1 122,5)
Charges commerciales	(49,0)	(0,0)	(49,0)	(107,0)	–	(107,0)	(51,6)	–	(51,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(0,1)	–	(0,1)	(9,3)	0,0	(9,2)	(0,0)	–	(0,0)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
<b>Marge immobilière</b>	<b>101,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>101,3</b>	<b>224,3</b>	<b>(0,6)</b>	<b>223,8</b>	<b>99,5</b>	<b>(0,3)</b>	<b>99,2</b>
Prestations de services externes	21,0	–	21,0	34,3	–	34,3	15,9	–	15,9
Production immobilisée et stockée	92,7	–	92,7	182,5	–	182,5	85,9	–	85,9
Charges de personnel	(106,2)	(10,8)	(116,9)	(210,9)	(14,5)	(225,3)	(104,0)	(7,5)	(111,5)
Autres charges de structure	(30,9)	0,0	(30,9)	(71,7)	0,2	(71,5)	(34,3)	0,2	(34,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(14,7)	(14,7)	–	(31,8)	(31,8)	–	(15,6)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(25,5)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(65,8)</b>	<b>(46,2)</b>	<b>(111,9)</b>	<b>(36,4)</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(59,3)</b>
Autres produits et charges	(4,3)	(0,8)	(5,1)	1,9	(1,5)	0,4	0,7	(0,2)	0,5
Dotations aux amortissements	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,9)	(1,9)	–	(2,5)	(2,5)
Frais de transaction	–	(5,9)	(5,9)	–	(2,3)	(2,3)	–	(0,7)	(0,7)
<b>Autres</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>0,7</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,7)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement	–	4,2	4,2	–	380,3	380,3	–	380,4	380,4
Valeur comptable des actifs cédés	–	(5,6)	(5,6)	–	(385,0)	(385,0)	–	(385,0)	(385,0)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>–</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>–</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	17,9	17,9	–	(580,7)	(580,7)	–	(259,9)	(259,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(4,0)	(4,0)	–	(59,8)	(59,8)	–	(25,1)	(25,1)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,1)	(0,1)	–	0,1	0,1
Dotations nettes aux provisions	–	(9,0)	(9,0)	–	1,6	1,6	–	(0,9)	(0,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	–	–	–	(1,0)	(1,0)	–	(1,0)	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>144,6</b>	<b>(29,8)</b>	<b>114,9</b>	<b>319,8</b>	<b>(697,2)</b>	<b>(377,4)</b>	<b>145,9</b>	<b>(318,0)</b>	<b>(172,1)</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7,1	(3,9)	3,2	51,6	(1,3)	50,2	35,1	6,3	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>151,8</b>	<b>(33,7)</b>	<b>118,1</b>	<b>371,4</b>	<b>(698,6)</b>	<b>(327,2)</b>	<b>181,1</b>	<b>(311,7)</b>	<b>(130,6)</b>
Coût de l'endettement net	(25,2)	(2,8)	(28,0)	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Charges financières	(32,1)	(2,8)	(34,9)	(57,6)	(18,2)	(75,8)	(27,6)	(4,1)	(31,7)
Produits financiers	6,9	–	6,9	7,0	–	7,0	4,4	–	4,4
Autres résultats financiers	(8,8)	(5,7)	(14,5)	(7,7)	(9,5)	(17,1)	1,0	(4,2)	(3,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	0,9	0,9	–	(56,5)	(56,5)	–	(49,1)	(49,1)
Résultat de cession de participation <sup>(a)</sup>	38,3	0,3	38,6	0,2	0,6	0,8	–	0,4	0,4
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>156,1</b>	<b>(41,0)</b>	<b>115,2</b>	<b>313,3</b>	<b>(782,2)</b>	<b>(468,8)</b>	<b>158,9</b>	<b>(368,7)</b>	<b>(209,8)</b>
Impôt sur les résultats	(14,6)	13,9	(0,7)	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(15,5)	(24,5)	(40,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>	<b>286,8</b>	<b>(810,5)</b>	<b>(523,8)</b>	<b>143,4</b>	<b>(393,3)</b>	<b>(249,9)</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	118,0	(14,5)	103,5	230,3	(538,1)	(307,7)	114,5	(249,3)	(134,8)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	(23,5)	12,6	(11,0)	(56,5)	272,5	216,0	(28,9)	144,0	115,0
Nombre moyen d'actions non dilué	17 170 633	17 170 633	17 170 633	16 850 855	16 850 855	16 850 855	16 559 453	16 559 453	16 559 453
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>6,87</b>	<b>(0,85)</b>	<b>6,03</b>	<b>13,67</b>	<b>(31,93)</b>	<b>(18,26)</b>	<b>6,91</b>	<b>(15,05)</b>	<b>(8,14)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	17 479 992	17 479 992	17 479 992	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 767 148	16 767 148	16 767 148
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>6,75</b>	<b>(0,83)</b>	<b>5,92</b>	<b>13,48</b>	<b>(31,50)</b>	<b>(18,02)</b>	<b>6,83</b>	<b>(14,87)</b>	<b>(8,04)</b>

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

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

### 3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2021					31/12/2020					30/06/2020				
	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>															
Loyers nets	71,0	–	–	–	71,0	159,3	–	–	–	159,3	82,2	–	–	–	82,2
Marge Immobilière	(0,0)	93,7	7,6	(0,1)	101,3	0,1	201,7	22,0	(0,1)	223,8	0,4	88,4	10,4	–	99,2
Frais de structure	(7,9)	(27,2)	(3,2)	(10,5)	(48,8)	(21,6)	(63,8)	(18,6)	(7,9)	(111,9)	(9,4)	(34,2)	(13,1)	(2,6)	(59,3)
Autres	(3,8)	(1,5)	0,4	(6,3)	(11,2)	(3,8)	(4,2)	4,7	(0,6)	(3,8)	(5,4)	(1,3)	4,0	0,0	(2,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(1,3)	–	–	(0,1)	(1,4)	(4,7)	–	–	–	(4,7)	(4,7)	–	–	–	(4,7)
Ajustements de valeur	12,3	(1,0)	1,6	–	13,0	(642,1)	(0,2)	1,7	–	(640,7)	(284,9)	(0,0)	–	–	(284,9)
Dotation nette aux provisions	(7,9)	(1,1)	(0,3)	0,3	(9,0)	(0,5)	0,6	0,2	0,3	0,6	(2,5)	0,0	0,3	0,3	(1,9)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2,6)	4,2	1,6	–	3,2	(12,4)	8,3	54,3	–	50,2	(4,0)	1,7	43,8	–	41,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)</b>	<b>59,8</b>	<b>67,1</b>	<b>7,8</b>	<b>(16,6)</b>	<b>118,1</b>	<b>(525,7)</b>	<b>142,3</b>	<b>64,4</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(327,2)</b>	<b>(228,2)</b>	<b>54,5</b>	<b>45,4</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(130,6)</b>
Reclassement de résultats sur cession des participations			38,3		38,3	0,6		0,2		0,8	0,6				0,6
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)</b>	<b>59,8</b>	<b>67,1</b>	<b>46,1</b>	<b>(16,6)</b>	<b>156,5</b>	<b>(525,1)</b>	<b>142,3</b>	<b>64,6</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(326,4)</b>	<b>(227,6)</b>	<b>54,5</b>	<b>45,4</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(130,0)</b>

(1) IE : Immobilier d'entreprise

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

#### Par zone géographique

	30/06/2021					31/12/2020					30/06/2020				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>															
Revenus locatifs	77,4	1,7	4,9	–	84,0	166,7	7,9	10,3	–	184,9	82,2	5,8	5,7	–	93,6
Prestations de services externes	8,5	0,6	0,1	–	9,2	16,7	1,0	0,3	–	17,9	8,0	0,3	0,1	–	8,4
Chiffre d'affaires promotion	–	3,5	–	–	3,5	–	13,6	–	–	13,6	–	7,6	–	–	7,6
<b>Commerce</b>	<b>85,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>	<b>–</b>	<b>96,7</b>	<b>183,5</b>	<b>22,5</b>	<b>10,5</b>	<b>–</b>	<b>216,4</b>	<b>90,2</b>	<b>13,7</b>	<b>5,8</b>	<b>–</b>	<b>109,7</b>
Chiffre d'affaires	1 203,4	–	–	–	1 203,4	2 406,9	–	–	–	2 406,9	1 069,5	–	–	–	1 069,5
Prestations de services externes	5,3	–	–	–	5,3	10,1	–	–	–	10,1	4,7	–	–	–	4,7
<b>Logement</b>	<b>1 208,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 208,7</b>	<b>2 416,9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 416,9</b>	<b>1 074,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 074,2</b>
Chiffre d'affaires	112,0	–	–	–	112,0	416,5	–	–	–	416,5	196,5	–	–	–	196,5
Prestations de services externes	6,3	–	–	0,2	6,4	5,7	–	–	0,5	6,2	2,4	–	–	0,3	2,7
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>118,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>	<b>118,4</b>	<b>422,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,5</b>	<b>422,7</b>	<b>199,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>	<b>199,2</b>
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1 412,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1 424,0</b>	<b>3 022,7</b>	<b>22,5</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>3 056,2</b>	<b>1 363,4</b>	<b>13,7</b>	<b>5,8</b>	<b>0,3</b>	<b>1 383,2</b>

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2021, comme en 2020.

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

## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### **Altarea devient le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier**

Le 30 juin 2021, Altarea a annoncé deux opérations stratégiques majeures visant à accélérer le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier :

- l'entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de 100% du groupe Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européen. Cette opération réalisée en deux temps (60% au T1 2022 et 40% au T1 2024) fait ressortir une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros sur le périmètre acquis<sup>34</sup> ;

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

- la signature d'un partenariat stratégique avec Crédit Agricole Assurances portant sur 1 milliard d'euros de commerces existants détenus par Altarea, via la création de deux joint-ventures sur deux thématiques porteuses (les retail parks et les commerces situés dans des infrastructures de gares), chacune détenues à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances ;

Cette opération s'inscrit dans l'accélération de la stratégie d'Altarea en matière d'asset management de commerce.

#### **Commerce**

##### *Activité des enseignes toujours perturbée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*

L'activité des enseignes est restée perturbée jusqu'à la mi-mai 2021. En France, les mesures de restriction d'exploitation (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce) ont concerné jusqu'à 77% de la base locative en quote-part avant le confinement national d'une durée de 6 semaines décrété début avril.

Entre le 19 mai, début du déconfinement progressif, et le 30 juin, date de la levée totale des restrictions d'ouvertures, la forte reprise de la consommation et le retour massif des clients ont dynamisé à la fois la performance des enseignes dans les centres et l'activité locative du Groupe.

##### *Activité locative dynamique et baisse de la vacance*

Depuis le début de l'année, l'activité locative est dynamique, signe avancé d'une reprise des investissements des enseignes (y compris restaurants et loisirs). Près de 170 baux ont ainsi été signés, tant sur les sites existants que sur les projets livrés récemment comme la gare Paris-

Montparnasse mi-mai, Corso à Cap3000 et les projets mixtes en développement.

En conséquence, la vacance financière se réduit à 3,6% à fin juin 2021.

##### *Négociation avec les enseignes*

Le gouvernement a renforcé les aides en place pour les enseignes frappées d'interdiction d'ouverture en 2021. Ainsi l'Etat couvre 100% des loyers et charges pour les enseignes des centres fermés à partir de la date de fermeture, les bailleurs étant incités à accompagner les enseignes pour la période de reprise, sous réserve de la bonne exécution des contrats, pour un montant équivalent à 30% des loyers de la période de fermeture. Au titre de ce dispositif, la totalité des allègements à consentir ont été intégralement comptabilisés, en charge de période.

#### **Logement**

##### *Rareté de l'offre disponible au 1<sup>er</sup> semestre*

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

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

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

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

##### *Livraisons et chantiers en cours*

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

##### *Lancements commerciaux dynamiques*

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, et particulièrement au 2<sup>ème</sup> trimestre, le rythme des lancements reprend de la vigueur.

<sup>34</sup> Hors complément de prix potentiel d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

## Immobilier d'Entreprise

### Placements

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le Groupe a placé plusieurs opérations pour près de 118 millions d'euros, dont :

- la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances, qui détenait déjà 75% de cet immeuble loué à Orange et livré début 2021. Le solde de 10% détenu par Altarea devrait être vendu début 2022 ;
- la vente au Systral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) d'un immeuble de bureau situé à Villeurbanne. Ce bâtiment, livrable début 2023, vise les certifications HQE niveau Excellent ; Référentiel Bureau Durable Grand Lyon et BREEAM very Good ;
- la signature d'un bail avec le Campus Cyber pour la tour Eria à La Défense.

### Pipeline

A fin juin 2021, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée à 5,6 milliards d'euros à 100%.

### Livraisons

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Altarea a livré 244 000 m<sup>2</sup> d'immeubles tertiaires (dont 88 000 m<sup>2</sup> en Régions), dont notamment :

- 3 opérations en co-investissement<sup>35</sup> situées dans le Grand Paris : Bridge (siège social d'Orange), Landscape et Eria à la Défense, ce dernier intégralement loués à Campus Cyber, projet initié par l'Etat français, qui recherchait un lieu central et fonctionnel, pour héberger les acteurs publics et privés de la cybersécurité,
- Eknow, à Nantes, immeuble de bureau déjà vendu à BNP Paribas REIM et qui accueillera les équipes régionales de Generali Vie, Keyence et Siemens ;
- le campus « Orange Tolosa » à Balma près de Toulouse qui rassemblera sur un site unique quelques 1 250 salariés du Groupe;
- trois des quatre immeubles développés dans le cadre du projet Quais des Caps dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux : Cap Leeuwin composé de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence hôtelière, Cap Comorin et Cap de Bonne Espérance, qui accueillera cet été un cinéma UGC.

## Renforcement des fonds propres

L'Assemblée Générale Annuelle du 29 juin 2021 a approuvé le versement d'un dividende de 9,50 €/action et a offert aux actionnaires l'option entre de paiement à 100% ou le paiement à hauteur de 50% en titres et 50% en numéraire.

Le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés pour un montant total de 163 millions d'euros, dont :

- 88,6 millions d'euros dans le cadre du paiement partiel du dividende 2020 en titres qui a connu un franc succès avec un taux de souscription de 91,59 %, entraînant la création de 482 385 actions nouvelles le 26 juillet ;
- 66,6 millions d'euros via l'augmentation de capital d'Alta Blue (partenariat Cap3000), comptabilisée en capitaux propres minoritaires ;
- 7,8 millions d'euros<sup>36</sup> dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 60 580 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement des collaborateurs.

<sup>35</sup> Les opérations en co-investissement livrées demeurent dans le pipeline jusqu'à leur date de cession (Bridge, Eria et Landscape).

<sup>36</sup> Soit une souscription moyenne de 5 843 € par salarié ayant souscrit.

## 4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2021			31/12/2020		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce France</b>									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
NR 21	SCA	335480877		IG	96,8%	100,0%	IG	84,4%	100,0%
FONDS PROXIMITE	SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
80-98 RUE DE REUILLY	SCI			IG	100,0%	100,0%			
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE	SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MACDONALD COMMERCE	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV		co-entreprise	ME	29,9%	29,9%	ME	29,9%	29,9%
ALTA ORGEVAL	SNC	795338441		IG	99,9%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
<b>Commerce Italie</b>									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce Espagne</b>									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Logement</b>									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	84,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCE	SNC	828184028		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT	SNC	504 638 784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HP	SAS	480309731		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HORIZONS	SNC	825208093		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PPP	SNC	530593748		IG	99,9%	100,0%	IG	71,9%	100,0%
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVRAN FREINVILLE	SCCV	801560079		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
MAGNANVILLE MARE PASLOUE	SCCV	823919287		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDRESY CHATEAUBRIANT	SCCV	838432094		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	SNC	821922564		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CARRIERES -SOUS-POISSY P7	SCCV	824114607	entreprise associée	ME	74,9%	75,0%	ME	74,9%	75,0%
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
Toulouse Arènes ILOT 3.1 T1 et T2	SAS	814795779	entreprise associée	ME	39,9%	40,0%	ME	39,9%	40,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN	30/06/2021			31/12/2020			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC SURESNES MALON	SNC	832708663	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS CLICHY BOREALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	NI	0,0%	0,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
LYON LES MOTEURS	SNC	899326516	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
CALCADE DE MOUGINS	SNC	833132426	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC PROVENCE L'ETOILE	SNC	501552947	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
HYRES L'AUFRENE	SCCV	834122335	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
JOINVILLE H.PINSON	SCCV	821764107	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
CRETEIL BOBILLOT	SCCV	823592944	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	SCCV	829377894	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%	
BOURGET LECLERC	SCCV	831267943	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
COLOMBES BARBUSSE	SCCV	831268008	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SEVERINI	SNC	499459204	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%	
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%	
ASNIERES 94 GRESILLONS	SCCV	849115258	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS	SCCV	894910082	IG	50,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	SCCV	803321942	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
CROIX DE DAURADE	SCCV	829774173	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
<b>Immobilier d'Entreprise</b>									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTAREA ENTREPRISE MANAGEMENT	SNC	534207386	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 4	SNC	798601936	entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,4%
B1	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
B2 B3	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ISSY HOLDING COEUR DE VILLE	SCI	832901383	IG	66,7%	100,0%	IG	66,7%	100,0%	
ISSY PONT	SCI	804865996	co-entreprise	ME	10,0%	10,0%	ME	25,0%	25,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PASCALPROPICO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
BALMA CAMPUS WALLIS	SCCV	840457881	co-entreprise	ME	50,0%	50,1%	ME	50,0%	50,1%
ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2020	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2021
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	436	10	11		(11)	1	447
Coentreprises <sup>(a)</sup>	138		3		(2)	(1)	138
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	78	1		(1)	(5)	-	73
<b>Total</b>	<b>652</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>(1)</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>658</b>

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

### 4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Investissement en titres consolidés	(17,6)	(12,6)	(0,4)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	0,9	3,6	0,4
Trésorerie des sociétés acquises	(0,1)	2,9	0,0
<b>Total</b>	<b>(16,8)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>0,0</b>

Sur le semestre, le Groupe a notamment acheté les titres d'une société portant sur un site de logistique, à Paris.

### 4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances, qui détenait déjà 75% de cet immeuble loué à Orange et livré début 2021. Le solde de 10% détenu par Altarea devrait être vendu début 2022 ;

## 4.4 Regroupements d'entreprises

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

## 4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances 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

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Valeur en équivalence des co-entreprises	102,7	102,7
Valeur en équivalence des entreprises associées	48,1	152,7
<b>Valeur des participations mises en équivalence</b>	<b>150,8</b>	<b>255,4</b>
Créances sur co-entreprises	192,4	209,7
Créances sur entreprises associées	117,5	114,5
<b>Créances sur filiales en équivalence</b>	<b>309,9</b>	<b>324,2</b>
<b>Total titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</b>	<b>460,7</b>	<b>579,6</b>

Au 30 juin 2021, la baisse de la valeur en équivalence des entreprises associées est essentiellement liée à des distributions de dividendes.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de Promotion à hauteur de 274,1 millions d'euros.

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2021	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2020
<b>Eléments du bilan en quote-part :</b>									
Actifs non courants	374,2	219,7	593,8	379,4	204,5	583,9	380,0	203,7	583,8
Actifs courants	461,3	228,4	689,7	500,7	310,7	811,4	454,4	323,4	777,8
<b>Total Actifs</b>	<b>835,5</b>	<b>448,0</b>	<b>1 283,5</b>	<b>880,1</b>	<b>515,2</b>	<b>1 395,3</b>	<b>834,4</b>	<b>527,1</b>	<b>1 361,5</b>
Passifs non courants	147,5	193,3	340,8	199,1	177,6	376,7	208,6	179,2	387,8
Passifs courants	585,3	206,7	792,0	578,3	184,9	763,2	510,0	189,1	699,1
<b>Total Dettes</b>	<b>732,8</b>	<b>400,0</b>	<b>1 132,7</b>	<b>777,4</b>	<b>362,5</b>	<b>1 139,9</b>	<b>718,6</b>	<b>368,3</b>	<b>1 086,9</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>102,7</b>	<b>48,1</b>	<b>150,8</b>	<b>102,7</b>	<b>152,7</b>	<b>255,4</b>	<b>115,8</b>	<b>158,8</b>	<b>274,6</b>
<b>Eléments du compte de résultat en quote-part :</b>									
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8,2</b>	<b>0,0</b>	<b>8,2</b>	<b>17,5</b>	<b>36,2</b>	<b>53,8</b>	<b>11,1</b>	<b>13,4</b>	<b>24,5</b>
Coût de l'endettement net	(1,9)	(2,0)	(3,9)	(3,9)	(3,2)	(7,0)	(2,1)	(3,0)	(5,1)
Autres résultats financiers	(1,3)	(0,1)	(1,4)	(2,7)	(2,5)	(5,2)	(1,3)	(0,1)	(1,4)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,2	0,1	0,3	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,2)	(0,3)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	(18,4)	(18,4)	-	-	-
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>5,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>3,3</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>22,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,1</b>	<b>17,6</b>
Impôts sur les sociétés	(0,6)	0,6	(0,1)	(3,7)	31,1	27,4	(3,0)	26,8	23,8
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>4,7</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,2</b>	<b>7,2</b>	<b>43,0</b>	<b>50,2</b>	<b>4,5</b>	<b>37,0</b>	<b>41,5</b>
Résultat hors groupe	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	4,7	(1,4)	3,2	7,2	43,0	50,2	4,5	37,0	41,5

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 16,5 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, et 7,7 millions d'euros au 30 juin 2020.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 3,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 6,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, et 2,4 millions d'euros au 30 juin 2020.

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

#### Engagements donnés

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

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

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 93,1 et 1,5 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 223,7 et 2,0 millions d'euros en 2020.

#### Engagements reçus

Au 30 juin 2021, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,5 millions d'euros (contre 0,2 million d'euros en 2020).

### 4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2021, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 52,6 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 10,7 millions d'euros,
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 37,4 millions d'euros.

## NOTE 5 RÉSULTAT

### 5.1 Résultat opérationnel

#### 5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires). Ils comprennent les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les abandons de créances et les dépréciations de créances liés à la Covid-19, impactent ce poste.

Sur le premier semestre, les provisions pour créances douteuses et les allègements liés à la crise sanitaire représentent 23 millions d'euros, dont :

- 6,4 millions d'euros de provisions pour créances douteuses ;
- 14,0 millions d'euros d'allègements consentis ou probablement à consentir, comptabilisés intégralement en charges de période ;
- 2,5 millions d'euros d'allègements étalés au titre des accompagnements consentis en 2020.

Les loyers nets s'établissent à 71,0 millions d'euros en juin 2021, contre 82,2 millions d'euros en juin 2020, soit une baisse de 13,6 %

#### 5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 101,3 millions d'euros en 2021 contre 99,2 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 2,1%.

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

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

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

#### 5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Intérêts obligataires et bancaires	(27,3)	(55,0)	(26,8)
Intérêts sur avance d'associés	2,0	3,6	2,7
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,2	(0,5)	(0,6)
Frais financiers capitalisés	-	1,5	1,5
Autres produits et charges financiers	(0,0)	(0,1)	(0,1)
<b>Produits et charges financiers FFO</b>	<b>(25,2)</b>	<b>(50,6)</b>	<b>(23,2)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées <sup>(a)</sup>	(2,8)	(18,2)	(4,1)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(27,3)</b>

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -2,8 millions d'euros.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

Le coût de financement moyen du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 1,79% marge incluse au 30 juin 2021, contre 1,94% au 31 décembre 2020.

#### 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.

#### 5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 0,9 millions d'euros, principalement liée aux soultes (payées ou restant à payer) sur instruments financiers pour (12,7) millions d'euros (contre (72,7) millions d'euros au 30 juin 2020) et à 13,6 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre (63,6) millions d'euros au 30 juin 2020).

## 5.3 Impôt sur les résultats

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Impôt courant</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(26,6)</b>	<b>(15,5)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(7,4)	(50,6)	(42,5)
Ecarts d'évaluation	–	0,2	0,1
Juste valeur des immeubles de placement	2,9	22,9	22,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Marge à l'avancement	8,8	(5,2)	3,0
Autres différences temporelles	9,7	4,6	(7,0)
<b>Impôt différé</b>	<b>13,9</b>	<b>(28,4)</b>	<b>(24,5)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(54,9)</b>	<b>(40,0)</b>

### Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>111,9</b>	<b>(519,1)</b>	<b>(251,3)</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(54,9)</b>	<b>(40,0)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(0,64)%</b>	<b>10,58%</b>	<b>15,92%</b>
Taux d'impôt en France	27,37%	28,92%	28,92%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(30,6)</b>	<b>150,1</b>	<b>72,7</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>29,9</b>	<b>(205,0)</b>	<b>(112,7)</b>
Ecarts liés au statut SIIC des entités	4,7	(192,0)	(101,7)
Ecarts liés au traitement des déficits	4,6	(5,8)	(4,3)
Autres différences permanentes et différences de taux	20,6	(7,3)	(6,8)

### Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Déficits fiscaux activés	71,5	78,9
Ecarts d'évaluation	(27,2)	(35,3)
Juste valeur des immeubles de placement	(17,1)	(19,9)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	(0,2)
Marge à l'avancement	(65,4)	(74,0)
Autres différences temporelles	3,6	(0,8)
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>(35,0)</b>	<b>(51,2)</b>

Au 30 juin 2021, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 414,5 millions d'euros (en base), contre 425,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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 et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea SAS.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 27,37%, taux fixé par la loi de finances pour 2021, contre un taux de 28,92% en vigueur en 2020.

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

Pour anticiper l'incidence de cette prochaine baisse, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

### Propositions de rectification :

La société Altarea SCA, a fait l'objet d'une proposition de rectification concernant la TVA de l'exercice 2017 pour 0,3 millions d'euros. En accord avec ses conseils, la société conteste le redressement et n'envisage pas de sortie de ressources financières. A ce titre, aucune provision n'a été constatée au 30 juin 2021.

## 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.

Comme en 2020, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Numérateur</b>			
Résultat net, part du Groupe	103,5	(307,7)	(134,8)
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	17 170 633	16 850 855	16 559 453
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	309 359	230 199	207 695
Effet dilutif potentiel total	309 359	230 199	207 695
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	17 479 992	17 081 054	16 767 148
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>6,03</b>	<b>(18,26)</b>	<b>(8,14)</b>
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>5,92</b>	<b>(18,02)</b>	<b>(8,04)</b>

## NOTE 6 PASSIFS

### 6.1 Capitaux propres

#### 6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

##### CAPITAL

##### Capital d'Altarea SCA (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019</b>	<b>16 700 762</b>	<b>15,28</b>	<b>255 195 822</b>
Augmentation de capital par conversion du dividende en actions	508 199	15,28	7 765 281
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	66 878	15,28	1 021 896
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020</b>	<b>17 275 839</b>	<b>15,28</b>	<b>263 982 998</b>
Augmentation de capital réservée aux actionnaires de la SCI VDE Reuilly	39 277	15,28	600 153
<b>Nombre d'actions émises au 30 juin 2021</b>	<b>17 315 116</b>	<b>15,28</b>	<b>264 583 151</b>

##### Gestion du capital

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

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV (Loan To Value) aux alentours de 40% sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60%.

##### PAIEMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 9,7 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 6,6 millions d'euros au 30 juin 2020.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2021.

##### Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2020	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 30/06/2021
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>							
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021	30 800		(30 800)	-	
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021	7 400		(7 400)	-	
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
19 décembre 2018	2 000 (b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	9 079		(8 837)	(242)	
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	37 347			232	37 579
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 220			(80)	1 140
18 octobre 2019	2 000	30 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
21 octobre 2019	20 000 (b)	30 mars 2022	20 000			-	20 000
18 décembre 2019	3 000 (b)	31 mars 2021	2 400		(2 400)	-	
10 janvier 2020	1 300	10 janvier 2021	1 300		(1 300)	-	
20 avril 2020	58 809	20 avril 2021	58 477		(57 374)	(1 103)	
21 avril 2020	18 479	21 avril 2022	18 411			(412)	17 999
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023	43 952			(1 505)	42 447
23 avril 2020	1 000	23 avril 2021	1 000		(1 000)	-	
24 avril 2020	2 000	24 avril 2022	2 000			-	2 000
30 avril 2020	4 900	30 avril 2021	4 600		(4 600)	-	
1er octobre 2020	89	1er octobre 2021	89			-	89
31 mars 2021	121 080	1er avril 2022		121 080		-	121 080
31 mars 2021	10 000	1er avril 2022		10 000		-	10 000
30 avril 2021	73 050 (b)	31 mars 2024		73 050		-	73 050
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025		32 000		-	32 000
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025		27 500		-	27 500
4 juin 2021	44 000 (b)	31 mars 2025		44 000		-	44 000
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025		14 000		-	14 000
4 juin 2021	24 000 (b)	31 mars 2025		24 000		-	24 000
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025		30 000		-	30 000
<b>Total</b>	<b>648 179</b>		<b>244 075</b>	<b>375 630</b>	<b>(119 711)</b>	<b>(3 110)</b>	<b>496 884</b>

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

## Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2021
Taux de dividende	6,0%
Taux d'intérêt sans risque	0,0%

## ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 13,1 millions d'euros au 30 juin 2021 pour 95 159 actions (dont 93 191 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 1 968 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 23,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 pour 139 322 actions (dont 139 095 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 227 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -21,5 millions d'euros au 30 juin 2021 (-15,6 millions d'euros nets d'impôt), contre -15,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 (-10,9 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à - 11,6 millions d'euros au 30 juin 2021 contre - 5,9 million d'euros au 31 décembre 2020.

## 6.1.2 Dividendes proposés et versés

### Dividendes versés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	9,50	9,00
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	164,5	149,1
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	2,5	2,3
<b>Total</b>	<b>167,0</b>	<b>151,4</b>
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>	155,51	120,79
<b>Montant global de la conversion des titres en actions</b>	<b>88,6</b>	<b>61,4</b>
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%</i>	91,59%	82,28%

Le versement d'un dividende de 9,50 euros par action a été approuvé à l'Assemblée Générale du 29 juin 2021, au titre de l'exercice 2020.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont le choix d'opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50%, et en numéraire à hauteur de 50%.

La période d'option s'est déroulée du 7 au 20 juillet 2021 et constitue un événement postérieur à la clôture. L'option du paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 91,59% du total des actions en circulation et s'est traduite par la création de 482 385 nouvelles actions.

Le paiement du dividende en numéraire est intervenu le 26 juillet 2021 pour un montant de 88,6 millions d'euros.

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2020	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					30/06/2021
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 950,4	(229,3)	0,7	–	–	–	–	1 721,8
Titres négociables court et moyen terme	653,0	240,0	–	–	–	–	–	893,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	836,4	(130,4)	2,1	(0,0)	–	–	–	708,0
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>3 439,7</b>	<b>(119,7)</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 322,9</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	26,5	4,8	–	–	–	–	–	31,3
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires</b>	<b>3 466,2</b>	<b>(114,9)</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 354,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 277,5)	201,6	–	–	–	0,0	–	(1 075,9)
Découverts bancaires	3,9	(1,3)	–	–	–	–	–	2,6
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(1 273,6)</b>	<b>200,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>(1 073,3)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>2 192,6</b>	<b>85,4</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>2 280,9</b>
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	270,0	(120,8)	–	0,6	–	–	(0,0)	149,8
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	0,7	0,0	–	–	–	(0,0)	–	0,7
Obligations locatives	150,4	(1,5)	–	–	–	–	2,9	151,8
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	178,8	3,2	–	–	–	–	4,8	186,8
<b>Endettement financier net</b>	<b>2 792,5</b>	<b>(33,7)</b>	<b>2,8</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>2 769,9</b>

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 2 280,9 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 2 192,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Au cours de la période, le Groupe a principalement :

- refinancé la dette hypothécaire d'Aldeta (Cap3000) à hauteur de 350 millions d'euros, crédit à terme d'une durée de 7 ans (en ayant remboursé la dette hypothécaire de 400 millions arrivée à échéance),
- remboursé l'Euro PP de 230 millions, arrivé à échéance en mai 2021,
- augmenté ses émissions de titres négociables moyen et court terme (plus 240 millions d'euros). Le Groupe continue de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

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

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

#### Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020).

### Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	149,5	271,9
De 3 à 6 mois	228,9	894,2
De 6 à 9 mois	457,7	91,7
De 9 à 12 mois	0,9	88,0
<b>A moins d'1 an</b>	<b>836,9</b>	<b>1 345,8</b>
A 2 ans	216,8	153,0
A 3 ans	174,0	124,2
A 4 ans	426,6	451,6
A 5 ans	525,1	540,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 342,4</b>	<b>1 268,7</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>1 194,3</b>	<b>869,8</b>
Frais d'émission restant à amortir	(17,0)	(14,2)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>3 356,7</b>	<b>3 470,1</b>

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique principalement par la tombée de la dette hypothécaire sur Cap 3000 et par l'échéance d'obligations émises par Altarea en 2014. La part à plus de cinq ans augmente suite au refinancement de la dette hypothécaire sur Cap 3000.

### Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Hypothèques	350,0	400,0
Promesses d'hypothèques	76,3	150,6
Privilège de prêteur de deniers	11,2	11,6
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	200,0
Non garanti	2 736,2	2 722,1
<b>Total</b>	<b>3 373,7</b>	<b>3 484,3</b>
Frais d'émission restant à amortir	(17,0)	(14,2)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>3 356,7</b>	<b>3 470,1</b>

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements de centres commerciaux. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion.

#### Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2021	1 604,7	1 752,0	3 356,7
Au 31 décembre 2020	1 495,2	1 974,9	3 470,1

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 817,7 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 2 050,9 millions au 31 décembre 2020.

#### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	13,1	3,7
De 3 à 6 mois	5,3	9,0
De 6 à 9 mois	12,3	14,1
De 9 à 12 mois	4,7	4,9
<b>A moins d'1 an</b>	<b>35,4</b>	<b>31,7</b>
A 2 ans	53,5	49,4
A 3 ans	51,8	47,0
A 4 ans	50,9	45,4
A 5 ans	38,5	37,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>194,7</b>	<b>178,7</b>

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

### 6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 151,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 150,4 millions au 31 décembre 2020. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

### 6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement). Le montant de ces redevances s'élève à 186,8 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 178,8 millions au 31 décembre 2020 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

### 6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
< 3 mois	20,7	2,5
De 3 à 6 mois	0,9	1,7
De 6 à 9 mois	4,3	19,9
De 9 à 12 mois	4,2	0,9
<b>A moins d'1 an</b>	<b>30,2</b>	<b>25,1</b>
A 2 ans	17,3	17,7
A 3 ans	16,3	16,1
A 4 ans	16,3	15,8
A 5 ans	16,8	16,2
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>66,8</b>	<b>65,9</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>241,7</b>	<b>238,4</b>
<b>Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement</b>	<b>338,6</b>	<b>329,3</b>

### 6.2.5 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	1 059,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(1 299,8)
<b>Variation des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>(240,4)</b>
Remboursement des obligations locatives	1,7
Variation de trésorerie	(200,3)
<b>Total variation endettement financier net (TFT)</b>	<b>(439,1)</b>
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(119,7)
Trésorerie nette	(200,3)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(120,8)
Obligations locatives	(1,5)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	3,2
Affectation de résultat aux comptes courants associés	0,1
<b>Total variation endettement financier net</b>	<b>(439,1)</b>

### 6.3 Provisions

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,5	14,9
Autres provisions	18,1	9,1
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>31,6</b>	<b>24,0</b>

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 essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) de centres commerciaux, comptabilisées sur la période;
- des 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 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>3 649,0</b>	<b>211,1</b>	<b>164,6</b>	<b>77,4</b>	<b>4 102,0</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	27,5	2,9	–	–	30,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	1,0	–	–	(0,2)	0,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	(5,6)	(0,0)	–	(5,6)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(4,8)	–	–	(4,8)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	0,2	5,6	–	–	5,8
Nouveaux droits d'utilisation	–	–	4,8	–	4,8
Variation de la juste valeur	18,2	–	(0,5)	0,2	17,9
Variation de périmètre	–	18,8	–	–	18,8
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>3 695,9</b>	<b>228,0</b>	<b>168,9</b>	<b>77,4</b>	<b>4 170,2</b>

Au 30 juin 2021, aucun frais financiers n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

#### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de juste valeur des centres en exploitation.

#### Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppements de centres commerciaux situés en France.

Au cours du premier semestre, le Groupe a fait l'acquisition de la SCI 80-98 rue de Reuilly, détentrice d'un unique actif de logistique, évalué au coût dans les comptes consolidés du 30 juin 2021.

Le Groupe a revu la totalité de ses projets en cours et a déprécié ceux qu'il jugeait nécessaire au regard de la crise sanitaire en cours.

#### Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 :

- des contrats d'autorisation d'occupation temporaire sur Immeubles de placement, et
- des anciens crédits-bails comptabilisés sous IAS 17 en immeubles de placement à la juste valeur et au coût.

La ligne Nouveaux droits d'utilisation comprend la signature d'un avenant sur Montparnasse, ainsi que l'indexation des contrats existants.

#### Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,0%	671	8,0%	7,0%	6,9%
	Minimum	4,1%	41	5,3%	3,8%	1,2%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>5,0%</b>	<b>385</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,2%</b>

a - Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m<sup>2</sup>.

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

d - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -138,0 millions d'euros (ou -4,4%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 187,0 millions d'euros (ou +6,0%).

#### Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Grands centres commerciaux	2 465,3	2 489,0
Commerce de flux	521,5	442,6
Retail parks	616,8	625,0
Autres	92,3	92,4
<b>TOTAL</b>	<b>3 695,9</b>	<b>3 649,0</b>

#### Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>2,2</b>	<b>(179,9)</b>	<b>(177,6)</b>
Variations	(0,5)	6,9	6,3
Actualisation	-	-	-
Transferts	-	3,5	3,5
Variation de périmètre	-	(0,0)	(0,0)
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>1,7</b>	<b>(169,5)</b>	<b>(167,8)</b>
<b>Variation BFR au 30 juin 2021</b>	<b>(0,5)</b>	<b>6,9</b>	<b>6,3</b>

#### Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>			
Immobilisations incorporelles	(7,2)	(7,2)	(5,6)
Immobilisations corporelles	(4,5)	(17,0)	(8,8)
Immeubles de placement	(38,4)	(101,5)	(67,3)
<b>Total</b>	<b>(50,1)</b>	<b>(125,7)</b>	<b>(81,7)</b>

## 7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2021	31/12/2020
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>449,9</b>	<b>(240,6)</b>	<b>209,4</b>	<b>209,4</b>
<b>Marques</b>	<b>105,4</b>	<b>–</b>	<b>105,4</b>	<b>105,4</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>192,9</b>	<b>(192,9)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	61,2	(42,6)	18,6	15,3
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,1	(0,0)	0,1	0,1
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>61,7</b>	<b>(42,6)</b>	<b>19,0</b>	<b>15,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>809,9</b>	<b>(476,1)</b>	<b>333,8</b>	<b>330,4</b>

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>330,4</b>	<b>331,4</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7,2	7,2
Cession et mise au rebut	(0,0)	(2,2)
Variation de périmètre et autres	–	1,0
Dotations nettes aux amortissements	(3,8)	(6,9)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>333,8</b>	<b>330,4</b>

### Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les principaux écarts d'acquisition sont les écarts relatifs aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion, et Histoire & Patrimoine.

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

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé sur le semestre.

### Marques

## 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissements	Droits d'utilisation nets
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>152,1</b>	<b>4,7</b>	<b>3,1</b>	<b>159,9</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>140,3</b>
Nouveaux contrats / Dotations	2,6	0,6	0,0	3,3	(7,3)	(0,7)	(0,4)	(8,4)	(5,1)
Résiliations de contrats / Reprises	(3,1)	(0,9)	(0,4)	(4,4)	1,9	0,8	0,4	3,1	(1,3)
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>151,6</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>158,8</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(24,9)</b>	<b>134,0</b>

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative.

La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

## 7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>874,8</b>	<b>859,3</b>	<b>18,8</b>	<b>(3,3)</b>	<b>–</b>
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>682,0</b>	<b>741,2</b>	<b>(59,4)</b>	<b>0,2</b>	<b>–</b>
Créances clients nettes	463,3	334,7	128,4	0,2	–
Autres créances d'exploitation nettes	511,1	491,1	16,9	3,1	0,1
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>974,4</b>	<b>825,8</b>	<b>145,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>(166,1)</b>	<b>(177,3)</b>	<b>11,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Dettes fournisseurs	(1 013,4)	(1 094,4)	87,7	(6,7)	(0,0)
Autres dettes d'exploitation	(566,6)	(524,1)	(41,6)	(0,8)	0,0
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 580,0)</b>	<b>(1 618,5)</b>	<b>46,0</b>	<b>(7,5)</b>	<b>0,0</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>785,0</b>	<b>630,4</b>	<b>161,9</b>	<b>(7,4)</b>	<b>0,1</b>

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Commerce.

### 7.4.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>881,0</b>	<b>(21,7)</b>	<b>859,3</b>
Variation	14,1	0,0	14,1
Dotations	–	(1,9)	(1,9)
Reprises	–	6,6	6,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(5,5)	(0,1)	(5,5)
Variation de périmètre	1,8	0,4	2,2
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>891,4</b>	<b>(16,6)</b>	<b>874,8</b>

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

Les variations de périmètre et/ou transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion.

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>505,3</b>	<b>371,5</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(36,8)</b>	<b>(23,5)</b>
Dotations	(27,1)	(17,0)
Variations de périmètre	–	(0,2)
Reprises	22,2	3,7
Autres variations	(0,2)	0,1
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(42,0)</b>	<b>(36,8)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>463,3</b>	<b>334,7</b>
Avances et acomptes versés	43,4	41,4
Créances de TVA	335,6	318,8
Débiteurs divers	35,3	34,2
Charges constatées d'avance	58,0	65,1
Comptes mandants débiteurs	40,0	32,8
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>512,3</b>	<b>492,2</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,9)</b>
Dotations	(0,2)	(0,3)
Reclassement	–	(0,0)
Reprises	0,1	2,0
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>511,1</b>	<b>491,1</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>974,4</b>	<b>825,8</b>
Créances sur cession d'immobilisations	1,7	2,2
<b>Clients et autres créances</b>	<b>976,1</b>	<b>828,0</b>

### Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non recouvrement était avéré.

Dans le cadre de la crise de la Covid-19, le Groupe a mis en place un suivi particulier de ses créances clients liées à son activité Commerce.

Au 30 juin 2021, la variation des dépréciations nettes de créances clients est notamment liée à l'impact de la Covid-19.

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

### Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées dans le Groupe aux vendeurs de terrains lors de 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.

### Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

## 7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 013,4</b>	<b>1 094,4</b>
Avances et acomptes reçus des clients	37,7	36,8
TVA collectée	301,9	300,7
Autres dettes fiscales et sociales	59,6	43,7
Produits constatés d'avance	8,7	7,2
Autres dettes	118,4	102,9
Comptes mandants créditeurs	40,4	32,9
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>566,6</b>	<b>524,1</b>
Dettes sur immobilisations	169,5	179,9
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 749,5</b>	<b>1 798,4</b>

### Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

## NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux

d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

### 8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2021

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			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)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>476,8</b>	<b>150,8</b>	<b>321,5</b>	<b>–</b>	<b>4,5</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,5</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	460,7	150,8	309,9	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courant	16,1	–	11,6	–	4,5	–	–	–	4,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 095,7</b>	<b>–</b>	<b>2 033,8</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>61,9</b>	<b>54,6</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>
Clients et autres créances	976,1	–	976,1	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	36,5	–	36,5	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	7,3	–	–	–	–	7,3	–	7,3	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 075,9	–	1 021,3	–	–	54,6	54,6	–	–
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 926,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 926,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Emprunts et dettes financières	2 888,1	–	–	2 888,1	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	38,3	–	–	38,3	–	–	–	–	–
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 903,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 874,1</b>	<b>–</b>	<b>28,9</b>	<b>–</b>	<b>28,9</b>	<b>–</b>
Emprunts et dettes financières	957,7	–	–	957,7	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	28,9	–	–	–	–	28,9	–	28,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 749,5	–	–	1 749,5	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	167,0	–	–	167,0	–	–	–	–	–

(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 faite 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 un portefeuille de swaps et caps destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier.

Le Groupe se finançait soit sur le marché hypothécaire, soit sur le marché bancaire (credits revolving ou term loans). Les financements étaient conclus à taux variables puis couverts sous forme de swaps ou de caps.

Depuis quelques années, le Groupe a complètement modifié cette structure de financements, avec un recours désormais majoritaire aux marchés de crédit. Cette modification des modalités de financement et le recours croissant aux obligations à coupon fixe ont changé la stratégie de couverture.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture possible offerte par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 0,3 million d'euros sur le résultat net de la période.

### Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Swaps de taux d'intérêts	(19,1)	(30,2)
Caps de taux d'intérêts	2,5	–
Intérêts courus non échus	4,8	0,5
Primes et soultes restant à payer	(9,8)	(5,5)
<b>Total</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(35,2)</b>

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2021.

### Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

#### Au 30 juin 2021

En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	500,0	500,0	500,0	500,0	400,0	–
ALTAREA payeur à taux variable - swap	700,0	700,0	700,0	700,0	300,0	–
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
<b>Total</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>962,5</b>	<b>262,5</b>
Taux moyen de couverture	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,09%	0,11%

### Position de gestion

#### Au 30 juin 2021

En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 752,0)	(1 721,5)	(1 721,4)	(1 721,3)	(1 335,7)	(835,6)
Endettement bancaire à taux variable	(1 604,7)	(798,2)	(581,6)	(407,7)	(366,7)	(341,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 075,9	–	–	–	–	–
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 280,9)</b>	<b>(2 519,8)</b>	<b>(2 303,0)</b>	<b>(2 129,0)</b>	<b>(1 702,4)</b>	<b>(1 177,3)</b>
Swap	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 200,0	700,0	–
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 462,5</b>	<b>962,5</b>	<b>262,5</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(818,4)</b>	<b>(1 057,3)</b>	<b>(840,5)</b>	<b>(666,5)</b>	<b>(739,9)</b>	<b>(914,8)</b>

## Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2021	+50 bps	+1,6 million d'euros	-0,0 million d'euros
	-50 bps	-1,5 million d'euros	+0,9 million d'euros
31/12/2020	+50 bps	+1,3 million d'euros	+6,3 millions d'euros
	-50 bps	-1,6 million d'euros	-6,5 millions d'euros

## 8.3 Risque de liquidité

### TRESORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 075,9 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 1 277,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2021, le montant de cette trésorerie s'élève à 574,7 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 501,2 millions d'euros, est disponible au niveau du Groupe, qui dispose

également de 1 159 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets).

### COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 515 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (500 millions) est soumis à des covenants de levier.

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

Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires de financement des centres en exploitation :

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur),
- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = dettes financières nette de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 60%,
- Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60%.

Au 30 juin 2021, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines

dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

### RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

### RISQUE DE CHANGE

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

## NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

### Actionnariat d'Altarea SCA

La répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

En pourcentage	30/06/2021	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2020
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi <sup>(a)</sup>	45,78	46,03	45,85	46,22
Crédit Agricole Assurances	24,69	24,82	24,74	24,94
ABP	8,25	8,30	8,27	8,34
Opus investment BV <sup>(b)</sup>	1,48	1,49	1,49	1,50
Autocontrôle	0,55	–	0,81	–
FCPE + Public	19,25	19,36	18,84	19,00
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille, et Jacques Nicolet, et le Directeur Général d'Altafi 2, Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Et parties liées.

### Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager contrôlées par M. Alain Taravella.

La Gérance de la société est assumée par M. Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il contrôle. M. Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas. M. Jacques Ehrmann est Directeur Général de la société Altafi 2.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

### Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

### Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

### Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Clients et autres créances	0,1	0,0	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes <sup>(a)</sup>	0,5	0,0	1,9
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>

(a) Correspond à la rémunération variable de la Gérance.

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

### Rémunération de la Gérance

M. Alain Taravella en sa qualité de co-Gérant ne perçoit personnellement aucune rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. En effet celle-ci est intégralement perçue par la société Altafi 2. M. Alain Taravella perçoit une rémunération d'une société holding, détenant une participation dans la société Altarea.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

La rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est de 2 millions d'euros pour l'année.

La rémunération variable de la Gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO, part du Groupe, et au classement GRESB de la Société.

Elle est de 0,4 million d'euros au 30 juin 2021.

## Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	2,0	4,2	2,5
Charges sociales	0,9	1,6	0,9
Paiements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	2,8	4,1	1,9
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	34 293	6 963	7 228
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	0,0	0,0	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	1,1	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,5	0,3	0,4

(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.

<i>En nombre de droits sur capitaux propres en circulation</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	161 653	67 603	53 752

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

## NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2020	30/06/2021	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	9,6	10,6	1,0	4,1	5,5
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	165,3	170,5	134,4	20,1	16,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	87,9	87,9	87,9	–	–
Cautions reçues des locataires	20,4	25,5	1,9	9,2	14,5
Garanties de paiement reçues des clients	44,6	44,6	42,7	0,4	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	0,3	–	–
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,2	12,2	1,7	10,5	0,0
<b>Total</b>	<b>174,8</b>	<b>181,0</b>	<b>135,4</b>	<b>24,2</b>	<b>21,5</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	6,0	–
Engagements donnés liés au périmètre	73,4	68,8	1,8	67,1	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 306,7	1 957,6	1 135,0	785,9	36,7
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 965,7	1 692,4	1 017,1	671,4	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	235,8	167,2	96,8	70,4	–
Cautions d'indemnités d'immobilisation	51,0	51,5	18,5	31,5	1,6
Autres cautions et garanties données	54,3	46,5	2,6	12,6	31,2
<b>Total</b>	<b>2 391,2</b>	<b>2 037,4</b>	<b>1 141,7</b>	<b>859,0</b>	<b>36,7</b>

#### Engagements reçus

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquiescer s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- **Cautions reçues**

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses

activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 87,9 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

- **Garanties de paiement reçues des clients**

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

- **Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements**

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

- **Autres engagements reçus**

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux – engagement non chiffré).

## Engagements donnés

### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 32,1 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

Les titres des sociétés Altablue, Aldeta, Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est ainsi que les actifs détenus par ces sociétés sont, pendant une période limitée, soumis à des conditions de cession subordonnées à l'accord de chacun des associés de ces sociétés.

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

#### • 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 principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

#### • Cautions d'indemnités d'immobilisation

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 sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

## 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 de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, 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, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

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

## Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
A moins d'un an	185,2	124,0
Entre 1 et 5 ans	443,2	214,3
Plus de 5 ans	187,3	169,1
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>815,6</b>	<b>507,4</b>

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

## 10.2 Passifs éventuels

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

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

## NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes

### 3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

GRANT THORNTON  
*Membre français de Grant Thornton International*  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A. au capital de € 2 297 184  
632 013 843 R.C.S Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense  
S.A.S à capital variable  
438 476 913 R.C.S Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

## **Altarea**

Période du 1er janvier au 30 juin 2021

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

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

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

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

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

#### **1. Conclusion sur les comptes**

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

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

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

## 2. Vérification spécifique

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

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

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

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

*Membre français de Grant Thornton International*

**Pascal Leclerc**

**ERNST & YOUNG et Autres**

**Anne HERBEIN**

## 4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 30 juillet 2021,

Société ALTAFI 2  
Représentée par son Président  
Monsieur Alain TARAVELLA  
Cogérant



**Annexe 2**  
**Informations financières au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021**

Les informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 sont incorporées par référence dans le présent Amendement.



## Des marchés orientés positivement, chiffre d'affaires et activité en ligne Croissance du FFO Part du Groupe de l'ordre de 10% en 2021

### Logement : Grâce à une mise à l'offre dynamique, Altarea profite à plein de la demande des Particuliers

- Croissance de l'Offre : Accélération du rythme de mise à l'offre  
1 875 M€ (+4,8% vs juin 2021 et +20% vs décembre 2020)
- Réservations Particuliers : Forte dynamique de l'investissement locatif  
1 194 M€ (+20%) et 4 090 lots (+32%)
- Réservations Institutionnels : Retour à un niveau normatif des ventes aux Institutionnels  
681 M€ (-52%) et 2 953 lots (-46%)
- Chiffre d'affaires<sup>1</sup> : Augmentations ciblées des prix de vente et des marges  
1 668,2 M€ (+1,0% vs 2020 et +22% vs 2019)

### Commerce : Des indicateurs bien orientés dans un contexte de retour de la confiance

- Chiffre d'affaires des enseignes : Excellent 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 malgré le pass sanitaire  
Retour au niveau d'avant crise (hors restauration et loisirs)
- Baisse de la vacance : Forte demande locative des enseignes  
Baisse de la vacance à 3,3% (-0,3 pt vs juin et -0,8 pt vs décembre 2020)
- Normalisation de la situation : Taux d'encaissements à 91%<sup>2</sup> pour le 3<sup>ème</sup> trimestre  
Revenus locatifs de 137,3 M€ (-2,5%)
- Gare Montparnasse : Une livraison emblématique dans le respect du budget et du calendrier  
Démonstration de la maîtrise des grands projets complexes par Altarea

### Immobilier d'entreprise : La promotion en Régions prend le relais des grands projets bureaux d'Île de France

- Placements 9 mois : Demande dynamique en Régions  
206,6 M€ (+49%), dont 2 VEFA à Bordeaux (bureau) et Béziers (logistique)
- Chiffre d'affaires<sup>1</sup> : Des opérations plus petites à marges plus élevées  
232,9 M€ (-18,3%), évolution favorable du mix Régions/Île de France

### Indicateurs ESG

- Altarea numéro 1 français du classement « Champions du climat 2021 » publié par Challenges-Statista
- Altarea « Green Star 5\* » au GRESB et 2<sup>ème</sup> acteur européen de sa catégorie
- Signature d'un green loan de 350 M€ pour CAP3000

### Indicateurs financiers consolidés

- Chiffre d'affaires 9 mois : 2 060 M€ (-1,9% vs 2020 / +8,5% vs 2019)
- Dette financière nette<sup>3</sup> : 2 405 M€ (+124 M€ vs 30/06/2021)
- **Guidance : croissance du résultat net récurrent (FFO<sup>4</sup>) de l'ordre de 10% en 2021, sous réserve d'une non-aggravation de la situation sanitaire**

### Bon déroulement de l'acquisition du groupe Primonial

- Signature d'un crédit bancaire syndiqué de 800 M€ et levée de plusieurs conditions suspensives

Données au 30 septembre 2021 non auditées

<sup>1</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

<sup>2</sup> Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés.

<sup>3</sup> Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

<sup>4</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe. Pour mémoire, le FFO publié était de 230,3 M€ pour l'exercice 2020.

## I. ACTIVITE OPERATIONNELLE

### **Logement : Grâce à une mise à l'offre dynamique, Altarea profite à plein de la demande des Particuliers**

#### **Une stratégie commerciale qui privilégie les ventes aux Particuliers et le retour à une pondération normative des ventes aux Institutionnels**

L'appétit pour le logement ne se dément pas, tant pour les Particuliers que pour les Institutionnels. Dans un contexte de hausse du prix des matières premières et de rareté de l'offre, la stratégie commerciale d'Altarea consiste à privilégier la marge (ventes au détail) au volume (ventes en bloc) et à revenir à une proportion de ventes en blocs comprise entre 30% et 40% contre près de 60% en 2020.

#### **Une offre de nouveau en croissance**

La pénurie d'offre qui constituait la principale limite en matière de promotion logements a commencé à se résorber au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. Grâce à d'intenses efforts, Altarea est parvenu à relancer la dynamique de mise à l'offre en travaillant sur l'ensemble des étapes du cycle de production (signatures des promesses, obtention/purges des permis de construire et lancements commerciaux).

	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	Var vs 30/06/21	Var vs 31/12/20
Offre à la vente	1 875 M€	1 790 M€	1 563 M€	+4,8%	+20,0%

L'offre à la vente (valeur des lots disponibles à la réservation) a recommencé à croître : +4,8% vs juin 2021 et +20% vs décembre 2020 et se rapproche progressivement de son niveau d'avant crise sanitaire (l'offre moyenne mensuelle au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 atteint désormais 90% du niveau atteint au 1<sup>er</sup> trimestre 2020). Le retour d'une offre permettant de satisfaire toutes les demandes devrait s'accroître en fin d'année 2021 et tout au long de l'année 2022.

#### **Réservations<sup>5</sup> : forte hausse des ventes aux Particuliers**

Dans un contexte de retour progressif d'une offre disponible à la réservation, Altarea a donné la priorité aux clients Particuliers dont les réservations ont progressé de +32% en volume et +20% en valeur, tirées par l'investissement locatif (qui croît respectivement de +52% en valeur et +39% en volume). En fonction du déroulement des lancements commerciaux, le Groupe a commencé à appliquer une hausse ciblée de ses prix de ventes sur certains programmes.

Réservations des Particuliers	30/09/2021	30/09/2020	Var. vs 2020
Investissement locatif	708 M€	510 M€	+39%
Accession	486 M€	490 M€	-1%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>1 194 M€</b>	<b>1 000 M€</b>	<b>+20%</b>
Investissement locatif	2 736 lots	1 796 lots	+52%
Accession	1 354 lots	1 292 lots	+5%
<b>Total en lots</b>	<b>4 090 lots</b>	<b>3 088 lots</b>	<b>+32%</b>

Les Institutionnels, qui représentaient 58% des ventes il y a un an (en valeur), n'en représentent plus que 34% à fin septembre, en ligne avec les années précédentes. Cette baisse est la traduction directe de la réorientation de la politique commerciale vers les particuliers, alors même que l'appétit des Institutionnels sur la classe d'actif logement reste toujours aussi fort.

Réservations des Institutionnels	30/09/2021	30/09/2020	Var. vs 2020
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>681 M€</b>	<b>1 407 M€</b>	<b>-52%</b>
<b>Total en lots</b>	<b>2 953 lots</b>	<b>5 433 lots</b>	<b>-46%</b>

Au total, les réservations consolidées (Particuliers et Institutionnels) atteignent 1 874 M€ (-22%), soit 7 042 lots (-10%).

<sup>5</sup> Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

## Chiffre d'affaires<sup>6</sup>

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Var vs 2020	Var vs 2019
Chiffre d'affaires (HT)	1 668 M€	1 651 M€	1 365 M€	+1,0%	+22,2%

Le chiffre d'affaires Logement progresse de +1% versus 2020 et +22,2% versus 2019. Au 30 septembre 2020, le chiffre d'affaires avait bénéficié d'un niveau de régularisations élevé lié aux ventes en bloc régularisées dès la sortie du confinement.

## Perspectives : visibilité forte liée à un backlog<sup>7</sup> élevé, proche de ses niveaux d'avant crise

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Var. vs 2020	Var. vs 2019
Backlog (HT)	3 708 M€	4 004 M€	3 580 M€	-7,4%	+3,6%

## Grands projets mixtes<sup>8</sup>

Leader des grands projets mixtes en France, Altarea a inauguré fin octobre le Cœur de Quartier Montaudran au sein du grand projet mixte Toulouse Aerospace (75 000 m<sup>2</sup>). Situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale, il développera à terme 5 résidences mixtes totalisant près de 800 logements (700 déjà livrés), 12 000 m<sup>2</sup> de commerces en pieds d'immeubles, 15 000 bureaux, ainsi qu'un cinéma UGC et un hôtel.

Parallèlement, le Groupe finalise les travaux de Cœur de ville à Bezons, un EcoQuartier de 65 000 m<sup>2</sup>, à 12 minutes de la Défense, qui dote la ville d'un véritable centre. Le projet a été imaginé comme une ville-jardin accueillant 700 logements, 20 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, un cinéma, un centre médical, une crèche ou encore une salle polyvalente.

## Commerce : Des indicateurs bien orientés dans un contexte de retour de la confiance

### Performances des centres et recouvrement de loyers

Après la levée de la plupart des restrictions d'exploitation fin juin, l'activité des centres a été perturbée par la mise en place du pass sanitaire sur certains sites gérés par le Groupe<sup>9</sup> ainsi qu'à l'entrée des restaurants. Cette mesure a temporairement impacté la fréquentation (-2% en septembre 2021 versus septembre 2020) mais n'a pas interrompu la dynamique de retour de la confiance comme en témoigne les indicateurs d'activité :

- **au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, le chiffre d'affaires des enseignes (hors restauration et loisir), à périmètre constant, retrouve ainsi son niveau de 2019**, et sur l'ensemble des enseignes il atteint 98% du niveau de 2019 malgré le pass sanitaire,
- **l'activité locative demeure particulièrement dynamique** avec 240 baux signés pour 23,5 M€ de LMG (loyer minimum garanti) sur les sites existants, les projets mixtes et les projets livrés récemment confirmant la confiance des enseignes dans des centres de qualité ;
- en conséquence, **la vacance financière se réduit à nouveau** (3,3% à fin septembre 2021, versus 4,2% fin décembre 2020).

Dans ce contexte, **le taux de recouvrement des loyers s'améliore et ressort à 91%<sup>10</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021** confirmant le retour progressif aux niveaux d'encaissement d'avant crise.

Globalement, **le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 81%<sup>10</sup> depuis le début de l'année**. L'amélioration du taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> semestre 2021 (75% à date) restant conditionnée à la mise

<sup>6</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes. Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

<sup>7</sup> Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel, qui comprend le chiffre d'affaires acté non avancé (lots régularisés chez les notaires à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique) et les lots vendus non régularisés (chiffre d'affaires réservé non acté).

<sup>8</sup> Altarea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 Mds€ pour près de 910 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2021.

<sup>9</sup> Le contrôle du pass sanitaire à l'entrée des centres à partir du 9 août a concerné 5 sites jusqu'à la levée totale de la mesure fin septembre.

<sup>10</sup> Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés.

en place des aides gouvernementales au titre des restrictions 2021 qui devraient permettre de couvrir les loyers et charges pour les enseignes des centres fermés<sup>11</sup>.

### **Revenus locatifs IFRS**

Les revenus locatifs IFRS du Groupe s'élevaient à 137,3 M€ sur les 9 premiers mois de l'année, en baisse de - 3,5 M€ (soit -2,5%) décomposés comme suit :

- -3,2 M€ au titre des allègements étalés au titre des accompagnements consentis au titre de 2020,
- -2,5 M€ au titre des allègements octroyés en 2021 sans contrepartie,
- -2,0 M€ d'impact sur les loyers variables et les *specialty leasing*,
- +4,2 M€<sup>12</sup> (+3,0%) au titre des livraisons 2021<sup>13</sup> qui compensent les cessions réalisées en 2020.

### **Commerces de la Gare Montparnasse : une livraison emblématique démontrant la maîtrise des grands projets complexes par Altarea**

A l'issue de quatre années de travaux de restructuration profonde, les 45 000 m<sup>2</sup> de la gare Paris-Montparnasse ont été livrés dans le respect du calendrier et du budget initial. La 4<sup>ème</sup> gare parisienne, dont l'exploitation n'a pas été interrompue par les travaux, est devenue un lieu plus lumineux et plus fluide pour ses 77 millions de visiteurs annuels, mais aussi plus confortable et plus ouvert sur son quartier. Elle propose désormais une offre commerciale enrichie et originale s'appuyant sur 120 commerces, restaurants et services (dont un pôle santé et un centre d'affaires) déployés sur 4 niveaux (19 000 m<sup>2</sup> au total) pour répondre aux attentes des voyageurs longue distance, des voyageurs pendulaires, ainsi qu'aux besoins des riverains du quartier. Le développement de l'offre commerciale a permis de créer 800 emplois (via trois pactes emplois) privilégiant les salariés résidant à proximité de la gare. Le projet de réaménagement de la gare a reçu la certification Bream In-Use et s'est démarqué par l'optimisation de la consommation énergétique, privilégiant la lumière naturelle via 13 600 m<sup>2</sup> de verrière.

### **Immobilier d'entreprise : La promotion en Régions prend le relais des grands projets bureaux d'Ile-de-France**

#### **Placements**

Depuis le début de l'année, le Groupe a placé un total de 206,6 M€ (contre 138,6 M€ à fin septembre 2020), dont la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances (les 10% encore détenus par Altarea devant être vendus en 2022) et trois VEFA en Régions (deux programmes de bureaux à Lyon et à Bordeaux, ainsi qu'une plateforme logistique à Beziers).

Début juillet, le Groupe avait également annoncé deux importants succès à La Défense avec la commercialisation de la tour Eria intégralement louée au Campus Cyber, un projet initié par l'Etat français, et la signature d'une promesse de vente pour Bellini auprès de Swiss Life Asset Management.

#### **Forte activité en Régions**

Suite à la livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 de plusieurs projets emblématiques du Grand Paris menés ces dernières années (Bridge, Eria, Landscape), l'activité du Groupe se concentre désormais sur un nombre important d'opérations en Régions, de taille plus petite et à plus forte rentabilité. Au 3<sup>ème</sup> trimestre, plusieurs nouvelles opérations ont été lancées, dont Bordeaux Innolin ou encore Toulouse Jolimont.

#### **Lancement des travaux du futur campus de l'EM Lyon business School début octobre**

Développé sur près de 30 000 m<sup>2</sup> dont 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces collaboratifs et expérientiels, ce lieu de rencontre, de recherche et de formation sera livré fin 2023 et accueillera en 2024 les étudiantes et étudiants dans le quartier de Gerland, au cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. Le nouveau campus sera exemplaire dans le domaine environnemental. Un grand parc paysager de 9 000 m<sup>2</sup> permettra de réintégrer la nature et la biodiversité sur une ancienne friche industrielle. La conception de l'immeuble est bioclimatique, permettant d'optimiser la consommation énergétique du bâtiment. Le bâtiment vise les certifications HQE Excellent et BREEAM Very Good.

<sup>11</sup> Dispositif français validé par la Commission européenne le 15 octobre 2021, dans l'attente de la publication du décret d'application.

<sup>12</sup> Montant net des livraisons et des cessions ayant eu lieu sur la période.

<sup>13</sup> Livraison de la dernière tranche des commerces de la gare Montparnasse et livraison du mail Corso à CAP3000.

## Indicateurs ESG : Altarea, un des acteurs les plus engagés du secteur immobilier

### GRESB<sup>14</sup> 2021 : Statut Green Star 5\*confirmé et 2<sup>ème</sup> place du classement européen

Acteur majeur de l'immobilier durable en France, Altarea se classe parmi les acteurs de son secteur les plus engagés en matière d'ESG et confirme son statut de « Green Star » 5 étoiles. La notation du Groupe progresse de 4 points cette année (score de 94/100) permettant de se classer 2<sup>ème</sup> acteur européen de sa catégorie et 1<sup>er</sup> en France.

### Altarea prend la tête du palmarès 2021 des "Champions du climat" réalisé par Challenges-Statista

Arrivé en 13<sup>ème</sup> position lors de la précédente édition, le groupe Altarea est cette année n°1 du palmarès 2021 des « Champions du climat » réalisé par Challenges et l'institut Statista, tous secteurs confondus<sup>15</sup>. Cette performance valide les choix stratégiques du Groupe fortement engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Depuis 2010, le Groupe a notamment réduit de plus de 80% les émissions de son patrimoine de centres commerciaux. Leader des transformations urbaines, il a également diminué de 57% sa consommation énergétique en 10 ans et recourt de plus en plus à des contrats d'électricité d'origine renouvelable.

## II. ELEMENTS FINANCIERS

### Chiffre d'affaires consolidé 9 mois 2021 : 2 060,5 M€ (-1,9% par rapport à 2020)

En M€	T1 2021	T2 2021	T3 2021	9M 2021	T1 2020	T2 2020	T3 2020	9M 2020	9M 2019	Var. vs 2020	Var. vs 2019
Revenus locatifs	47,5	36,5	53,3	137,3	51,4	42,3	47,2	140,8	152,1	-2,5%	-9,7%
Prestations de services	4,7	4,6	7,6	16,9	4,2	4,3	4,6	12,7	16,0	+29,2%	5,6%
Chiffre d'affaires promotion	1,6	1,9	1,7	5,2	6,0	1,6	2,0	9,6	-	-	-
<b>Commerce</b>	<b>53,8</b>	<b>43,0</b>	<b>62,6</b>	<b>159,4</b>	<b>61,6</b>	<b>48,2</b>	<b>53,7</b>	<b>163,5</b>	<b>168,2</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-5,2%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	535,5	668,0	456,1	1 659,6	384,2	685,3	574,5	1 644,0	1 357,2	+0,9%	+22,2%
Prestations de services	2,4	2,9	3,3	8,6	2,7	2,0	2,4	7,1	7,7	-	-
<b>Logement</b>	<b>537,8</b>	<b>670,9</b>	<b>459,4</b>	<b>1 668,2</b>	<b>386,9</b>	<b>687,3</b>	<b>576,9</b>	<b>1 651,1</b>	<b>1 365,0</b>	<b>+1,0%</b>	<b>+22,2%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	59,5	52,4	113,7	225,7	116,7	79,8	84,7	281,2	358,5	-19,8%	-37,0%
Prestations de services	3,9	2,5	0,8	7,2	1,1	1,6	1,1	3,7	8,0	-	-
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>63,5</b>	<b>54,9</b>	<b>114,5</b>	<b>232,9</b>	<b>117,8</b>	<b>81,5</b>	<b>85,8</b>	<b>285,0</b>	<b>366,5</b>	<b>-18,3%</b>	<b>-36,5%</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>655,1</b>	<b>768,9</b>	<b>636,5</b>	<b>2 060,5</b>	<b>566,2</b>	<b>817,0</b>	<b>716,4</b>	<b>2 099,6</b>	<b>1 899,6</b>	<b>-1,9%</b>	<b>+8,5%</b>

### Structure financière

#### Forte liquidité : 2,9 Mds€ disponibles

Au 30 septembre 2021, Altarea dispose de près de 2,9 milliards d'euros de liquidités, après avoir remboursé au premier semestre d'une dette obligataire de 230 M€ et refinancé à hauteur de 350 M€<sup>16</sup> de la dette hypothécaire de CAP3000. Altarea précise que l'agence de notation extra-financière V.E (Vigeo Eiris) a confirmé dans sa Second Party Opinion datée du 28 septembre 2021 que ce prêt était aligné avec les « Green Loan Principles » (LMA, 2021).

En M€	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	TOTAL 30/09/2021	TOTAL 30/06/2021	TOTAL 31/12/2020
Disponible au niveau Corporate	545	1 196	1 741	1 690	1 976
Disponible au niveau des projets	771	341	1 112	1 160	1 402
<b>TOTAL</b>	<b>1 316</b>	<b>1 537</b>	<b>2 853</b>	<b>2 850</b>	<b>3 378</b>

<sup>14</sup> Le GRESB\* (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier qui réalise chaque année une évaluation des acteurs du secteur.

<sup>15</sup> L'institut Statista a collecté pour Challenges les informations sur les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et 2) pour 2017 et 2020 de 75 entreprises, dont 6 du secteur immobilier et l'ensemble du CAC 40.

<sup>16</sup> 400 M€ avant refinancement.

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 1 159 M€ de RCF<sup>17</sup> non tirés, auxquels le Groupe n'envisage pas d'avoir recours avant plusieurs mois.

### **Endettement financier net<sup>18</sup>**

L'endettement financier net au 30 septembre 2021 est de 2 405 M€ (+124 M€ par rapport au 30 juin 2021, et +212 M€ versus 31 décembre 2020).

## **Guidance 2021**

---

Compte tenu de l'activité des neufs premiers mois de l'exercice et des tendances observées à fin septembre, et sous réserve d'une non-aggravation de situation sanitaire permettant la normalisation des encaissements des loyers Commerce, **Altarea s'attend à une croissance du résultat net récurrent (FFO)<sup>19</sup> de l'ordre de 10% en 2021.**

## **III. BON DEROULEMENT DE L'ACQUISITION DU GROUPE PRIMONIAL**

Altarea a signé les accords définitifs en vue de l'acquisition en deux temps de 100% du groupe Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers européen, le 23 juillet dernier, après que les instances représentatives du personnel des sociétés concernées du groupe Primonial ont rendu un avis favorable.

Depuis, le calendrier d'exécution se poursuit à bon rythme avec notamment :

- **la signature par Altarea le 7 octobre d'un contrat de crédit syndiqué bancaire de 800 M€** auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale. Altarea est l'emprunteur initial mais au moment de l'acquisition de NPH2, holding de contrôle du groupe Primonial, ce dernier adhérera à la convention de crédit et souscrira en conséquence les engagements découlant du contrat de crédit en qualité d'emprunteur final, Altarea demeurant caution et garant à 100% de l'ensemble des obligations liées à ce crédit ;
- **l'avancement dans le calendrier prévu des partenariats Commerce avec Crédit Agricole Assurances**, portant sur 1,0 Md€ d'actifs existants détenus par Altarea, concernant deux typologies d'actifs spécialisés<sup>20</sup> ;
- **la levée de plusieurs conditions suspensives** suite à l'obtention de l'autorisation de la Direction Agrément et Suivi de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 28 septembre et l'autorisation de la Commission Européenne au titre du contrôle des concentrations le 21 octobre. A date, la dernière autorisation réglementaire en attente est celle de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) et Altarea n'a pas connaissance de difficultés particulières dans la levée de cette condition suspensive.

En conséquence, Altarea confirme le planning d'acquisition de Primonial, étant rappelé que cette acquisition se fera en deux temps : l'acquisition d'un bloc de contrôle de 60% sera réalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022<sup>21</sup>, l'acquisition des 40% restants sera réalisée au plus tard à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## **Calendrier financier 2022**

Résultats annuels 2021 : 22 février 2022 (après bourse)

---

<sup>17</sup> Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

<sup>18</sup> Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

<sup>19</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe. Pour mémoire, le FFO publié était de 230,3 M€ pour l'exercice 2020.

<sup>20</sup> Partenariats détenus à 51% par Altarea et 49% par Crédit Agricole Assurances, financés intégralement en fonds propres (515 M€ apportés par Altarea et 485 M€ par Crédit Agricole Assurances), « Alta Retail Parks » pour les retail parks et « Alta Infrastructures » pour les commerces en gare.

<sup>21</sup> L'acquisition demeurant conditionnée à la réalisation d'opération préalables (en particulier liées au détournement de la participation dans la financière de L'Echiquier).

## **A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA**

Altarea est le 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

### **CONTACTS FINANCE**

Eric Dumas, Directeur Général Finances  
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint  
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO  
agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15

### **Avertissement**

*Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet [www.altarea.com](http://www.altarea.com). Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.*

*Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.*



**Annexe 3**

***Informations financières pro forma non auditées au 31 décembre 2020***

# INFORMATION FINANCIERES CONSOLIDEES PRO FORMA NON-AUDITEES

Les informations financières consolidées pro forma non auditées présentées ci-dessous doivent être lues conjointement avec l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel 2020 d'Altarea, dont elles font partie.

## Introduction

---

### Contexte de l'Acquisition

Altarea a signé le protocole visant à acquérir les activités de distribution et de placement immobilier de Primonial le 23 juillet 2021. La réalisation de l'acquisition est subordonnée aux principales conditions suspensives suivantes : (i) l'obtention des autorisations réglementaires au titre de l'Acquisition ou des opérations préalables à l'Acquisition, (ii) l'obtention des autorisations des autorités de la concurrence compétentes pour approuver l'Acquisition au titre du contrôle des concentrations et (iii) la réalisation d'opération préalables (en particulier liées au détournement de la participation dans La Financière de l'Echiquier, ci-après « **LFDE** »).

A la date du présent Amendement, les autorisations réglementaires et concurrence suivantes ont été obtenues : (i) l'autorisation de la direction des agréments et suivis de l'AMF a été obtenue le 28 septembre 2021 et (ii) l'autorisation par la Commission Européenne, au titre du contrôle des concentrations a été obtenue le [28] octobre 2021. Ainsi, la principale autorisation réglementaire restant à obtenir est celle de la CSSF. Altarea n'a pas connaissance de difficultés particulières dans la levée de cette condition suspensive, et anticipe qu'elle devrait être réalisée d'ici la fin de l'année 2021.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées d'Altarea (collectivement avec Primonial et ses filiales consolidées, le « **Groupe Consolidé** »), sont composées du bilan consolidé pro forma non audité au 31 décembre 2020 et du compte de résultat consolidé pro forma non audité pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020 avec les notes explicatives y afférant (ensemble, les « **Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées** »). Ces informations ont été préparées de manière à illustrer les effets attendus de l'acquisition envisagée, directement ou indirectement, via l'une de ses filiales, du contrôle exclusif, direct ou indirect, sur Primonial (« **l'Acquisition** ») et des opérations de financement associées.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ont été préparées avant la Date de Réalisation (telle que définie ci-après). Le bilan consolidé pro forma non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Acquisition comme si elle avait été réalisée au 31 décembre 2020. Le compte de résultat consolidé non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'acquisition comme si elle avait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont préparées uniquement à titre illustratif et, de par leur nature, ne sont ni représentatives ni indicatives du résultat réel des opérations que le Groupe Consolidé aurait réalisé, ni de la situation financière réelle que le Groupe Consolidé aurait présentée si l'Acquisition avait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour le compte de résultat consolidé pro forma non audité ou bien le 31 Décembre 2020 pour le bilan consolidé pro forma consolidé non audité. De même, les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ne sont pas non plus nécessairement indicatives des résultats d'exploitation ou de de la situation financière futurs du Groupe Consolidé.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées doivent être lues conjointement avec les informations figurant dans les sections 1.2 « **Projet d'Acquisition de Primonial** » et dans l'annexe « **Informations financières de Primonial** » de l'Amendement, ainsi qu'avec le Document d'Enregistrement Universel 2020 d'Altarea.

## Traitement comptable de l'opération

Comme décrit en page 6 de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel 2020 (« structure de l'Acquisition »), l'Acquisition interviendra en deux temps, avec l'acquisition d'un premier bloc de contrôle correspondant à 60% du capital de Primonial au cours du 1er trimestre 2022 (Bloc 1), puis l'acquisition des 40% restants (Bloc 2) via la réalisation de promesses croisées d'achat et de vente symétriques<sup>1</sup>, cette seconde phase devant intervenir au cours du 1er trimestre 2024, concomitamment au paiement du Complément de Prix.

En application de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » (« **IFRS 3** ») et compte tenu du Protocole de Cession conclu entre Altarea et les Vendeurs le 23 juillet 2021 (le « **Protocole de Cession** »), la direction d'Altarea a déterminé que, sur le plan comptable, Altarea serait l'acquéreur et Primonial serait l'acquise, étant donné qu'Altarea acquiert, directement ou indirectement, 100 % des titres et le contrôle de Primonial.

Compte tenu de la norme IFRS 10, du Protocole d'Acquisition conclu entre Altarea et les Vendeurs le 23 juillet 2021 et du Pacte d'Actionnaires de NPH2 qui y est annexé, l'analyse du contrôle repose sur une part importante de jugement. Les éléments venant étayer les conclusions de Altarea sont les suivants :

- Altarea obtient la majorité des droits de vote par l'acquisition de 60% des titres NPH2 lors du Bloc 1 ainsi que la majorité des sièges et des droits de vote au Conseil de Surveillance de NPH2 (6 membres nommés par Altarea sur 11 au total). De plus, Altarea a le pouvoir de révoquer le Président *ad nutum* et de déterminer la rémunération des mandataires sociaux et des managers clefs de NPH2 et de ses filiales.
- En raison, des termes de réalisation du Bloc 2 (promesses croisées symétriques d'achat et de vente sur la base d'une valeur d'entreprise fixée contractuellement), Altarea est exposé à la grande majorité des rendements variables de NPH2 sur la période 2022-2024.
- L'analyse des termes du Pacte d'actionnaires de NPH2 montre qu'Altarea a la capacité de diriger les activités pertinentes de Primonial logées dans les pôles Distribution et Gestion Immobilière (choix des actifs sous gestion, fixation des objectifs commerciaux de distribution, croissance externe, financement) et ainsi d'influencer le montant des rendements variables. Les droits conférés aux actionnaires minoritaires par les décisions unanimes du Pacte d'actionnaires, incluant l'approbation du budget ainsi que la nomination du Président, ne sont pas susceptibles de remettre en cause la mise en œuvre des décisions d'Altarea sur les activités pertinentes.

En application des principes de la norme IFRS 3, Primonial étant l'acquise, ses actifs identifiables acquis et passifs repris seront comptabilisés initialement à leur juste valeur à la date de réalisation de l'Acquisition envisagée, c'est-à-dire la date d'acquisition telle que définie selon IFRS 3 (la « **Date de Réalisation** »). L'évaluation des actifs et des passifs de l'acquéreur n'est pas affectée par l'Acquisition.

---

<sup>1</sup> Promesse de vente : engagement irrévocable par les Vendeurs de céder en une fois 40% des titres NPH2 à Altarea. Période d'exercice du 20 mars 2024 au 10 avril 2024.

Promesse d'achat : engagement irrévocable par Altarea d'acquérir en une fois 40% des titres de NPH2 auprès des Vendeurs. Période d'exercice du 10 avril 2024 au 2 mai 2024.

Prix des promesses : 40% de la valeur des titres sur la base d'une valeur d'entreprise égale à celle utilisée pour le Bloc 1. Cf section 3.1.1.

## Préparation des informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont présentées en millions d'euros. Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont établies conformément à l'Annexe 20 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 « Informations Pro Forma », les orientations de l'ESMA relatives aux obligations d'information dans le cadre du règlement Prospectus (ESMA 32-382-1138 du 4 mars 2021) et la recommandation n°2021-02 de l'AMF publiée le 8 janvier 2021. Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont basées sur les documents suivants :

- Les comptes consolidés d'Alteara pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne, (les « **Comptes Alteara IFRS 2020** »). Ces comptes consolidés ont été audités par Ernst & Young et Autres et Grant Thornton ;
- Les comptes consolidés de NPH2 pour la période de 18 mois close le 31 décembre 2020 établis conformément aux principes comptables français (les « **Comptes Primonial PCGR 2020** »). Ces comptes consolidés ont fait l'objet d'un audit contractuel par Mazars et Constantin Associés et sont inclus dans cet Amendement.

Les ajustements pro forma des Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont limités à ceux : (i) directement attribuables à l'Acquisition, et (ii) vérifiables factuellement. Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ne reflètent pas des éléments tels que les synergies ou les gains d'efficacité opérationnelle qui pourraient résulter de l'Acquisition, ni les coûts de réorganisation et d'intégration qui pourraient être encourus dans le cadre de l'Acquisition.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont établies sur la base de certaines hypothèses qu'Alteara estime raisonnables à la date de l'Amendement et dans le cadre du Protocole de Cession.

Le Protocole de Cession inclut des mécanismes spécifiques d'ajustement de la contrepartie à payer. A la Date de Réalisation, Alteara payera, directement ou indirectement, un montant total en numéraire estimé à 679 millions d'euros correspondant au prix de 60% des parts de NPH2 et enregistrera en passifs liés aux regroupements d'entreprise la valeur des options croisées de vente et d'achat sur les 40% restants et le complément de prix probable dû aux vendeurs sur les résultats 2022 et 2023, l'ensemble étant estimé à 745 millions d'euros à date. Ce passif sera réévalué à chaque clôture à la juste valeur jusqu'à l'exercice des options en 2024, lequel sera réglé en numéraire.

Alteara a l'intention de financer l'Acquisition à hauteur de 1,2 milliards d'euros de la manière suivante :

- 350 millions d'euros via une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- 485 millions d'euros via la signature de partenariats stratégiques avec Crédit Agricole Assurances sur des portefeuilles d'actifs commerciaux.
- 60 millions d'euros de réinvestissement du management du Groupe Primonial, réalisé concomitamment à l'Acquisition.
- 350 millions d'euros via la poursuite d'une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% sur la période 2021 à 2024 inclus.

Par ailleurs, Alteara s'est engagée à refinancer la dette existante de Primonial via un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros souscrit auprès de quatre banques arrangeuses partenaires (BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale). Les termes et conditions de ce crédit ont été conclus le 7 octobre 2021 pour une durée de 5 ans (avec options d'extension à 7 ans) et seront effectifs à la Date de Réalisation. Ces 800 millions d'euros se composent de 750 millions d'euros de dette long terme et de 50 millions d'euros de ligne de crédit.

Compte tenu de toutes les hypothèses retenues et des évaluations réalisées à titre préliminaire pour les besoins des Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées, la situation financière et les résultats d'exploitation définitifs du Groupe Consolidé à l'avenir pourront être différents des Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées présentées ici dans la mesure où des informations complémentaires seront mises à disposition et où des analyses complémentaires seront réalisées.

## Bilan consolidé pro forma au 31 décembre 2020 non audité

### Bilan Altarea pro forma au 31/12/2020

m€	Altarea IFRS 31/12/2020	Section 1			Section 2		Section 3		Altarea pro forma au 31/12/2020
		Primonial PCGR 31/12/2020	Alignement des politiques comptables	Primonial IFRS* 31/12/2020	Opérations préalables	Acquisition et financement			
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 132</b>	<b>1 903</b>	<b>127</b>	<b>2 030</b>	<b>(499) 2.1</b>	<b>904</b>		<b>7 566</b>	
Immobilisations incorporelles	330	1 867	91 1.6	1 958	(547)	860 3.1.2		2 602	
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209	1 134	92 1.6	1 225	(344)	1 390		2 481	
<i>dont Marques</i>	105	138	-	138	(51)	(87)		105	
<i>dont Relations clientèles</i>	-	573	-	573	(151)	(422)		-	
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	16	23	(1)	22	(1)	(20)		16	
Immobilisations corporelles	26	12	-	12	(2)	-		35	
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	140	-	44 1.2	44	-	-		184	
Immeubles de placement	4 025	-	-	-	-	40 3.1.2		4 064	
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	580	(1)	1	-	-	-		580	
Actifs financiers non courant	13	17	(5)	12	49	-		74	
Impôt différé actif	18	9	(4)	4	1	4 3.1.2		27	
<b>Actifs courants</b>	<b>3 818</b>	<b>370</b>	<b>(24)</b>	<b>346</b>	<b>(211) 2.1</b>	<b>70</b>		<b>4 023</b>	
Stocks et en-cours nets	859	-	-	-	-	-		859	
Actifs sur contrats	741	-	-	-	-	-		741	
Clients et autres créances	828	166	(24) 1.3	142	(11)	-		959	
Créance d'impôt sur les sociétés	11	8	-	8	0	-		19	
Actifs financiers courant	22	-	-	-	-	-		22	
Instruments financiers dérivés	1	-	-	-	-	-		1	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 277	197	(1)	196	(200) 2	70 3.2		1 343	
Actifs destinés à la vente	77	-	-	-	-	-		77	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 950</b>	<b>2 273</b>	<b>102</b>	<b>2 376</b>	<b>(710)</b>	<b>973</b>		<b>11 589</b>	
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 717</b>	<b>585</b>	<b>(22)</b>	<b>563</b>	<b>(123) 2.2</b>	<b>423</b>		<b>3 579</b>	
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 758</b>	<b>583</b>	<b>(22)</b>	<b>562</b>	<b>(123)</b>	<b>(94)</b>		<b>2 103</b>	
Capital	264	525	-	525	(258)	(229)		302	
Primes liées au capital	234	58	-	58	-	247 3.2.1		540	
Réserves	1 568	(4)	(16)	(20)	181	(155) 3.2.2		1 575	
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	(308)	4	(6)	(2)	(46)	42		(314)	
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>958</b>	<b>2</b>	<b>(0)</b>	<b>2</b>	<b>(0)</b>	<b>517</b>		<b>1 477</b>	
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	979	1	(0)	1	0	518 3.2.2		1 498	
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195	-	(0)	(0)	-	0		195	
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(216)	1	0	1	(0)	(0)		(216)	
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 631</b>	<b>1 468</b>	<b>64</b>	<b>1 532</b>	<b>(538)</b>	<b>550</b>		<b>4 174</b>	
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 500	1 309	31	1 341	(484) 2.3	(83) 3.3.2		3 274	
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	71	-	-	-	-	-		71	
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 720	412	-	412	(412)	-		1 720	
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	379	898	(8)	890	(71)	(83)		1 114	
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	25	-	-	-	-	-		25	
<i>dont Obligations locatives</i>	149	-	39 1.2	39	-	-		189	
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	155	-	-	-	-	-		155	
Provisions long terme	24	8	-	8	(6)	18 3.1.2		45	
Passifs liés aux regroupements d'entreprise	-	-	11 1.6	11	-	745 3.1.1		756	
Dépôts et cautionnements reçus	37	-	-	-	-	-		37	
Impôt différé passif	70	150	22 1.5	172	(49)	(129) 3.1.2		63	
<b>Passifs courants</b>	<b>3 603</b>	<b>220</b>	<b>60</b>	<b>281</b>	<b>(49)</b>	<b>-</b>		<b>3 835</b>	
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 570	1	6	7	(0)	-		1 577	
<i>dont Emprunts obligataires</i>	255	-	-	-	-	-		255	
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	459	-	-	-	(0)	-		459	
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	628	-	-	-	-	-		628	
<i>dont Découverts bancaires</i>	4	1	-	1	-	-		5	
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	199	-	-	-	-	-		199	
<i>dont Obligations locatives</i>	1	-	6 1.2	6	-	-		7	
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	24	-	-	-	-	-		24	
Instruments financiers dérivés	36	-	-	-	-	-		36	
Passifs sur contrats	177	2	50 1.4	52	-	-		229	
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 798	211	4	214	(48) 2.1	-		1 965	
Dettes d'impôt exigible	21	4	-	4	(0)	-		25	
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires	0	3	-	3	-	-		3	
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-	-		-	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 950</b>	<b>2 273</b>	<b>102</b>	<b>2 376</b>	<b>(710)</b>	<b>973</b>		<b>11 589</b>	

\* Bilan et compte de résultat de Primonial sur 12 mois établis conformément aux ajustements IFRS et de période décrits en section 1

## Compte de résultat consolidé pro forma pour la période de 12 mois close au 31 décembre 2020 non audité

### Brique - P&L pro forma 2020

en m€	Altarea IFRS au 31/12/2020 (12 mois)	Primonial PCGR au 31/12/2020 (18 mois)	Section 1		Section 2		Section 3		Altarea pro forma au 31 décembre 2020 (12 mois)
			Alignement de période et politiques comptables	Primonial IFRS 31/12/2020 (12 mois)*	Opérations préalables	Acquisition et financement			
Loyers nets	159,3	-	-	-	-	-	-	-	159,3
Revenus nets - Primonial	-	362,5	(7,6) 1.4	354,9	(126,9) 2.1	-	-	-	228,1
Marge immobilière	223,8	-	-	-	-	-	-	-	223,8
Prestations de services externes	34,3	-	-	-	-	-	-	-	34,3
Production immobilisée et stockée	182,5	-	-	-	-	-	-	-	182,5
Charges de personnel	(225,3)	(129,0)	(6,5)	(135,5)	34,8 2.1	(1)	-	-	(327,2)
Autres charges de structure	(71,5)	(98,5)	16,9 1.2	(81,6)	26,6	-	-	-	(126,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(31,8)	(41,8)	0,4	(41,4)	1,1	-	-	-	(72,2)
Frais de structure nets	(111,9)	(269,3)	10,8	(258,5)	62,4	(1,2)	-	-	(309,2)
Autres produits et charges	0,4	5,6	(0,5)	5,1	(0,1)	-	-	-	5,4
Dotations aux amortissements	(1,9)	-	-	-	-	-	-	-	(1,9)
Frais de transaction	(2,3)	-	(0,5)	-	-	(13,6) 3.3.1	-	-	(16,4)
Autres	(3,8)	5,6	(1,0)	4,6	(0,1)	(13,6)	-	-	(12,9)
Produits de cession d'actifs de placement	380,3	-	-	-	-	-	-	-	380,3
Valeur comptable des actifs cédés	(385,0)	-	-	-	-	-	-	-	(385,0)
Dotations nettes aux provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat sur cession d'actifs de placement	(4,7)	-	-	-	-	-	-	-	(4,7)
Variation de valeur des immeubles de placement	(580,7)	-	-	-	-	-	-	-	(580,7)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	(59,8)	-	-	-	-	-	-	-	(59,8)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	1,6	-	-	-	-	-	-	-	1,6
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	(1,0)	-	-	-	-	-	-	-	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(377,4)</b>	<b>98,8</b>	<b>2,2</b>	<b>101,0</b>	<b>(64,5)</b>	<b>(14,8)</b>	-	-	<b>(355,7)</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	50,2	(2,0)	(0,1)	(2,1)	-	-	-	-	48,1
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(327,2)</b>	<b>96,8</b>	<b>2,1</b>	<b>98,9</b>	<b>(64,5)</b>	<b>(14,8)</b>	-	-	<b>(307,6)</b>
Coût de l'endettement net	(68,8)	(98,5)	14,3 1.1	(84,2)	0,4	69,3 3.3.2	-	-	(83,2)
Autres résultats financiers	(17,1)	21,1	(19,7) 1.2	1,4	(1,7)	1,8	-	-	(15,7)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	(56,5)	-	-	-	-	-	-	-	(56,5)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultats de cession des participations	0,8	-	-	-	- 2.2	-	-	-	0,8
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(468,8)</b>	<b>19,4</b>	<b>(3,3)</b>	<b>16,1</b>	<b>(65,8)</b>	<b>56,3</b>	-	-	<b>(462,2)</b>
Impôt sur les résultats	(54,9)	(15,0)	(2,4) 1.5	(17,4)	19,5 2.2	(12,3) 3.3	-	-	(65,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(523,8)</b>	<b>4,4</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(46,4)</b>	<b>44,1</b>	-	-	<b>(527,3)</b>
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA	(307,7)	3,7	(5,7)	(2,0)	(46,1)	70,2	-	-	(285,6)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	(216,0)	0,7	-	0,7	(0,3)	(26,2)	-	-	(241,7)

\* Bilan et compte de résultat de Primonial sur 12 mois établis conformément aux ajustements IFRS et de période décrits en section 1

### Base de préparation

Les chiffres relatifs à la colonne Altarea IFRS proviennent des Comptes Altarea IFRS 2020.

Les chiffres relatifs à la colonne Primonial PCGR proviennent des Comptes Primonial PCGR 2020. Certains reclassements d'éléments compris dans les comptes historiques ont été réalisés afin de les aligner sur la présentation adoptée par Altarea au bilan et au compte de résultat. Au bilan, les détails présentés seulement en annexe par Primonial ont été ramenés au sein des états primaires, notamment sur la dette financière et les immobilisations incorporelles. Au compte de résultat, un compte de résultat plus détaillé fourni par Primonial a permis de reclasser les charges et produits extraordinaires dans les différents agrégats existants chez Altarea.

Les ajustements proforma se divisent en trois catégories décrites plus en détail dans les sections ci-dessous :

- *Alignement des périodes et politiques comptables.* Cette colonne permet de passer des comptes consolidés audités de NPH2 en principes comptables français établis sur 18 mois aux états financiers primaires consolidés de NPH2 établis sur 12 mois conformément aux IFRS. Les flux appartenant aux 6 derniers mois de 2019 ont été retraités du compte de résultat et l'ensemble (bilan et compte de résultat) converti aux IFRS à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour le compte de résultat et au 31 décembre 2020 pour le bilan.
- *Ajustements liés à la réalisation des opérations préalables à l'acquisition.* Cette colonne reflète l'impact sur les comptes consolidés de Primonial des opérations de restructuration et de détournage qui doivent être mises en œuvre avant la réalisation de l'Acquisition conformément au Protocole de Cession. Ces impacts se concentrent sur le remboursement d'une partie de la dette externe existante et sur le détournage de l'activité de gestion d'actif (« LFDE ») qui ne fait pas partie du périmètre acheté, comme si ces événements avaient eu lieu avant 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour le compte de résultat et avant le 31 décembre 2020 pour le bilan.
- *Ajustements liés à la réalisation de l'acquisition et à son financement.* Cette colonne reflète l'impact sur les comptes consolidés d'Altarea de l'Acquisition et de la mise en place des financements qui y sont liés, comme si ces événements avaient eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour le compte de résultat et au 31 décembre 2020 pour le bilan.

La colonne intermédiaire Primonial IFRS 2020 correspond à la somme des deux colonnes précédentes

La colonne Altarea Pro forma est la somme algébrique des colonnes Altarea IFRS 2020, Primonial IFRS 2020 et des 2 dernières colonnes d'ajustements pro forma et correspond aux Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées.

Les trois colonnes d'ajustements pro forma sont détaillées dans les trois sections suivantes. La section 4 présente l'effet de l'Acquisition et des ajustements pro-forma sur le cash-flow courant des opérations (« FFO »), ainsi que sa réconciliation avec le Résultat Net Part du Groupe présenté dans le compte de résultat consolidé pro forma non audité.

### 1. Alignement des périodes et politiques comptables

---

Comme évoqué ci-dessus, les Comptes Primonial PCGR 2020 ne sont pas établis sur les mêmes bases comptables que ceux d'Altarea. Ils couvrent une période de 18 mois car il s'agit du premier exercice depuis la création de l'entité consolidante (NPH2). De plus, ils sont établis conformément aux principes comptables français (« PCGR ») alors que Altarea publie des comptes consolidés conformes aux IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Nous détaillons ici l'incidence du passage de 18 à 12 mois d'activité clos au 31 décembre 2020 ainsi que les principaux impacts de conversion aux IFRS appliqués aux Comptes Primonial PCGR 2020.

Les bilan et compte de résultat consolidés établis par Primonial sur 12 mois clos au 31 décembre 2020 suite à cette conversion aux IFRS ont fait l'objet d'un audit contractuel de la part de leurs commissaires aux comptes.

Les impacts comptables sur le bilan et le compte de résultat consolidés de Primonial des normes IFRS 16, IFRS 9, IFRS 15, IAS 12 et IFRS 3 sont détaillés ci-dessous. L'impact des autres normes IFRS est jugé immatériel par la Société.

Après application de ces ajustements, les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont alignées avec les politiques comptables d'Altarea, telles que décrites dans les Comptes Altarea IFRS 2020.

#### **1.1. Passage de 18 à 12 mois d'activité au 31 décembre 2020**

Comme mentionné précédemment, les Comptes Primonial PCGR 2020 couvrent une période de 18 mois car il s'agit du premier exercice depuis la création de l'entité consolidante (NPH2). Cette entité a en effet été créée en 2019 pour acquérir Primonial, dont la holding de tête était alors NPH.

L'entrée des sociétés opérationnelles dans le périmètre de consolidation de NPH2 a été effective à la date de réalisation de l'acquisition de NPH et de ses filiales opérationnelles par NPH2, soit le 18 décembre 2019. L'activité retraitée concerne donc essentiellement les 12 derniers jours de décembre 2019.

Ainsi, l'annulation de l'activité de la période 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 incluse dans les Comptes Primonial PCGR 2020 a un impact limité à 1,5 millions d'euros à la baisse sur le résultat net, dont principalement :

- Aucun impact sur les revenus nets ;
- Un impact défavorable de 2,8 millions d'euros sur le résultat opérationnel en raison de la non prise en compte d'autres produits survenus en 2019 ;
- Annulation d'une charge d'intérêt intervenue sur la période juillet 2019 – décembre 2019 pour 14,3 millions d'euros, compensée par 14,2 millions d'euros d'annulation d'un produit en autres résultats financiers.
- La diminution de 1,4 millions d'euros de la charge d'impôt.

#### **1.2. IFRS 16**

En PCGR, les loyers sur des contrats de location simple sont comptabilisés en charges opérationnelles. En IFRS, au bilan, on comptabilise un droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat en contrepartie d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers.

Les contrats de location mobilière et immobilière d'une durée supérieure à 12 mois et dont la valeur de l'actif sous-jacent est supérieure à cinq mille euros ont été recensés et portés à l'actif pour la durée du bail en considérant les options de renouvellement lorsque la direction avait l'intention de les exercer.

Ainsi, dans les comptes consolidés de NPH2, un droit d'utilisation a été constaté à hauteur de 44,8 millions d'euros et une dette à hauteur d'un total de 46,8 millions d'euros (dont 40,5 millions d'euros en passif non courant et 6,3 millions d'euros en passif courant).

Comme ces montants incluent 0,9 millions d'euros à l'actif et 1,6 millions d'euros au passif déjà comptabilisés en PCGR au titre des crédits-baux, les montants de l'ajustement proforma net sont de 43,9 millions d'euros à l'actif et de 45,2 millions d'euros au passif (dont 39,2 millions d'euros en non courant et 6,0 millions d'euros en courant).

Au compte de résultat, les charges de location enregistrées en PCGR ont été annulées et remplacées dans les comptes IFRS par les charges d'amortissement du droit d'utilisation et la charge d'intérêts sur la dette locative.

La durée d'amortissement des agencements et aménagements des locaux loués est cohérente avec les durées retenues pour IFRS 16.

### 1.3. IFRS 9

En PCGR, les frais d'émission d'emprunts peuvent être amortis sur la durée d'amortissement des emprunts. En IFRS, un taux d'intérêt effectif est calculé sur l'ensemble de la dette pour tenir compte de ces frais.

La comptabilisation des dettes financières selon IFRS 9 au coût amorti calculé selon la méthode du taux d'intérêt effectif (intégrant les frais d'émission d'emprunt) aboutit à une diminution de l'endettement net de 8,0 millions d'euros, des charges d'intérêt de 3,2 millions d'euros et des réserves consolidées de 20,0 millions d'euros.

En contrepartie, la charge constatée d'avance sur les frais d'émissions d'emprunt (23,6 millions d'euros) à l'actif et la charge afférente au compte de résultat (7,6 millions d'euros) comptabilisées en PCGR sont annulées.

Par ailleurs, l'application d'IFRS 9 a également conduit à enregistrer les instruments dérivés et les titres de participations non consolidés détenus par Primonial à leur juste valeur à la date du 31 décembre 2020, pour un impact non significatif.

### 1.4. IFRS 15

Le principal retraitement concernant l'application d'IFRS 15 sur la politique de reconnaissance du revenu adoptée par Primonial sur l'ensemble de ses activités de distribution et d'investissement immobilier en PCGR concerne les sur-commissions perçues sur certains contrats d'assurance-vie lors de leur souscription. Ces sur-commissions sont ensuite rétrocédées progressivement, avec intérêts, par Primonial à l'assureur sur la durée du contrat.

Dans les Comptes Primonial PCGR 2020, ces sur-commissions sont considérées comme du chiffre d'affaires, les remboursements progressifs étant enregistrés en charges opérationnelles et les intérêts financiers en charges financières.

L'analyse de ces contrats au regard de IFRS 15 amène à conclure que ces sur-commissions sont assimilables à des modalités de financement accordées par les assureurs. En conséquence, les sur-commissions perçues ne doivent pas être enregistrées comme un revenu mais comme une dette.

L'ajustement proforma aboutit à la comptabilisation d'un passif de sur-commissions de 50,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 avec pour contrepartie, l'annulation du revenu de la période de 12 mois close au 31 décembre 2020 à hauteur de 7,6 millions d'euros et des réserves consolidées pour 42,8 millions d'euros.

### 1.5. IAS 12

Les effets d'impôt différés de l'ensemble des ajustements IFRS identifiés (à l'exception de ceux portant sur le goodwill) ont été enregistrés sur la base d'un taux d'impôt effectif de 28% au 31 décembre 2020.

De plus, les impôts différés actifs et passifs constatés envers la même autorité fiscale, notamment au sein du groupe d'intégration fiscale en France, et sur les mêmes horizons temporels ont été présentés de manière nette au bilan.

Ceci aboutit à un ajustement net de 18 millions augmentant les impôts différés passifs de 22 millions d'euros, par contrepartie diminution des impôts différés actifs de 4 millions d'euros, augmentation de la charge d'impôt pour 3,7 millions d'euros et diminution des réserves consolidées pour 14,3 millions d'euros.

## 1.6. IFRS 3

Comme mentionné en partie 1.1, l'actuelle entité consolidante de Primonial (NPH2) a acquis le groupe Primonial le 18 décembre 2019. Selon IFRS 3, NPH2 doit enregistrer les actifs et passifs du groupe Primonial acquis à leur juste valeur au 18 décembre 2019.

A l'exception des immobilisations incorporelles dont la valeur a été fixée par un rapport d'évaluateur indépendant, la plupart des actifs et des passifs ont été enregistrés à leur valeur nette comptable, laquelle est présumée être une approximation satisfaisante de la juste valeur. Cette valeur nette comptable doit être déterminée en accord avec les autres normes IFRS applicables.

Par conséquent, les effets de la conversion IFRS sur les périodes antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (indiqués comme étant enregistrés par contrepartie réserves consolidées dans les paragraphes précédents) viennent impacter directement le montant de goodwill enregistré par NPH2 en relation avec l'acquisition de Primonial, ce qui augmente ce dernier de 53,7 millions d'euros en contrepartie des réserves consolidées.

De plus, NPH2 n'avait pas enregistré d'effet d'imposition différée sur la valeur de la marque en PCGR, ce qui est requis en IFRS. Cette comptabilisation d'impôts différés sur la marque vient encore augmenter le goodwill de 35,5 millions d'euros, avec pour contrepartie des impôts différés passifs (déjà intégrés dans le montant mentionné en section 1.5 sur l'impact d'IAS 12).

Par ailleurs, les options d'achat ou de vente sur titres ne sont pas comptabilisées en PCGR et figurent en engagement hors bilan. Selon IFRS 9, ces options doivent être comptabilisées en dettes si elles ne sont pas à la main de la société et évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. L'application de cette norme aboutit à la comptabilisation en passifs liés aux regroupements d'entreprise de la juste valeur de la promesse de vente sur Aviaerent pour 9,8 millions d'euros et l'option d'achat de Careit pour 5,8 millions d'euros, avec pour contrepartie l'augmentation du goodwill, ces options faisant partie du bilan d'ouverture de Primonial lors de son acquisition par NPH2 au 18 décembre 2019.

Enfin, les frais liés à la transaction sont capitalisables en PCGR alors qu'ils doivent être passés en charges de période dans le compte de résultat de l'acquéreur en normes IFRS. Cette différence normative vient diminuer le goodwill de 13,4 millions d'euros par contrepartie Réserves consolidées.

Les quatre éléments ci-dessus aboutissent à un retraitement net du Goodwill de 91,4 millions d'euros.

## 1.7. Impact sur les capitaux propres

L'impact de 16 millions d'euros sur les réserves correspond principalement au passage de 18 mois à 12 mois d'activité (cf. section 1.1) et à l'impact de la mise en œuvre des normes décrites précédemment, (IFRS 16, IFRS 9, IFRS 15, IAS 12, IFRS 3).

De plus, la norme IFRS 2 concernant la comptabilisation des paiements en actions et assimilés conduit à comptabiliser 4 millions d'euros en passif, contrepartie réserves consolidées.

## 2. Ajustements pro-forma liées aux opérations préalables

Les opérations préalables devant être réalisées par Primonial avant l'Acquisition ayant un impact sur le bilan consolidé Primonial sont essentiellement le détournement de la société LFDE, sa cession à hauteur de 85% et le remboursement d'une partie de la dette externe consolidée de NPH2

### Ajustements sur les opérations préalables - 31/12/2020

m€	2.1	2.2	2.3	Section 2
	Sortie LFDE	Cession 85% Titres LFDE	Remboursement dette externe NPH2	Opérations préalables
<b>Actifs non courants</b>	<b>(352)</b>	<b>(147)</b>	<b>-</b>	<b>(499)</b>
Immobilisations incorporelles	(547)		-	(547)
Immobilisations corporelles	(2)			(2)
Actifs financiers non courant	197	(147)		49
Impôt différé actif	1			1
<b>Actifs courants</b>	<b>248</b>	<b>26</b>	<b>(485)</b>	<b>(211)</b>
Clients et autres créances	(11)	(0)		(11)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	259	26	(485)	(200)
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>(103)</b>	<b>(122)</b>	<b>(485)</b>	<b>(710)</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(0)</b>	<b>(121)</b>	<b>(2)</b>	<b>(123)</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA</b>	<b>-</b>	<b>(121)</b>	<b>(2)</b>	<b>(123)</b>
Capital		(258)		(258)
Réserves	46	137	(2)	181
Résultat, part des actionnaires d'Alteara SCA	(46)			(46)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>(55)</b>	<b>-</b>	<b>(483)</b>	<b>(538)</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	(0)	-	(483)	(484)
<i>dont Emprunts obligataires</i>	(0)		(412)	(412)
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>			(71)	(71)
Provisions long terme	(6)			(6)
Impôt différé passif	(49)			(49)
<b>Passifs courants</b>	<b>(48)</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(49)</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	(0)			(0)
Dettes fournisseurs et autres dettes	(48)			(48)
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>(104)</b>	<b>(122)</b>	<b>(485)</b>	<b>(710)</b>

### Ajustements sur les opérations préalables - 31/12/2020

en m€	2.1	2.2	2.3	Section 2
	Sortie LFDE	Cession 85% Titres LFDE	Remboursement dette externe NPH2	Opérations préalables
<b>Revenus nets - Primonial</b>	<b>(126,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(126,8)</b>
Charges de personnel	34,8			34,8
Autres charges de structure	26,6			26,6
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	1,1			1,1
<b>Frais de structure nets</b>	<b>62,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62,4</b>
Autres produits et charges	(0,1)			(0,1)
<b>Autres</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(64,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(64,5)</b>
Coût de l'endettement net	0,4			0,4
Autres résultats financiers	(1,7)			(1,7)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(65,6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(65,8)</b>
Impôt sur les résultats	19,5			19,5
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(46,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(46,4)</b>
<i>dont Part des actionnaires d'Alteara SCA</i>	(46,1)			(46,1)
<i>dont Part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	(0,3)			(0,3)

Les autres opérations préalables prévues d'ici la date d'acquisition ne sont pas détaillées ci-dessous car elles ont un impact faible ou nul aux bornes du groupe consolidé par NPH2 que Alteara souhaite acquérir. Il s'agit notamment d'opérations de réorganisation juridique internes ou d'opérations entre actionnaires.

Pour information, la majorité des opérations préalables ne sont pas réalisées à la date du présent document, par conséquent, les chiffres ressortant de la réalisation des opérations définitives pourraient différer des impacts simulés dans le cadre des Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées.

## 2.1. Détournement de LFDE

Altarea se portant acquéreur à terme uniquement des activités de distribution et d'investissement immobilier de Primonial, l'activité de gestion d'actifs portée par la filiale LFDE et ses filles doit faire l'objet d'un détournement afin d'être cédée à hauteur de 85% aux actionnaires existants de NPH2 avant l'Acquisition.

Le détournement du sous-groupe de consolidation LFDE a été simulé par Primonial directement dans son logiciel de consolidation puis retraité afin de tenir compte des ajustements IFRS applicables à LFDE (consistant notamment à lui allouer la partie du goodwill et des actifs incorporels lui revenant suite à l'acquisition de NPH en décembre 2019).

Cette sortie du périmètre de consolidation affecte toutes les lignes du bilan et du compte de résultat détaillés dans le tableau précédent.

Les actifs et passifs ainsi sortis sont remplacés par les titres LFDE non consolidés à 100% soit 197 millions d'euros.

## 2.2. Cession de 85% des titres LFDE

NPH2 cède, avant la date de l'Acquisition, à ses anciens actionnaires (Bridgepoint, Latour et Sogecap) une participation globale de 85% dans LFDE. La valeur de marché des titres LFDE à 100% est estimée à 334,3 millions d'euros sur la base d'une valeur d'entreprise fixée par le Protocole de Cession à 650 millions d'euros – soit une valeur de marché pour 85% des titres de 284,2 millions d'euros.

Le prix de cession est réglé à hauteur de 26,1 millions d'euros en numéraire et de 258,1 millions d'euros en actions ordinaires de NPH2 qui procède ainsi à une réduction de capital.

La valeur nette comptable des titres LFDE dans les comptes consolidés de NPH2 étant de 197,6 millions d'euros à la suite des opérations préalables, la plus-value de cession enregistrée préalablement à l'Acquisition est de 136,7 millions d'euros et se compose de la plus-value sur les titres cédés et de la réévaluation à la juste valeur des titres conservés.

Au terme de cette opération, NPH2 conserve 15% des titres de LFDE. Cette participation n'a pas vocation à être conservée sur le long terme. Cependant, les critères requis par la norme IFRS 5 pour le classement en titres disponibles à la vente ne sont pas remplis à date en l'absence de processus de vente formalisé.

Au regard de l'analyse préalable des termes du Protocole de Cession et de ses annexes, le groupe a conclu qu'il ne détenait pas d'influence notable sur LFDE.

En effet, la Société est une SAS dirigée par un Président, sous le contrôle d'un Comité de Surveillance. Le Président de la SAS dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la Société LFDE. Selon le Pacte d'associé LFDE, le Président de LFDE est nommé à la majorité simple par le Comité de Surveillance, dans lequel Altarea n'aura qu'un siège sur 7. Le Comité de Surveillance est compétent pour autoriser préalablement certaines décisions importantes listées dans le Pacte d'associé LFDE mais ne peut imposer au Président l'adoption de ces décisions.

En raison du pouvoir du Président de passer outre les décisions du Comité de Surveillance (auquel participe Altarea), l'influence notable<sup>2</sup> d'Altarea sur LFDE n'est pas établie. Dans ces conditions et en raison d'une participation inférieure aux 20% présumant d'une influence notable, la Société LFDE ne rentre pas dans le champ de la norme IAS 28 permettant la consolidation de l'entité par la méthode de la Mise en Equivalence. En conséquence, la participation de 15% conservée par NPH2 est enregistrée en titres non consolidés à sa juste valeur – soit 50 millions d'euros sur la base de la valeur d'entreprise fixée par le Protocole de Cession – dans les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées.

---

<sup>2</sup> L'influence notable est définie par IAS 28 comme le pouvoir de participer aux décisions opérationnelles et financières de l'entité.

### **2.3. Remboursement de la dette**

Il est prévu que NPH2 utilise sa trésorerie disponible postérieurement aux opérations préalables pour rembourser une partie de sa dette externe existante. Elle remboursera notamment les éléments suivants figurant à son bilan consolidé au 31 décembre 2020 :

- Dette senior / super senior pour 319 millions d'euros.
- Prêts d'actionnaires pour 166,6 millions d'euros.

Ces opérations aboutissent à une réduction de la dette de 485,6 millions d'euros par contrepartie trésorerie. L'impact net de 483,3 millions d'euros présenté dans la colonne 2.3 prend également en compte la reprise des anciens frais d'émissions d'emprunts non amortis (TIE) pour un montant de 2,3 millions d'euros. L'économie d'intérêt afférente a été prise en compte dans l'étape 3.2.3.

A noter que le montant final de la dette existante qui sera remboursée lors de cette opération est dépendante du montant réel des flux de trésorerie générés par Primonial sur la période considérée.

### 3. Ajustements pro-forma liées à l'acquisition et à son financement

Ajustements reflétant l'acquisition et ses financements m€	3.1	3.2	3.3	Section 3
	Acquisition	Financements	Autres	Acquisition et financement
<b>Actifs non courants</b>	<b>860</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>904</b>
Immobilisations incorporelles	860 3.1.2	-	-	860
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	1 390	-	-	1 390
<i>dont Marques</i>	(87)	-	-	(87)
<i>dont Relations clientèles</i>	(422)	-	-	(422)
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	(20)	-	-	(20)
Immeubles de placement	-	40	-	40
Impôt différé actif	-	-	4	4
<b>Actifs courants</b>	<b>(679)</b>	<b>764</b>	<b>(15)</b>	<b>70</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(679) 3.1.1	764	(15)	70
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>181</b>	<b>804</b>	<b>(11)</b>	<b>973</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(440) 3.1.2</b>	<b>874</b>	<b>(11)</b>	<b>423</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA</b>	<b>(439)</b>	<b>355</b>	<b>(11)</b>	<b>(94)</b>
Capital	(267)	38 3.2.1	-	(229)
Primes liées au capital	(58)	306 1	-	247
Réserves	(161)	6	-	(155)
Résultat, part des actionnaires d'Alteara SCA	48	5	(11)	42
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>(1)</b>	<b>518</b>	<b>-</b>	<b>517</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	(1)	518 3.2.2	-	518
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	0	-	-	0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(0)	-	-	(0)
<b>Passifs non courants</b>	<b>621</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>550</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	-	(83)	-	(83)
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	-	(83) 3.2.3	-	(83)
Provisions long terme	-	18	-	18
Passifs liés aux regroupements d'entreprise	745 3.1.1	-	-	745
Impôt différé passif	(124) 3.1.2	(5)	-	(129)
<b>Passifs courants</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>181</b>	<b>803</b>	<b>(11)</b>	<b>973</b>

Ajustements reflétant l'acquisition et ses financements en m€	3.1	3.2	3.3	Section 3
	Acquisition	Financements	Autres	Acquisition et financement
Frais de transaction	-	-	(13,6)	(13,6)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(14,8)</b>
Coût de l'endettement net	-	69,3 3.2.3	-	69,3
Autres résultats financiers	-	1,8	-	1,8
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-</b>	<b>71,1</b>	<b>(13,6)</b>	<b>56,3</b>
Impôt sur les résultats	-	(14,5)	3,8	(12,3)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>56,6</b>	<b>(9,8)</b>	<b>44,1</b>
<i>dont Part des actionnaires d'Alteara SCA</i>	-	77,1	(9,8)	70,2
<i>dont Part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	-	(26,2)	-	(26,2)

### 3.1. Regroupement d'entreprise

Compte tenu de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 ») et du Protocole de Cession conclu entre Altarea et les Vendeurs le 23 juillet 2021, la direction d'Altarea a déterminé que, sur le plan comptable, Altarea serait l'acquéreur et Primonial serait l'acquise, étant donné qu'Altarea acquiert, directement ou indirectement 100 % des titres et le contrôle de Primonial dès la Date de Réalisation.

Conformément à IFRS 10, les principaux éléments venant étayer ce raisonnement sont les suivants :

- Altarea obtient la majorité des droits de vote par l'acquisition de 60% des titres NPH2 lors du Bloc 1 ainsi que la majorité des sièges et des droits de vote au Conseil de Surveillance de NPH2.
- En raison des termes de réalisation du Bloc 2, Altarea est exposée à la quasi-totalité des rendements variables de NPH2 sur la période 2022-2024.
- L'analyse des termes du pacte d'actionnaires de NPH2 montre que Altarea a le pouvoir de diriger les activités pertinentes de Primonial et ainsi d'influencer le montant des rendements variables.

En conséquence, Altarea applique aux Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées les ajustements relatifs aux écritures de comptabilisation de l'Acquisition comme si cette dernière avait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour en refléter les effets sur le compte de résultat et au 31 décembre 2020 pour en refléter les effets sur le bilan.

#### 3.1.1. Détermination du prix d'acquisition

Le Protocole de Cession prévoit un prix d'acquisition basé sur une valeur d'entreprise à 100% de Primonial (après détournement de 85% de LFDE) de 1 995 millions d'euros, avec certains mécanismes d'ajustement de la dette financière nette, de paiement différé et de complément de prix.

#### Détermination du prix d'acquisition de NPH2

En M€	Primonial détourné
Valeur d'entreprise	1 995,0
Dette nette ajustée (estimé 2022)	(857,9)
<b>Valeur des titres NPH2 à 100%</b>	<b>1 137,1</b>
Part acquise au closing (Bloc 1)	60%
<b>Valeur des titres - Bloc 1 (60%)</b>	<b>682,2</b>
Autres ajustements	(3,2)
<b>Prix d'acquisition des titres - Bloc 1 (60%)</b>	<b>679,1</b>
Valeur estimée des titres - Bloc 2 (40%)	536,3
Actualisation	(11,7)
<b>Prix d'acquisition des titres - Bloc 2 (40%)</b>	<b>524,6</b>
Complément de prix	225,0
Actualisation	(4,9)
<b>Complément de prix</b>	<b>220,1</b>
<b>Total Prix d'acquisition</b>	<b>1 423,7</b>
<i>Dont LFDE</i>	<i>30,1</i>
<i>Dont NPH2</i>	<i>1 393,6</i>

Pour les besoins des Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées, le prix d'acquisition contractuel préliminaire sur la base de la valeur estimée des titres de NPH2 à la date d'acquisition a été estimé à 1 423,7 millions d'euros dont :

- 679,1 millions d'euros payés en numéraire à la date de Réalisation, correspondant aux 60% de titres NPH2 achetés lors de la première phase ; et
- 744,7 millions d'euros comptabilisés en passifs liés aux regroupements d'entreprise, correspondant à la valeur de marché estimée et actualisée (i) des promesses d'achats et de ventes croisées sur les 40% du capital de NPH2 devant être acquis en 2024 et (ii) du Complément de Prix estimé à date à partir de la formule définie dans le Protocole. Postérieurement à l'Acquisition, ces passifs seront évalués à la juste valeur par le compte de résultat à chaque clôture.

Ces montants ont été déterminés sur la base des formules contractuelles de prix et des hypothèses d'EBITDA prévisionnel et de dette financière nette figurant dans le Protocole de Cession. Les éléments devant être payés en 2024 (Promesses Croisées et Complément de Prix) ont été actualisés conformément aux normes IFRS.

Le montant final du prix d'acquisition sera déterminé sur la base des livres comptables de Primonial et des valorisations des Promesses Croisées et du Complément de Prix prévus au Protocole de Cession à la Date de Réalisation.

### 3.1.2. Allocation du prix d'acquisition

A la réalisation de l'Acquisition envisagée, les actifs identifiables acquis et passifs repris de Primonial seront comptabilisés à leur juste valeur à cette date, tout écart résiduel par rapport à la contrepartie transférée étant comptabilisé en écart d'acquisition.

#### Ecart d'acquisition provisoire

En M€	Primonial
<b>Prix d'acquisition</b>	<b>1 424</b>
Actif net pro forma du périmètre acquis	440
VNC anciens goodwill et incorporels reconnus à l'actif	(1 411)
IDP sur anciens incorporels	124
<b>Valeur nette comptable des actifs nets achetés (hors GW et incorporels)</b>	<b>(848)</b>
<b>Juste valeur estimée préliminaires actifs nets acquis</b>	<b>(848)</b>
<b>Ecart d'acquisition provisoire</b>	<b>2 271</b>

A ce stade, les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ne comprennent aucun ajustement de juste valeur, ni aucune affectation à de nouveaux actifs ou passifs, en raison des restrictions prévues par le droit de la concurrence qui empêchent les membres de la direction d'Altarea et de Primonial de partager, avant la date d'acquisition, les informations pertinentes nécessaires à la réalisation d'estimations de juste valeur fiables.

Par conséquent, à titre préliminaire, le prix d'acquisition retenu dans les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées a été affecté de la manière suivante :

- *Valeur Nette Comptable des actifs et passifs acquis.* Sauf exceptions décrites ci-dessous, la valeur nette comptable historique des actifs acquis et passifs repris a été déterminée comme représentant leur juste valeur au 31 décembre 2020.
- *Annulation des incorporels reconnus lors de regroupements d'entreprises précédents.* Dans l'attente de la détermination de leur juste valeur, les marques, relations clientèles et autres immobilisations corporelles enregistrées par Primonial lors des regroupements d'entreprise précédents ont été annulées par contrepartie Goodwill, de même que les impôts différés passifs afférents.

Ce qui porte le goodwill provisoire de Primonial à 2 271 millions d'euros.

A la réalisation de l'Acquisition envisagée, la direction d'Altarea prévoit, entre autres, que le prix d'acquisition soit affecté à de nouveaux actifs incorporels, tels que des marques et relations client. Par ailleurs, dans le cadre de l'application de IFRS 3, les passifs éventuels de Primonial seront évalués et comptabilisés. L'évaluation définitive des actifs identifiables acquis et passifs repris de Primonial à la Date de Réalisation pourrait entraîner des écarts entre les montants retenus dans les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées et les montants définitifs.

### 3.2. Financement de l'acquisition

Altarea a l'intention de financer l'Acquisition à hauteur de 1,2 milliards d'euros de la manière suivante :

- 350 millions d'euros via une augmentation de capital avec maintien du DPS, soit un impact net des frais d'émission de 344 millions d'euros sur la trésorerie ;
- 485 millions d'euros via la signature de partenariats stratégiques sur des portefeuilles d'actifs commerciaux sur la base de lettres d'offre ferme signées entre les parties, soit un impact net de droits de 460 millions d'euros sur la trésorerie.
- 60 millions d'euros de réinvestissement du management du Groupe Primonial, réalisé concomitamment à l'Acquisition (voir section 3.2.2).
- 350 millions d'euros via la poursuite d'une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% sur la période 2021 à 2024 inclus

Par ailleurs, Altarea s'est engagé à refinancer la dette existante de Primonial via un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros souscrit auprès de quatre banques arrangeuses partenaires (BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale). Voir section 3.2.3.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ont été préparées en prenant l'hypothèse que l'émission d'actions, le refinancement de la dette, le réinvestissement des managers de Primonial et les partenariats stratégiques sur les portefeuilles d'actifs commerciaux seront intégralement réalisés avant la Date de Réalisation. En conséquence, ces opérations ont été reflétées dans le bilan consolidé pro forma non audité.

### 3.2.1. Impact capital social

L'impact de 344 millions d'euros sur le capital social et les primes d'émission est relatif à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, net des frais d'émissions. Ce montant a été calculé sur la base d'une émission de 2,5 millions actions d'une valeur nominale de 15,28 euros et d'un prix de souscription de 140 euros par actions.

Le nombre de titres émis et leur prix de souscription lors de la réalisation de l'augmentation de capital pourraient différer de ces hypothèses.

### 3.2.2. Impact capitaux propres attribuables aux minoritaires

L'impact de 518 millions d'euros sur la part des minoritaires au sein des capitaux propres consolidés est composé des éléments suivants :

- 479 millions d'euros dus au passage en minoritaire de 49% des portefeuilles de commerce faisant l'objet des partenariats stratégique et
- 39 millions d'euros de prise de participation des managers de Primonial à hauteur de 3% d'intérêts minoritaires au niveau d'AltaPercier Holding (société contrôlée à 100% par Altarea, se référer à l'organigramme simplifié figurant en section 1.2 de cet Amendement) dans le cadre de leur réinvestissement de 60 millions d'euros. A ce stade, l'analyse des termes et conditions de ces investissements ne fait pas apparaître d'avantages accordés aux employés au sens de la norme IFRS 2

### 3.2.3. Refinancement de la dette Primonial

A la réalisation de l'Acquisition, la direction d'Altarea s'est engagé à refinancer entièrement la dette résiduelle existante au niveau de Primonial en remboursant l'ensemble de la dette financière non courante acquise (sortie de trésorerie estimée à 825,3 millions d'euros à la date de l'Acquisition) laquelle portait intérêt historiquement en moyenne à 7,25% et en la remplaçant par un emprunt syndiqué long-terme de 750 millions d'euros auprès de quatre établissements bancaires pour une durée de cinq à sept ans portant intérêt au prix de marché, soit 1,9%. Cet emprunt sera porté par Primonial.

Les 50 millions d'euros de ligne de crédit négociés par Altarea avec les 750 millions d'euros de dette à long terme ne seront pas tirés à la Date de Réalisation, ce qui explique qu'ils ne soient pas reflétés dans les Informations Financières Proforma.

#### Refinancement de l'emprunt Primonial

m€	Levée de dette	Remb. de dette	Effet brut	Frais sur levée de dette	Annul. TIE net d'ID	Effet net
Disponibilités	750	(825)	(75)	(14)		(89)
Emprunts et dettes fi. > 1 an	750	(825)	(75)	(14)	6	(83)

Cette opération a un impact de réduction de la dette financière non courante pro forma de 75,3 millions d'euros, avec pour contrepartie une diminution de la trésorerie disponible du même montant. La prise en compte des frais estimés d'émission du nouvel emprunt pour 13,7 millions d'euros (application de l'IFRS 9) et de la reprise des anciens frais d'émissions d'emprunts non amortis pour 6 millions d'euros permet d'expliquer l'impact total sur la dette financière non courante de 83,2 millions d'euros.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ont été préparées en prenant l'hypothèse que cette opération de refinancement était en place au 1<sup>er</sup> janvier 2020, ce qui a un impact positif sur les charges financières pro-forma (pour un montant net d'impôt de 50 millions d'euros) en raison du différentiel (i) de la quotité emprunté par NPH2 (qui a diminué de 1 120 millions d'euros dans les comptes Primonial PCGR 2020 à un montant cible de 800 millions d'euros) et (ii) de taux d'intérêt s'appliquant à celle-ci.

### 3.3. Autres éléments – Frais de transaction

Les coûts de transaction d'Altarea comprennent principalement des coûts juridiques, financiers et de conseil. Par leur nature, ces coûts ne devraient pas avoir d'impact récurrent sur la performance du Groupe Consolidé à l'avenir.

Pour les coûts relatifs au regroupement d'entreprises, l'ajustement représente les coûts estimés devant être supportés par Altarea après le 31 décembre 2020 jusqu'à la réalisation de l'Acquisition pour un montant estimé de 13,6 millions d'euros. Il a été reflété comme une sortie de trésorerie, avec une contrepartie enregistrée en compte de résultat.

En complément, les coûts de transaction relatifs à l'augmentation de capital par émission d'actions sur le marché ont été estimés à 6 millions d'euros. Ces coûts directement attribuables ont été reconnus en déduction des capitaux propres, nets des économies d'impôt correspondantes.

## 4. Présentation FFO du compte de résultat consolidé pro forma pour la période de 12 mois close au 31 décembre 2020 non audité

Pour évaluer sa performance, Altarea utilise un indicateur, le cash-flow courant des opérations (FFO), qui mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution comme décrit dans les Comptes Altarea IFRS 2020. Pour mémoire, le FFO correspond au résultat net part du groupe hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

Le tableau ci-dessous présente l'effet de l'Acquisition et des ajustements pro-forma décrits précédemment sur cet indicateur, ainsi que sa réconciliation avec le Résultat Net Part du Groupe présenté dans le compte de résultat consolidé pro forma non audité.

Brique - P&L format FFO	Altarea IFRS au 31/12/2020 (12 mois)	Primonial PCGR au 31/12/2020 (18 mois)	Ajustements pro-forma			Altarea pro forma au 31 décembre 2020 (12 mois)
			Alignement de période et politiques comptables	Opérations préalables	Acquisition et financement	
en m€						
Commerce	148,2	-	-	-	-	148,2
Logement	177,0	-	-	-	-	177,0
Immobilier d'Entreprise	50,3	-	-	-	-	50,3
Primonial	-	153,8	2,2	(58,3)	-	97,7
Autres	(4,0)	-	-	-	-	(4,0)
<b>Résultat opérationnel FFO</b>	<b>371,6</b>	<b>153,8</b>	<b>2,2</b>	<b>(58,3)</b>	<b>-</b>	<b>469,3</b>
Coût de l'endettement net	(50,6)	(98,5)	14,3	0,4	69,3	(65,0)
Autres résultats financiers	(7,7)	21,1	(16,4)	(1,7)	1,8	(3,0)
Impôts sur les sociétés	(26,6)	(10,3)	(4,3)	19,8	(19,9)	(41,3)
Minoritaires - FFO	(56,5)	(0,7)	-	0,3	(21,7)	(78,6)
<b>Résultat net - FFO - Part du Groupe</b>	<b>230,3</b>	<b>65,4</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(39,5)</b>	<b>29,5</b>	<b>281,4</b>
Variations de valeurs et charges calculées	(808,9)	(61,7)	(0,9)	(6,6)	6,5	(871,6)
Frais de transaction	(1,7)	-	(0,5)	-	(13,6)	(15,7)
Minoritaires - Variations de valeur et autres	272,5	-	-	-	47,9	320,4
<b>Résultat net - Part du Groupe</b>	<b>(307,7)</b>	<b>3,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(46,1)</b>	<b>70,2</b>	<b>(285,6)</b>
Minoritaires	(216,0)	0,7	-	(0,3)	(26,2)	(241,7)
<b>Résultat net</b>	<b>(523,8)</b>	<b>4,4</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(46,4)</b>	<b>44,1</b>	<b>(527,3)</b>



**Annexe 4**

**Rapport du Commissaire aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à  
l'exercice clos le 31 décembre 2020**

## Altarea

**Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020 et à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020**

**GRANT THORNTON**

Membre français de Grant Thornton International  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A.S. au capital de € 2 297 184  
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**ERNST & YOUNG et Autres**

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

## Altarea

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020 et à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020**

Au Gérant,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (UE) n°2017/1129 complété par le règlement délégué (UE) n° 2019/980, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société Altarea relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020 et à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 incluses à l'annexe 3 de l'amendement au document d'enregistrement universel établi à l'occasion d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (les « Informations financières pro forma »).

Ces Informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition par Altarea, directement ou indirectement, via l'une de ses filiales, du contrôle exclusif, direct ou indirect, sur les activités de distribution et de placement immobilier de Primonial aurait pu avoir sur le bilan consolidé au 31 décembre 2020 et le compte de résultat consolidé de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020 de la société Altarea si l'opération avait pris effet au 31 décembre 2020 pour le bilan et au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour le compte de résultat. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était intervenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces Informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (UE) n° 2017/1129 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe 20, section 3, du règlement délégué (UE) n° 2019/980, sur le caractère correct de l'établissement des Informations financières pro forma sur la base indiquée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des Informations financières pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces Informations financières pro forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux Informations financières pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Altarea pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les Informations financières pro forma ont été établies correctement sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.

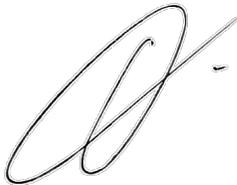
Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt de l'amendement du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF et, le cas échéant, de l'admission aux négociations sur un marché réglementé, et/ou d'une offre au public, de titres financiers de la Société en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus approuvé par l'AMF, serait notifié, et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 17 novembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Pascal Leclerc

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein



**Annexe 5**  
**Informations financières de Primonial**

## NEW PRIMONIAL HOLDING 2

Société par actions simplifiée

6-8, rue du général Foy

75008 Paris

---

### Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Période du 23 juillet 2019 au 31 décembre 2020

---

Au Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes de New Primonial Holding 2 et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit « des comptes consolidés » de celle-ci relatifs à la période du 23 juillet 2019 au 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces « comptes consolidés » ont été établis sous la responsabilité de la direction et, n'étant pas destinés à être adressés aux associés, n'ont pas fait l'objet d'un arrêté par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces « comptes consolidés ».

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les « comptes consolidés » ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des « comptes consolidés ». Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard du référentiel spécifique décrit dans la note 2 de l'annexe aux états financiers consolidés, le patrimoine et la situation financière de l'entité au 31 décembre 2020, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Mazars  
Gilles DUNAND-ROUX

Constantin Associés  
Sylvain GIRAUD



---

Des idées neuves pour votre argent

# Etats financiers consolidés au 31 décembre 2020

# COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

- 1 Bilan Consolidé
- 2 Compte de Résultat Consolidé
- 3 Tableau de variation des capitaux propres consolidés
- 4 Tableau de flux de trésorerie consolidés
- 5 Notes aux états financiers consolidés

# 1. Bilan Consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Actif</b>			
Capital souscrit non appelé			
Ecarts d'acquisition	3	1 133 563	1 126 274
Immobilisations incorporelles	4	733 788	761 634
Immobilisations corporelles	5	11 776	13 087
Immobilisations financières	6	16 592	9 634
Titres mis en équivalence	7	(1 282)	1 320
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>1 894 436</b>	<b>1 911 949</b>
Stocks et en-cours		-	0
Clients et comptes rattachés	8	81 624	87 915
Autres créances et comptes de régularisation	8	100 712	90 056
Valeurs mobilières de placement	9	31 387	33 565
Disponibilités	9	165 256	95 371
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>378 979</b>	<b>306 907</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>2 273 415</b>	<b>2 218 856</b>
<b>Passif</b>			
Capital		525 382	525 382
Primes liées au capital		58 490	58 490
Ecart de réévaluation		-	-
Réserves consolidées		(569) -	6 984
<i>- dont résultat net - part du groupe</i>		3 676	16 253
Réserves de conversion groupe		(28)	(29)
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>583 276</b>	<b>576 859</b>
Intérêts hors groupe		2 018	853
<b>Provisions</b>	<b>10</b>	<b>8 207</b>	<b>6 994</b>
Emprunts et dettes financières	11	1 312 272	1 295 161
Fournisseurs et comptes rattachés	12	74 755	64 389
Autres dettes et comptes de régularisation	12	292 888	274 599
<b>Dettes</b>		<b>1 679 915</b>	<b>1 634 149</b>
<b>Total du passif</b>		<b>2 273 415</b>	<b>2 218 856</b>

## 2. Compte de Résultat Consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.12.2020
Chiffre d'affaires	13	589 259
Rétrocessions et charges liées au PNB	13	(226 760)
Autres produits d'exploitation	14	10 110
Autres charges d'exploitation	14	(57 707)
Impôts et taxes	14	(24 520)
Charges de personnel	14	(128 489)
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	14	(49 030)
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>112 862</b>
Charges et produits financiers	15	(84 339)
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>28 522</b>
Charges et produits exceptionnels	16	(7 094)
Impôt sur les bénéfices	17	(14 996)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>6 433</b>
Quote-part de résultat des Sociétés Mises en Equivalence		(2 038)
Dotation nette des amortissement - Ecart d'acquisition		-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>4 395</b>
Intérêts minoritaires		(724)
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>3 671</b>
<i>Résultat net – part du groupe - par action (en euros)</i>		<i>0,02</i>

*Le compte de résultat est présenté sur 18 mois (du 23.07.2019 au 31.12.2020).*

### 3. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Réserves de conversion groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Primes liées au capital	Réserve légale					
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>525 382</b>	<b>58 490</b>	<b>14</b>	<b>(6 999)</b>	<b>(29)</b>	<b>576 859</b>	<b>853</b>	<b>577 712</b>
Mouvements sur capital (1)	-	-	-	478	-	478	(1)	477
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	(37)	(37)
<b>Résultat de la période</b>	-	-	-	2 169	-	2 169	724	2 894
Mouvements sur actions propres	-	-	-	5 149	-	5 149	(2)	5 147
Autres mouvements	-	-	-	(1 381)	1	(1 380)	482	(898)
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>525 382</b>	<b>58 490</b>	<b>14</b>	<b>(583)</b>	<b>(28)</b>	<b>583 276</b>	<b>2 018</b>	<b>585 294</b>

Le capital social de 525 millions d'euros est composé de 583 758 143 actions dont :

- 545 330 443 Actions Ordinaires
- 25 647 262 Actions Droits Préférentiels ITF
- 12 500 000 Actions Droits Préférentiels RE
- 280 437 Actions Droits Préférentiels EO
- 1 Action Droits Préférentiels AD

(1) La restructuration capitalistique intervenue en décembre 2019 a conduit le groupe Primonial à créer un nouveau groupe consolidé ayant pour tête de groupe NPH2.

Ainsi, le groupe NPH, acquis par NPH2 via ses filiales 100% Premium holding, New Primonial Management 1 et New Primonial Management 2, a fait l'objet d'une réévaluation de ses actifs et passifs à la juste valeur, et un écart d'acquisition spécifique a été calculé. L'opération a été traitée comptablement au 01/01/2020, le groupe NPH ayant consolidé ses comptes jusqu'au 31/12/2019 (revus par les commissaires aux comptes et présentés lors du comité d'audit du 20/02/2020).

Les écarts entre les comptes NPH du 31/12/2019 et les comptes NPH2 du 01/01/2020 proviennent :

- De la contribution dans les comptes des entités NPH2, premium Holding, NPM1 et NPM2 ;
- Des éliminations intragroupes entre les entités du périmètre NPH et les nouvelles entités intégrées (prêts / emprunts);
- De l'annulation des écarts d'acquisition et PPA comptabilisés dans le cadre des deals précédents et la réévaluation des actifs et passifs acquis à leur juste valeur en date d'acquisition et la comptabilisation du nouveau goodwill.
- Du changement de méthode de comptabilisation du chiffre d'affaires.

## 4. Tableau de flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020	31.12.2019
<b>EBITDA</b>	<b>167 423</b>	<b>152 727</b>
Variation du BFR Activité	16 928	(13 822)
Total CAPEX	(11 714)	(13 924)
Autres mouvements	-	-
<b>Total flux net de trésorerie de l'activité opérationnelle</b>	<b>172 638</b>	<b>124 981</b>
<i>% flux de trésorerie de l'activité opérationnelle / EBITDA</i>	<i>103,1%</i>	<i>81,8%</i>
<b>Total flux net de trésorerie relatifs aux opérations exceptionnelles</b>	<b>(5 473)</b>	<b>(11 684)</b>
Variation du BFR IS / CVAE	(1 714)	1 632
Charge IS	(15 590)	(22 844)
Autres mouvements	-	-
<b>Total flux net de trésorerie relatifs à l'impôt société</b>	<b>(17 304)</b>	<b>(21 211)</b>
<b>Augmentation / (Réduction) de capital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flux liés aux participations</b>	<b>(10 933)</b>	<b>(66 733)</b>
<b>Autres flux nets de trésorerie Investissements</b>	<b>(897)</b>	<b>(4 060)</b>
- Acquisition fonds de commerce Asset Management	-	-
- Prêts Aviarent	-	-
- Autres mouvements	(897)	-
<b>Total flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(11 831)</b>	<b>(70 793)</b>
Flux nets sur le résultat financier	(72 106)	(33 559)
Acquisition d'instruments financiers	(1 638)	(272)
Variation du poste prêts actionnaires	-	28 524
Dividendes	1 106	(11 959)
Autres flux nets de trésorerie financements	1 897	-
<b>Total flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(70 740)</b>	<b>(17 266)</b>
<b>Effets des variations de périmètre</b>	<b>(744)</b>	<b>56 867</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>66 546</b>	<b>60 894</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>128 915</b>	<b>68 021</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>195 461</b>	<b>128 915</b>

## 5. Notes aux états financiers consolidés

<b>Note 1</b>	Faits marquants de la période et structure du Groupe
<b>Note 2</b>	Principes comptables
<b>Note 3</b>	Ecart d'acquisition
<b>Note 4</b>	Immobilisations incorporelles
<b>Note 5</b>	Immobilisations corporelles
<b>Note 6</b>	Immobilisations financières
<b>Note 7</b>	Titres mis en équivalence
<b>Note 8</b>	Clients et comptes rattachés & Autres créances et comptes de régularisation
<b>Note 9</b>	Valeurs Mobilières de Placement et Disponibilités
<b>Note 10</b>	Provisions
<b>Note 11</b>	Emprunts et dettes financières
<b>Note 12</b>	Fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation
<b>Note 13</b>	Chiffre d'affaires & Rétrocessions et charges liées au PNB
<b>Note 14</b>	Autres produits et charges d'exploitation
<b>Note 15</b>	Charges et produits financiers
<b>Note 16</b>	Charges et produits exceptionnels
<b>Note 17</b>	Impôt sur les bénéfices
<b>Note 18</b>	Autres engagements
<b>Note 19</b>	Honoraires des Commissaires aux Comptes
<b>Note 20</b>	Salaires des dirigeants
<b>Note 21</b>	Effectif
<b>Note 22</b>	Evénements postérieurs à la clôture

## Note 1

# Faits marquants de la période et structure du Groupe

### A. Faits marquants de la période

#### Création d'un nouveau périmètre de consolidation, New Primonial Holding 2.

La société NPH2 a été créée en juillet 2019 dans la perspective des opérations de réorganisation du capital intervenues le 18 décembre 2019.

NPH2 a acquis les titres du groupe New Primonial Holding le 18 décembre 2019, par le biais de détentions directes et indirectes à hauteur de 99,43% devenues 100% au 31/12/2020 :

- NPH2 a acquis 100% de NPM1, laquelle détient 12,65 % de NPH,
- NPH2 a acquis 100% de NPM2, laquelle détient 0,03 % de NPH,
- NPH2 a acquis 100% de Premium Holding (ex-entité consolidante au sens du CRC), laquelle détient 79,15 % de NPH2.
- NPH2 a acquis 7,61% de NPH. A noter, ce pourcentage de détention est passé à 8,17% au 31/12/2020 par le biais des rachats d'actions gratuites (NPH).

NPH2 est devenue la société tête du groupe consolidé et du groupe d'intégration fiscale.

La date de clôture du premier exercice de NPH2 (comptes consolidés & sociaux) est au 31/12/2020 soit un exercice de 18 mois. Un bilan d'ouverture a été réalisé au 31/12/2019 tel que présenté dans le bilan des états financiers. Par ailleurs, le compte de résultat 18 mois a été réalisé en sommant le P&L 2020 (du 01.01.2020 au 31.12.2020) et le P&L 2019 (du 23.07.2019 au 31.12.2019) auquel on vient retrancher la part du périmètre de NPH au 31.12.2019 telle que présentée dans les comptes consolidés NPH au 31.12.2019

#### Crise sanitaire : COVID-19

Les répercussions de la crise sanitaire sur les comptes consolidés du groupe ne sont pas précisément mesurables.

Après un premier trimestre très actif, la période du premier confinement a été marquée par un recul de l'activité. La reprise après une période estivale traditionnellement calme a pu être constatée à partir de fin octobre.

Les classes d'actifs ont réagi de façons différentes les unes par rapport aux autres. Si l'activité Immobilière Club Deal Institutionnelle a fortement été ralentie (incapacité de mener à bien les différentes diligences), l'activité « Produits Structurés » a su profiter de la forte volatilité des marchés pour enregistrer de la performance et réaliser une belle année tout comme LFDE qui a accompli une année historique.

La distribution en assurance-vie accuse un retard de l'ordre de 5% (vs. -25% sur le marché).

L'activité Immobilière Rétail a ralenti pendant les phases de confinement pour repartir en fin d'année.

#### Contrôle fiscal Premium Holding

Un contrôle fiscal a débuté le 16 septembre 2020 sur l'ancienne entité consolidante du groupe NPH, Premium Holding.

Cette vérification porte sur l'ensemble des déclarations fiscales établies entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ainsi que sur les déclarations fiscales relatives à la TVA pour la période du 1er janvier 2020 et le 30 avril 2020.

L'ensemble des pièces a été communiqué, nous sommes aujourd'hui dans l'attente des conclusions du vérificateur.

#### Contrôle fiscal Primonial Holding

Un contrôle fiscal a débuté le 14 septembre 2020 sur la holding détentrice des sociétés historiques du groupe.

Cette vérification porte sur les déclarations fiscales relatives à la TVA pour la période du 1er janvier 2017 au 31 juillet 2020.

L'ensemble des pièces a été communiqué, nous sommes aujourd'hui dans l'attente des conclusions du vérificateur.

#### Contrôle Urssaf

Preim : Un contrôle Urssaf a débuté le 15 décembre 2020 et porte sur les périodes 2018-2019,

NPH : Un contrôle Urssaf a débuté le 22 octobre 2020 et porte sur les périodes 2018-2019,

DS : Un contrôle Urssaf débuté le 28 avril 2020 et a été suspendu en raison de la crise sanitaire. Il a repris le 30 septembre 2020 et porte sur les périodes 2017 à 2019.

### B. Evolution du périmètre

Primonial Ingénierie & Distribution SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés en Mai 2020 et filiale à 100% de New Primonial Holding est intégrée au périmètre consolidé.

Également en mai 2020, il y a la création de Stone Holding SAS, filiale à 100% de New Primonial Holding SAS.

En juillet 2020, Stone Holding acquiert 51% des parts de Careit Asset & Property Management qui rentre alors dans le périmètre de consolidation.

Le même mois, Stone Property Management est créé comme filiale à 100% de Stone Holding SAS.

Les entités Oiko et Wellcome passent de l'intégration globale à la mise en équivalence suite à la baisse du pourcentage de détention (50,97% à 39,88%).

Enfin, en décembre 2020, Primonial Ingénierie et Distribution prend une participation de 100% dans l'entité Net Investissement.

## C. Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Code ISO pays	Participation de New Primonial Holding 2			31.12.2020		31.12.2019		
		Directe %	Indirecte		Méthode de consolidation	% intérêts	Méthode de consolidation	% intérêts	
			%	Détenue par					
AviaRent Capital Management S.à.r.l	LU		91,89	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	91,89	IG	91,89
AviaRent Fund Facility Management GMBH	DE		100	AviaRent Capital Management S.à.r.l		IG	91,89	IG	91,89
AviaRent Fund Solution Service GMBH	DE		100	AviaRent Capital Management S.à.r.l		IG	91,89	IG	91,89
AviaRent Invest AG	DE		100	AviaRent Capital Management S.à.r.l		IG	91,89	IG	91,89
CAREIT Asset & Property Management	FR		51	STONE HOLDING		IG	51	-	-
CODABEL MANAGEMENT SA	BE		35	PRIMONIAL HOLDING SAS		ME	35	ME	35
DS INVESTMENT SOLUTIONS	FR		100	PRIMONIAL SAS		IG	100	IG	80
HALLES A FOURRAGE SCCV	FR		60	UPSTONE		IG	60	IG	60
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA	FR		99,4	New Primonial Holding SAS		IG	99,40	IG	100
LEEMO SAS	FR		40	PRIMONIAL HOLDING SAS		ME	40	ME	40
LFDE filiale suisse	CH		100	LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA		IG	99,40	IG	100
LINK BY PRIMONIAL SAS	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
MARSEILLE FURNITURE SAS	FR		99,99	Primonial REIM SA		IG	100,00	IG	99,99
MATA CAPITAL SAS	FR		40	PRIMONIAL HOLDING SAS		ME	40	ME	40
			79,15	Premium Holding SAS					
New Primonial Holding SAS	FR	8,17	12,65	New Primonial Management 1 SAS		IG	100	IG	100
			0,03	New Primonial Management 2 SAS					
New Primonial Management 1 SAS	FR	100				IG	100	IG	100
New Primonial Management 2 SAS	FR	100				IG	100	IG	100
OIKO GESTION SA	FR		40	PRIMONIAL HOLDING SAS		ME	40	IG	50,97
Premium Holding SAS	FR	100				IG	100	-	-
PRIMONIAL HOLDING SAS	FR		100	New Primonial Holding SAS		IG	100	IG	100
Primonial Immobilien GmbH	DE		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
Primonial Ingénierie et Distribution	FR		100	New Primonial Holding SAS		IG	100	-	-
PRIMONIAL Luxembourg funds services	LU		100	PRIMONIAL Luxembourg SA		IG	100	IG	100
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate S/	LU		100	PRIMONIAL Luxembourg SA		IG	100	IG	100
PRIMONIAL Luxembourg SA	LU		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
PRIMONIAL PARTENAIRES SAS	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
Primonial REIM SA	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
PRIMONIAL SAS	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
SEFAL PROPERTY SA	FR		98,75	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	98,75	IG	99
SPORTINVEST SAS	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
STONE HOLDING	FR		100	New Primonial Holding SAS		IG	100	-	-
STONE Property Management SAS	FR		100	STONE HOLDING		IG	100	-	-
UPSTONE	FR		100	PRIMONIAL HOLDING SAS		IG	100	IG	100
WELLCOME SAS	FR		100	OIKO GESTION SA		ME	40	IG	50,97

Sociétés	Adresse	Pays	Code ISO
AviaRent Capital Management S.à.r.l	1c, rue Gabiel Lippmann	Luxembourg	LU
AviaRent Fund Facility Management GMBH	Große Bockenheimer Str. 50	Allemagne	DE
AviaRent Fund Solution Service GMBH	Große Bockenheimer Str. 50	Allemagne	DE
AviaRent Invest AG	Große Bockenheimer Str. 50	Allemagne	DE
CAREIT Asset & Property Management	78 AVENUE RAYMOND POINCARÉ	France	FR
CODABEL MANAGEMENT SA	45 RUE LESBROUSSART	Belgique	BE
DS INVESTMENT SOLUTIONS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
HALLES A FOURRAGE SCCV	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA	53 AVENUE D'IENA	France	FR
LEEMO SAS	134 BOULEVARD HAUSSMANN	France	FR
LFDE filiale suisse	Rue du Général-Dufour 15	Suisse	CH
LINK BY PRIMONIAL SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
MARSEILLE FURNITURE SAS	36 RUE DE NAPLES	France	FR
MATA CAPITAL SAS	18 RUE JEAN GIRAUDOUX	France	FR
New Primonial Holding SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
New Primonial Management 1 SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
New Primonial Management 2 SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
OIKO GESTION SA	14 RUE BALLU	France	FR
Premium Holding SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
PRIMONIAL HOLDING SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
Primonial Immobilien GmbH	RINDERMARKT 7	Allemagne	DE
Primonial Ingénierie et Distribution	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
PRIMONIAL Luxembourg funds services SARL	10B RUE DES MEROVINGIENS	Luxembourg	LU
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate SA	10B RUE DES MEROVINGIENS	Luxembourg	LU
PRIMONIAL Luxembourg SA	10B RUE DES MEROVINGIENS	Luxembourg	LU
PRIMONIAL PARTENAIRES SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
Primonial REIM SA	36 RUE DE NAPLES	France	FR
PRIMONIAL SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
SEFAL PROPERTY SA	24 RUE ERLANGER	France	FR
SPORTINVEST SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
STONE HOLDING	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
STONE Property Management SAS	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
UPSTONE	6-8 RUE DU GENERAL FOY	France	FR
WELLCOME SAS	14 RUE BALLU	France	FR

## Note 2 Principes comptables

Compte tenu du contrôle exercé par la société mère Premium Holding 2 sur la société New Primonial Holding 2, la société est exemptée de la réalisation légale de comptes consolidés.

Par conséquent, les états financiers consolidés de New Primonial Holding 2, décrits ci-après par « New Primonial Holding 2 », ont été établis, pour les besoins de communication de la direction du groupe, sous un format libre, faisant application des principales dispositions du règlement n° 99.02 du CRC en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les principes comptables généralement admis ont été appliqués.

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivante :

- Continuité d'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La date de clôture des comptes des entreprises du groupe est le 31 décembre 2020.

### A. Modalités de consolidation

Conformément au règlement CRC 99-02 § 1002 modifié par le CRC 2004,03, le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans une autre entreprise ;
- soit de la désignation, pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise.
- soit du droit d'exercer une influence dominante sur une entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet.

Les entreprises sur lesquelles est exercée un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Conformément au règlement CRC 99-02 § 1003, le contrôle conjoint suppose l'existence de deux éléments essentiels :

- Le partage du contrôle par un nombre limité d'actionnaires ou d'associés,
- Un accord contractuel prévoyant l'exercice du contrôle conjoint sur l'activité économique de l'entreprise exploitée en commun et établissant toutes les décisions essentielles à la réalisation des objectifs de l'entreprise exploitée en commun et qui nécessitent le consentement de tous les associés ou actionnaires participant au contrôle conjoint.

Les entreprises sur lesquelles est exercé un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Conformément au règlement CRC 99-02 § 1004, l'influence notable se définit comme le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en avoir le contrôle.

Les entreprises sur lesquelles est exercée une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les entreprises contrôlées à plus de 40% par le groupe ou sur lesquelles il n'existe pas d'actionnaire extérieur au groupe ayant un pouvoir de contrôle supérieur à 40% sont consolidées par intégration globale.

La liste des sociétés appartenant au périmètre de consolidation est précisée en note 1-C.

Le compte de résultat consolidé intègre les comptes de résultat des sociétés acquises à compter de leur date d'acquisition.

### A.1 Conversion des comptes libellés en devises

A la clôture de l'exercice, les bilans des sociétés étrangères sont convertis aux cours de clôture communiqués par la Banque de France, à l'exception des capitaux propres intégrés selon la méthode du cours historique.

Les éléments des comptes de résultat des sociétés étrangères sont convertis au cours moyen de la période.

Les pertes ou profits résultant de la conversion des états financiers des sociétés étrangères sont comptabilisés directement dans l'écart de conversion inclus dans les capitaux propres consolidés.

### A.2 Elimination des opérations réciproques

Les transactions, ainsi que les actifs et passifs réciproques entre les entreprises consolidées par intégration globale sont éliminés, de même que les résultats internes au groupe (dividendes, provisions pour risques et charges constituées en raison de pertes subies par les entreprises consolidées).

Les transactions, ainsi que les actifs et passifs réciproques entre les entreprises consolidées par intégration proportionnelle sont éliminés à hauteur du pourcentage de détention.

Au plan pratique, lorsque des écarts ont pu être constatés entre les données réciproques, les états financiers consolidés ont été alignés sur les données de la société qui supporte une charge par rapport à la société qui les facture.

### A.3 Parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec les filiales détenues en totalité sont conclues à des conditions normales de marché.

### B. Méthodes et règles d'évaluation

Le groupe applique l'ensemble des méthodes préférentielles prévues par le règlement 99-02 du CRC, notons plus particulièrement :

- Inscription des engagements sociaux : les indemnités de départ à la retraite sont inscrites au passif du bilan au poste « provision pour risques et charges » ;
- Etalement des frais d'émission des emprunts.

Les entreprises sont consolidées sur la base de leurs comptes sociaux retraités pour être mis en conformité avec les principes comptables retenus par le Groupe.

### B.1 Contrat de location financement

Selon le référentiel 99-02, les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrées comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés

en résultat. Les immobilisations liées à ces contrats ont été activées conformément au référentiel 99 – 02.

## B.2 Immobilisations

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'entrée et sont amorties, ou activées, à compter de leur mise en service. Elles sont constituées :

- De la marque et des relations clients reconnues dans le cadre de l'allocation des prix d'acquisition des sociétés externes.
- De brevets et de licences de logiciels.

Les brevets sont amortis linéairement sur une durée de 20 ans à compter de la mise en service ;

Les licences et logiciels sont amortis sur une durée de 3 à 5 ans ;

Les coûts de développement des logiciels informatiques à usage interne, pour la part relative aux coûts internes ou externes affectés directement à la création ou à l'amélioration des performances, sont portés à l'actif du bilan lorsqu'il est probable que ces dépenses généreront des avantages économiques futurs. Les autres coûts d'acquisition et de développement des logiciels sont immédiatement portés en charges.

Les relations clients sont amorties sur 13 ans pour la société Primonial, sur 13 ans pour la société LFDE et 20 ans pour la gestion privée, et 24 ans pour Primonial REIM.

La marque n'est pas amortie.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au coût historique diminué des amortissements cumulés qui sont calculés selon une durée d'utilisation estimée des actifs concernés suivant le mode linéaire.

Les principales durées d'amortissement retenues au sein du groupe sont les suivantes :

- Agencements : 5 à 10 ans
- Installations techniques : 5 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériels Informatiques : 3 ans
- Mobiliers de bureaux : 5 ans.

### Immobilisations financières

S'agissant des immobilisations financières, des dépréciations sont éventuellement constatées lorsque les valeurs historiques sont inférieures aux valeurs de marché ou aux valeurs recouvrables.

## B.3 Stock

Les sociétés Upstone et Halles à Fourrage, marchands de biens, acquièrent des biens en VEFA et les revendent au détail (par lot). Le coût d'acquisition comprend :

- Le prix de l'immeuble,
- Les honoraires liés à l'acquisition,
- Les commissions sur achats,
- Les frais d'actes,
- Les droits de mutation.

Ce coût est constaté en stock dans son intégralité à la date de signature du contrat de réservation du bien par le client final.

S'agissant des VEFA, le prix est payé au gré des appels de fonds réalisés par le promoteur de l'opération en charge de la construction du bien. A la réservation du bien, en

contrepartie du stock inscrit à l'actif, une dette égale à 100% de la valeur du bien acquis est comptabilisée.

Ce stock est repris au fur et à mesure des ventes de lots.

Les lots invendus au-delà de la période de commercialisation seront exploités en nom propre pour les louer. La société procéderait dans ce cas à un transfert (irréversible) en immobilisation à la VNC des lots invendus à la date du changement de destination. Le changement d'affectation constituant un indice de perte de valeur, le transfert s'accompagnera de la mise en œuvre d'un test de dépréciation de l'immobilisation. En matière de TVA, s'agissant d'une livraison à soi-même, la TVA initialement déduite (s/biens neufs) sera reversée à l'administration fiscale. Au 31 décembre 2020, aucun lot n'est immobilisé.

## B.4 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation des créances est pratiquée nominativement lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable ou que des difficultés de recouvrement sont susceptibles de se réaliser.

### Clawbacks Aviaent

Selon le prospectus d'investissement, 25% des frais de gestion doivent être déposés sur un compte séquestre jusqu'à la liquidation du fonds. Si les rendements sur lesquels le gérant s'engage ne sont, finalement, pas atteints, les investisseurs recevront une compensation basée sur les fonds de clawback. Ces frais sont comptabilisés en autres dettes dans les comptes consolidés.

## B.5 Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction, la prise en compte d'estimations et d'hypothèses pour la détermination des montants comptabilisés de certains actifs, passifs, produits et charges ainsi que de certaines informations données en Notes annexes sur les actifs et passifs éventuels. Les estimations et hypothèses retenues sont celles que la Direction considère comme étant les plus pertinentes et réalisables, compte tenu de l'environnement du Groupe et des retours d'expérience disponibles.

Pour limiter ces incertitudes, les estimations et hypothèses font l'objet de revues périodiques ; les modifications apportées sont immédiatement comptabilisées. L'utilisation d'estimations et hypothèses revêt une importance particulière sur les thèmes suivants :

- évaluation des titres de participation,
- valeur recouvrable des prêts et créances sur la clientèle,
- actifs d'impôts différés,
- valeur d'utilité des actifs incorporels et corporels ainsi que leur durée d'utilisation,
- provisions,
- engagements de retraites.

Les engagements au titre des indemnités de fin de carrière et médailles du travail sont estimés biannuellement par un cabinet extérieur. L'actuaire retient un certain nombre d'hypothèses actuarielles nécessaires à la modélisation des engagements IFC & MDT :

- Les hypothèses, notamment de taux d'actualisation ou de taux de turnover, ont un impact fort sur la valorisation. Au 31 décembre 2020, le taux d'actualisation retenu est de 0,5%.
- Les IFC sont comptabilisées selon la méthode préférentielle (intégrées au bilan).

## B.6 Imposition différée

Certains retraitements apportés aux comptes sociaux pour les mettre en harmonie avec les principes comptables retenus pour la consolidation, ainsi que certains reports d'imposition dans le temps qui existent dans les comptes sociaux peuvent dégager des différences temporaires entre la base imposable fiscalement et le résultat retraité.

Ces différences donnent lieu, sous réserve de perspectives réelles d'utilisation dans un horizon raisonnable, à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Les déficits fiscaux donnent lieu, sous la même réserve, à constatation d'un actif d'impôts différés sur déficits.

Les retraitements de consolidation suivants donnent lieu à la constatation d'un impôt différé :

- Reconnaissance des immobilisations incorporelles dans le cadre de l'allocation des prix d'acquisition ;
- Activation des contrats de location financement ;
- Indemnités de départ à la retraite ;
- Neutralisation des provisions réglementées ;
- Élimination des plus-values internes ;
- Retraitement des frais d'acquisition de titres de participation.

Selon le Règlement CRC 99-02, § 210, les coûts directs liés à l'acquisition des titres de participation doivent être incorporés au coût d'acquisition pour leur montant net de l'économie d'impôt correspondante. Un impôt différé actif est donc reconnu sur ces frais dans les comptes consolidés.

Les impôts différés calculés sont évalués en utilisant le taux d'impôt et les règles fiscales en vigueur à la clôture et qui seront applicables lorsque les différences temporaires se résorberont.

## B.7 Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à la clôture à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les effets d'actualisation sont comptabilisés uniquement lorsqu'ils sont significatifs.

## B.8 Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires comptabilisé à chaque clôture comprend une part d'estimation liée aux affaires réalisées par le Groupe Primonial.

Cette estimation est réalisée de la façon suivante :

- *Commissions sur en-cours* : l'estimation est basée sur le calcul de la moyenne des commissions perçues lors des derniers trimestres, à laquelle est ajouté un taux de croissance (prise en compte de l'évolution du marché).
- *Commissions sur souscriptions* : les Factures A Etabli (FAE) sont déterminées sur la base des données de souscriptions remontées par les partenaires et accessibles dans les bases de gestion.

Symétriquement, des Factures Non Parvenues (FNP) sont provisionnées à la clôture au titre des rétrocessions versées par le Groupe aux CGPI et aux institutionnels.

Une analyse boni mali sur les provisions N-1 est réalisée après émission des factures, permettant ainsi de s'assurer de leur correcte valorisation et de leur réalité.

En fonction de la nature du produit, la facturation et la prise en compte dans la comptabilité varie :

- Chiffre d'affaires Assurance vie et comptes-titres

Est constaté à la date de saisie de l'affaire (dossier de souscription / versement complémentaire) dans le système du middle office de Primonial.

- Chiffre d'affaires SCPI

Est constaté à la souscription effective des parts de SCPI par les clients.

- Chiffre d'affaires Immobilier Direct

Est constaté à la signature de l'acte d'acquisition par le client.

- Chiffre d'affaires produits structurés

Correspond à la commission de commercialisation versée par l'établissement financier, « structureur » du produit. Dans le cas où la commercialisation d'un produit se trouve à cheval sur 2 exercices comptables, la quote-part de souscriptions à rattacher à l'exercice N est déterminée en fonction de la date de saisie de l'affaire par le middle office.

- Chiffre d'affaires OPCV, arbitrage au sein des véhicules financiers

Est constaté lorsque l'appel de fonds est effectué ou lorsqu'il existe une lettre d'engagement ferme des investisseurs. Le chiffre d'affaires est constaté, même si l'acquisition des actifs n'est pas concomitante.

- Chiffre d'affaires Upstone (activité de marchand de biens)

Est constaté à la réservation du bien immobilier tenant compte toutefois des coûts de services restant à réaliser au titre du contrat mandataire dans les opérations de VEFA. Ces revenus sont enfin pondérés par l'application d'un taux de « casse » afin de tenir compte des risques de non-réalisation de l'opération.

- Le chiffre d'affaires 'Commissions sur encours'

Correspond à la quote-part des frais de gestion annuels supportés par les clients en Assurance-vie et à la quote-part des loyers ou de la valeur nette des actifs en Immobilier collectif, revenant au Groupe.

- Chiffres d'Affaires AVIARENT

Aviarent est un groupe spécialisé dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs, dont les actifs (secteur de la santé/vie) sont situés en Allemagne. Le Chiffre d'Affaires se compose de :

### Commissions récurrentes :

Management fees : commissions déterminées sur la base du montant des encours sous gestion existants chaque trimestre.

**Commissions non récurrentes** perçues en totalité à la levée de l'equity et comprennent :

- *Structuring fees* : frais de conseils juridiques, fiscaux, comptabilisés à la date de signature de la lettre d'engagement ferme des investisseurs,
- *Acquisition fees* : frais de recherche (identification des actifs), d'étude (due-diligences, études techniques) et d'assistance à l'acquisition comptabilisés à la date de signature de la lettre d'engagement ferme des investisseurs,
- *Financing fees* : frais de structuration de la dette comptabilisés à la date de signature de la lettre d'engagement ferme des investisseurs.

## B.9 Valeur mobilière de placement

Lorsque les valeurs mobilières de placement sont constituées de titres cotés et que leur valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable à la clôture de l'exercice, il est enregistré une provision d'un montant égal à la différence. Une provision pour dépréciation, calculée par rapport au cours moyen du mois de clôture est éventuellement constatée.

## C. Résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé - part du groupe- se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice.

## D. Instruments financiers

Le groupe Primonial est amené à utiliser des instruments financiers de couverture dans le but de limiter l'incidence des variations de taux d'intérêts.

Le détail des emprunts couverts par des CAP au 31/12/2020 est présenté ci-dessous (en devise EUR) :

Date de début	Date de fin	Nominal	Couverture	Taux garanti	Valeur de l'IFT
12/03/2020	12/03/2024	840 000 000	taux EURIBOR 3Mois	-	571 977
12/03/2020	12/09/2023	111 500 000	taux EURIBOR 3Mois	-	53 255
18/03/2020	18/03/2023	168 500 000	taux EURIBOR 3Mois	0,125%	43 142
Total valorisation					668 374

## E. Ecarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le prix d'acquisition de titres de sociétés consolidées et la part du Groupe dans la juste valeur de leurs actifs nets à la date des prises de participation.

### E.1 Règles retenues

L'écart d'acquisition initialement calculé correspond à l'écart constaté, à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres (y compris les frais afférents net d'impôts) et la quote-part correspondante en capitaux propres. Le référentiel requiert que l'écart de première consolidation soit affecté des actifs identifiables et à l'écart d'acquisition.

Dans le cas de la constatation d'un écart d'acquisition négatif, la valeur de cet écart est portée en provision pour risques et charges et peut faire l'objet d'une reprise exceptionnelle durant la période

Le groupe dispose d'un délai de 1 an à partir de l'acquisition pour modifier l'affectation de l'écart d'acquisition.

### E.2 Date de prise de contrôle

Lorsque la prise de contrôle d'une entreprise précédemment non consolidée est réalisée par achats successifs de titres, la date de première consolidation correspond, comme dans le cas d'une prise de contrôle par transaction unique, à la date d'obtention du contrôle effectif (Règlement 99-02, § 1020).

### E.3 Prix d'acquisition

Les écarts d'acquisition ont été calculés sur la base des prix d'acquisition stipulés dans les actes.

Conformément au référentiel, les frais d'acquisition des titres ont été intégrés au prix d'acquisition pour leur montant net d'impôts différés.

## E.4 Dépréciation

Selon le Règlement. CRC n° 99-02, § 21130, l'écart d'acquisition positif

- dont la durée d'utilisation est limitée et amorti linéairement sur cette durée ;
- dont la durée d'utilisation est non limitée n'est pas amorti ; en contrepartie il fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice.

Les écarts d'acquisition du groupe ont une durée de vie non limitée et ne sont donc pas amortis. La valeur des écarts d'acquisition est examinée au moins une fois par an, ainsi qu'à l'apparition de tout indice révélateur de perte de valeur.

Le test de dépréciation, basé sur la méthode DCF, réalisé pour chaque écart d'acquisition n'a pas révélé de perte de valeurs au 31/12/2020.

Les hypothèses retenues pour les tests sont les suivantes :

- Durée : 15 ans ;
- Base : Business Plan d'acquisition : 2019-> 2023,
- Post 2023 : taux de croissance dégressif (-> 1 % à partir de 2028) ;
- Taux d'actualisation : CMPC retenus dans les PPA.

## F. Résultat exceptionnel

Conformément aux dispositions légales et réglementaires françaises (CRC 99-02, paragraphe 421 c)), les éléments exceptionnels tels que définis par le plan de comptes du PCG sont limités aux éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents ou aux éléments exceptionnels.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2019	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31.12.2020
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>1 126 274</b>	<b>7 289</b>	-	-	<b>1 133 563</b>
New PRIMONIAL HOLDING SAS (1)	1 126 274	2 988	-	-	1 129 262
DS Investment Solutions SAS	-	945	-	-	945
Careit Asset & Property Management SAS	-	3 356	-	-	3 356
<b>Amt/Pertes val. écart d'acquisition (2)</b>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 126 274</b>	<b>7 289</b>	-	-	<b>1 133 563</b>

(1) Conformément au référentiel 99-02, le groupe Primonial a procédé à l'affectation de l'écart de première consolidation aux actifs et passifs identifiables, permettant ainsi de comptabiliser l'écart d'acquisition résiduel.

(2) Le test de dépréciation, basé sur la méthode DCF, réalisé pour chaque écart d'acquisition n'a pas révélé de perte de valeurs.

## Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31.12.2020			31.12.2019		
	Valeur Brute	Dépréciation/ Amortissement	Valeur Nette	Valeur Brute	Dépréciation/ Amortissement	Valeur Nette
- Concessions, brevets & droits similaires	33	(21)	13	31	(15)	17
- Logiciels	46 763	(26 936)	19 827	41 999	(26 056)	15 943
- Fonds commercial	-	-	-	-	-	-
- Marque	137 990	(95)	137 895	137 990	(95)	137 895
- Clientèle	604 301	(31 223)	573 078	604 301	(3)	604 297
- Autres immobilisations incorporelles	100	-	100	100	-	100
- Immobilisations incorporelles en cours	2 875	-	2 875	3 383	-	3 383
<b>Total</b>	<b>792 062</b>	<b>(58 275)</b>	<b>733 788</b>	<b>787 803</b>	<b>(26 170)</b>	<b>761 635</b>

## Tableau de variation des valeurs brutes

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Valeur brute	Acquisitions	Diminution	Autres mouvements (1)	Valeur brute
- Concessions, brevets & droits similaires	31	2	-	-	33
- Logiciels	41 999	8 769	(6 171)	2 166	46 763
- Fonds commercial	-	-	-	-	-
- Marque	137 990	-	-	-	137 990
- Clientèle	604 301	-	-	-	604 301
- Autres immobilisations incorporelles	100	-	-	-	100
- Immobilisations incorporelles en cours	3 383	1 848	-	(2 355)	2 875
<b>Total</b>	<b>787 803</b>	<b>10 618</b>	<b>(6 171)</b>	<b>(189)</b>	<b>792 062</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Dépréciation/ Amortissement	Dotations	Reprises	Autres mouvements (1)	Dépréciation/ Amortissement
- Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(15)	(6)	-	(0)	(21)
- Amt/Dép. logiciels	(26 056)	(7 077)	6 157	41	(26 936)
- Amt/Dép. fonds commercial	-	-	-	-	-
- Amt/Dép. marques	(95)	-	-	-	(95)
- Amt/Dép. clientèle	(3)	(31 219)	-	-	(31 223)
- Amt/Dép. autres immos incorp.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(26 170)</b>	<b>(38 303)</b>	<b>6 157</b>	<b>41</b>	<b>(58 275)</b>

(1) Les autres mouvements correspondent aux reclassements entres postes, à l'effet des variations de périmètre, et aux ajustements PPA (Relation Clientèle et Marque).

## Note 5

## Immobilisations corporelles

### Tableau de variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31.12.2020			31.12.2019		
	Valeur Brute	Dépréciation/ Amortissement	Valeur Nette	Valeur Brute	Dépréciation / Amortissement	Valeur Nette
- Constructions	122	(23)	99	84	(8)	76
- Matériel de transport	9	(8)	0	79	(67)	12
- Matériel de transport en crédit-bail	2 490	(1 591)	899	2 734	(1 770)	964
- Matériel de bureau	5 284	(3 760)	1 524	5 367	(3 497)	1 871
- Matériel informatique	6 558	(4 590)	1 968	6 932	(5 017)	1 915
- Installations tech, matériel & outillage	621	(170)	451	591	(107)	485
- Autres immobilisations corporelles	8 839	(2 005)	6 835	9 814	(2 049)	7 765
- Autres immobilisations corporelles en crédit-bail	-	-	-	-	-	-
- Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
- Avances et acomptes s/immo. corp.	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>23 923</b>	<b>(12 147)</b>	<b>11 776</b>	<b>25 602</b>	<b>(12 514)</b>	<b>13 088</b>

### Tableau de variation des valeurs brutes

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Valeur brute	Acquisitions	Diminution	Autres mouvements	Valeur brute
- Constructions	84	38	-	1	122
- Matériel de transport	79	-	(44)	(27)	9
- Matériel de transport en crédit-bail	2 734	490	(660)	(75)	2 490
- Matériel de bureau	5 367	258	(392)	50	5 284
- Matériel informatique	6 932	1 132	(1 713)	207	6 558
- Installations tech, matériel & outillage	591	30	-	-	621
- Autres immobilisations corporelles	9 814	145	(884)	(236)	8 839
- Autres immobilisations corporelles en crédit-bail	-	24	(89)	65	-
- Immobilisations corporelles en cours	-	224	-	(224)	-
- Avances et acomptes s/immo. corp.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>25 602</b>	<b>2 340</b>	<b>(3 781)</b>	<b>(239)</b>	<b>23 923</b>

### Tableau de variation des amortissements

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Dépréciation/ Amortissement	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Dépréciation/ Amortissement
- Amt/Dép. constructions	(8)	(15)	-	(1)	(23)
- Amt/Dép. Matériel transport	(67)	(2)	36	26	(8)
- Amt/Dép. Matériel transport en crédit-bail	(1 770)	(481)	659	1	(1 591)
- Amt/Dép. Matériel de bureau	(3 497)	(718)	456	(1)	(3 760)
- Amt/Dép. Matériel informatique	(5 017)	(1 232)	1 710	(52)	(4 590)
- Amt/Dép. install tech, matériel & outill.	(107)	(63)	-	-	(170)
- Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(2 049)	(831)	828	47	(2 005)
- Amt/Dép. autres immobilisations corp. en crédit-bail	0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(12 514)</b>	<b>(3 341)</b>	<b>3 688</b>	<b>20</b>	<b>(12 147)</b>

## Note 6

## Immobilisations financières

### Tableau de variation des immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31.12.2020			31.12.2019		
	Valeur Brute	Dépréciation / Amortissement	Valeur Nette	Valeur Brute	Depreciation/ Amortissement	Valeur Nette
- Titres de participation (1)	9 325	(242)	9 083	2 468	(242)	2 226
- Dividendes à recevoir	1 513	-	1 513	-	-	-
- Créances rattachées Titres de Part.	1 860	-	1 860	1 560	-	1 560
- Titres immobilisés	30	-	30	-	-	-
- Prêts, cautionn. & aut. créances	4 186	(161)	4 025	5 972	(161)	5 811
- Intérêts courus sur créances et prêts	-	-	-	-	-	-
- Dépôts factor	80	-	80	-	-	-
- Actifs compensatoires (à lier aux passifs éventuels)	-	-	-	37	-	37
<b>Total</b>	<b>16 994</b>	<b>(403)</b>	<b>16 592</b>	<b>10 036</b>	<b>(403)</b>	<b>9 634</b>

### Tableau de variation des valeurs brutes

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Valeur brute	Acquisitions	Diminution	Autres mouvements	Valeur brute
- Titres de participation	2 468	7 180	(291)	(31)	9 325
- Dividendes à recevoir	-	1 513	-	-	1 513
- Créances rattachées Titres de Part.	1 560	300	-	-	1 860
- Titres immobilisés	-	-	-	30	30
- Prêts, cautionn. & aut. créances	5 972	1 531	(3 309)	(8)	4 186
- Intérêts courus sur créances et prêts	-	-	-	-	-
- Dépôts factor	-	80	-	-	80
- Actifs compensatoires (à lier aux passifs éventuels)	37	-	(37)	-	-
<b>Total</b>	<b>10 036</b>	<b>9 091</b>	<b>(4 278)</b>	<b>(9)</b>	<b>16 994</b>

### Tableau de variation des amortissements

(en milliers d'euros)	31.12.2019				31.12.2020
	Dépréciation / Amortissement	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Dépréciation / Amortissement
- Dépréciations des titres	(242)	-	-	-	(242)
- Dép autres créances ratt participat.	-	-	-	-	-
- Dép. des titres immobilisés	-	-	-	-	-
- Dép. prêts, cautionnements et autres créances	(161)	-	-	-	(161)
- Dép. Dépôts factor	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(403)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(403)</b>

(1) Les titres de participations non consolidés sont principalement les suivants:

Principaux titres de participation non consolidés	Adresses	%	Détenue par	Valeurs des titres	Montants des capitaux propres	Résultats nets
				(en milliers d'euros)		
Net Investissement	4 quai Hubert Prom 33000 Bordeaux	100%	Primonial Ingénierie et Distribution	6 424	733	(4)
Preim Healthcare	36 rue de Naples 75008 Paris	0,29%	Primonial Holding SAS	950	357 072	47 285
Olarchy	6 Rue d'Armaillé 75017 Paris	24%	New Primonial Holding SAS	609	756	(66)
IZNES	20 rue Vernier 75017 Paris	4,42%	La Financière de l'Echiquier SA	261	3 640	(1 407)

## Note 7

## Titres mis en équivalence

(en milliers d'euros)	Ouverture	Résultat	Distribution	Autres	31.12.2020
					Clôture
<b>Titres de participation</b>	<b>1 320</b>	<b>(2 104)</b>	<b>(525)</b>	<b>27</b>	<b>(1 282)</b>
-Codabel Management SA	152	18	(88)	0	82
-LEEMO SAS	288	(3 036)	-	0	(2 748)
-Mata Capital SAS	880	874	(438)	(0)	1 316
-Oiko Gestion SA	-	48	-	46	94
-Wellcome SAS	-	(7)	-	(20)	(27)
<b>Total</b>	<b>1 320</b>	<b>(2 104)</b>	<b>(525)</b>	<b>27</b>	<b>(1 282)</b>

## Note 8 Clients, comptes rattachés et autres comptes de régularisation

### 8.1 Ventilation des créances par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>82 250</b>	<b>88 609</b>
- Clients et comptes rattachés (1)	25 853	32 888
- Clients Factor	-	-
- Factures à établir	56 397	55 721
- Factures à établir - Provision pour casse	-	-
<b>Dépréciation des clients et comptes rattachés</b>	<b>(626)</b>	<b>(694)</b>
<b>Créances sociales et fiscales</b>	<b>40 658</b>	<b>33 888</b>
- Créances sur personnel & org. sociaux	405	424
- Créances fiscales (hors IS) (2)	23 419	10 023
- Créances fiscales - CVAE	481	2 893
- Etat, Impôt sur bénéfice	7 833	10 216
- Impôts différés - actif (7)	8 521	10 332
<b>Autres créances</b>	<b>31 586</b>	<b>23 960</b>
- Fournisseurs - Avances et acomptes versés	873	1 078
- Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	(24)	477
- Comptes courants (3)	411	11 994
- Autres créances (4)	30 326	10 411
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>28 467</b>	<b>32 208</b>
- Primes sur obligations	-	-
- Frais d'émission d'emprunt (5)	23 629	29 588
- Charge à répartir - AGA	688	-
- Charges constatées d'avance (6)	4 150	2 620
<b>Dépréciation des autres créances</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des créances</b>	<b>182 335</b>	<b>177 971</b>

- (1) Les principales variations sur ce poste concernent les activités Immobilier collectif (Preim & Aviarent) et de marchands de biens.
- (2) Les créances fiscales concernent principalement la TVA (23 389 Keuros au 31/12/2020 contre 10 023 Keuros fin décembre 2019).
- (3) Le solde de compte courant comprend essentiellement des positions hors groupe de New Primonial Holding 2 (240 Keuros), de Careit Asset & Property Management (73 Keuros) et de Primonial Immobilien (68 Keuros).
- (4) Les autres créances comprennent principalement la trésorerie non disponible consacrée aux appels de fonds promoteurs et mandats & Gérance (dont 22 M€ chez Sefal et 2,7 M€ chez Upstone).
- (5) La variation des frais d'émission d'emprunt est dû à la restructuration des dettes Super Senior et Unitranche de NPH pour les opérations avec CMA.
- (6) Les charges constatées d'avance concernent le produit net et les frais généraux (loyer, sous-traitance, informatique) dont 0,8 M€ chez Primonial Holding pour les locaux de General Foy (franchise de loyer terminée en 05/2020).
- (7) Cf. Note 17 - Impôts

## 8.2 Ventilation des créances nettes par société

	31.12.2020		31.12.2019	
	Clients et comptes rattachés	Autres créances et Comptes de régularisation	Clients et comptes rattachés	Autres créances et Comptes de régularisation
<i>(en milliers d'euros)</i>				
New PRIMONIAL HOLDING 2 SAS	33	7 286	-	4 395
New PRIMONIAL HOLDING SAS	1	28 905	-	32 572
New Primonial Management 1	-	1	-	1
New Primonial Management 2	-	1	-	1
Premium Holding SAS	-	527	-	994
PRIMONIAL HOLDING SAS	198	7 076	170	16 077
AviaRent Capital Management S.à.r.l	4 163	695	8 992	108
AviaRent Fund Facility Management GMBH	5	51	2	57
AviaRent Fund Solution Service GMBH	293	76	343	585
AviaRent Invest AG	2 027	146	288	142
Careit Asset & Property Management	863	1 185	-	-
DS INVESTMENT SOLUTIONS	3 289	93	1 856	140
Primonial Immobilien GmbH	-	92	-	450
HALLES A FOURRAGE SCCV	5 664	1 012	8 432	1 226
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA	17 008	3 165	6 986	3 056
LFDE filiale suisse	-	19	6	18
LINK BY PRIMONIAL SAS	-	2	-	8
MARSEILLE FURNITURE SAS	312	355	278	301
OIKO GESTION SA	-	-	1 240	442
Primonial REIM SA	21 568	10 964	31 443	14 594
PRIMONIAL SAS	17 980	9 810	17 885	3 847
PRIMONIAL Luxembourg SA	-	10	-	4
PRIMONIAL Luxembourg funds services SARL	720	305	317	4 223
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate SA	2 366	36	309	85
PRIMONIAL PARTENAIRES SAS	2 322	2 468	2 079	1 426
Primonial Ingénierie et Distribution	-	63	-	-
SEFAL PROPERTY SA	661	23 032	1 168	811
SPORTINVEST SAS	29	24	50	74
Stone Holding	-	248	-	-
STONE PROPERTY Management SAS	-	3	-	-
UPSTONE	2 120	3 064	6 045	4 353
WELLCOME SAS	-	-	27	63
Autres	-	-	-	3
<b>Total</b>	<b>81 624</b>	<b>100 712</b>	<b>87 915</b>	<b>90 056</b>

## 8.3 Echancier

	31.12.2020		31.12.2019	
	Clients et comptes rattachés	Autres créances et Comptes de régularisation	Clients et comptes rattachés	Autres créances et Comptes de régularisation
<i>(en milliers d'euros)</i>				
0 à 1 an	81 624	100 708	87 915	90 056
1 à 5 ans	-	4	-	-
+ 5 ans	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>81 624</b>	<b>100 712</b>	<b>87 915</b>	<b>90 056</b>

## Note 9

## Valeurs Mobilières de Placement et Disponibilités

### 9.1 Ventilation par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020	31.12.2019
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>31 633</b>	<b>33 810</b>
- VMP - Equivalents de trésorerie	31 633	33 810
- VMP - Autres placements	-	-
- Actions propres	-	-
- Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
<b>Dépréciation</b>	<b>(246)</b>	<b>(246)</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>165 256</b>	<b>95 371</b>
- Disponibilités	165 256	95 371
- Intérêts courus non échus s/ dispo.	-	-
<b>Total</b>	<b>196 643</b>	<b>128 936</b>

### 9.2 Ventilation par société

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020		31.12.2019	
	Valeurs mobilières de placement Net	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement Net	Disponibilités
New PRIMONIAL HOLDING 2 SAS	-	1 775	-	1 288
New PRIMONIAL HOLDING SAS	-	144	-	939
PRIMONIAL HOLDING SAS	-	6 955	-	44 429
New Primonial Management 1 SAS	-	9	-	12
New Primonial Management 2 SAS	-	1	-	4
Premium Holding SAS	-	19	-	43
AviaRent Capital Management S.à.r.l	-	3 436	3 050	4 440
AviaRent Fund Facility Management GMBH	-	25	-	64
AviaRent Fund Solution Service GMBH	-	489	-	248
AviaRent Invest AG	-	2 062	-	580
DS INVESTMENT SOLUTIONS	-	28	-	1 503
Primonial Immobilien GmbH	-	147	-	276
HALLES A FOURRAGE SCCV	-	-	-	-
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA	31 387	42 043	30 441	16 270
LFDE filiale suisse	-	90	-	119
LINK BY PRIMONIAL SAS	-	2	-	50
MARSEILLE FURNITURE SAS	-	2 112	-	1 661
Primonial Ingénierie & Distribution SAS	-	2	-	-
OIKO GESTION SA	-	-	-	607
Primonial REIM SA	-	97 466	-	16 785
Careit Asset & Property Management SAS	-	608	-	-
PRIMONIAL SAS	-	153	-	1 643
PRIMONIAL Luxembourg SA	-	24	-	1 189
PRIMONIAL Luxembourg funds services SARL	-	2 502	74	149
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate SA	-	4 308	-	536
PRIMONIAL PARTENAIRES SAS	-	205	-	924
SEFAL PROPERTY SA	-	137	-	511
SPORTINVEST SAS	-	75	-	637
Stone Holding	-	26	-	-
Stone Property Management SAS	-	10	-	-
UPSTONE	-	403	-	450
WELLCOME SAS	-	-	-	15
Autres	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31 387</b>	<b>165 256</b>	<b>33 565</b>	<b>95 371</b>

## Note 10

## Provisions

(en milliers d'euros)	31.12.2019	Dotations	Reprises	Autres mouvements (1)	31.12.2020
<b>Provisions pour risques</b>	<b>1 485</b>	<b>92</b>	<b>(1 003)</b>	-	<b>574</b>
- Provisions pour litiges	643	92	(161)	-	574
- Autres provisions pour risques (2)	842	-	(842)	-	-
<b>Provisions pour charges</b>	<b>5 510</b>	<b>3 588</b>	<b>(1 400)</b>	<b>(65)</b>	<b>7 633</b>
- Provisions pour pensions et retraites	3 597	519	(626)	(56)	3 434
- Provisions pour médailles du travail	863	156	(65)	(9)	944
- Autres provisions pour charges (3)	1 050	2 913	(708)	-	3 255
<b>Autres Provisions</b>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6 995</b>	<b>3 680</b>	<b>(2 402)</b>	<b>(65)</b>	<b>8 207</b>

(1) Les autres mouvements correspondent à l'effet de la variation de périmètre suite au changement de mode d'intégration des entités Oiko Gestion SA et Wellcome SAS.

(2) La reprise exceptionnelle de provision pour 842 Keuros concerne le contrôle fiscal de Primonial REIM qui a eu lieu au 31/12/2019.

(3) Dont 2 261 Keuros de dotation exceptionnelle au titre des charges sociales sur AGA.

## Note 11

## Emprunts et dettes financières

### 11.1 Ventilation des emprunts et dettes par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2019	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31.12.2020
<b>Dettes financières MLT</b>	<b>1 295 141</b>	<b>39 152</b>	<b>(23 191)</b>	<b>(0)</b>	<b>1 311 090</b>
- Emprunts obligataires (1)	401 643	10 124	-	(0)	411 767
- Emprunts auprès établis. de crédit (2)	874 639	2 703	(22)	-	877 321
- Emprunts auprès établis. de crédit - crédit-bail (3)	1 705	406	(462)	-	1 638
- Emprunt Actionnaires	-	-	-	-	-
- Autres emprunts et dettes assimilées	278	-	(4)	-	274
- Intérêts courus sur emprunts	16 876	25 919	(22 704)	-	20 090
<b>Dettes financières CT</b>	<b>20</b>	-	<b>(32)</b>	<b>1 194</b>	<b>1 182</b>
- Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-	-	1 174	1 174
- Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-
- Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	20	-	(32)	20	8
<b>Total</b>	<b>1 295 161</b>	<b>39 152</b>	<b>(23 223)</b>	<b>1 194</b>	<b>1 312 272</b>

Tous les emprunts sont à taux fixes.

(1) Dont 280 Meuros de dettes Super Senior et 133 Meuros de shareholder loan au 31/12/2020

(2) Dont 840 Meuros de dettes Senior (Unitranche) et 35 Meuros de shareholder loan au 31/12/2020

(3) Concerne la dette financière générée au titre des retraitements sur les contrats de location financement.

Tous les emprunts sont à taux fixes, exceptés la dette Super Senior et Senior (Unitranche) et pour lesquels des instruments de couverture ont été souscrits afin de se prémunir d'une éventuelle hausse des taux (cf Note 2. Principes comptables / D. Instrument de couverture).

### 11.2 Echancier

(en milliers d'euros)	31.12.2020		31.12.2019	
	Dettes financières CT	Dettes financières MLT	Dettes financières CT	Dettes financières MLT
0 à 1 an	1 182	20 090	20	16 876
1 à 5 ans	-	1 291 000	-	1 278 265
+ 5 ans	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 182</b>	<b>1 311 090</b>	<b>20</b>	<b>1 295 141</b>

## 12.1 Ventilation des dettes par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>74 755</b>	<b>64 389</b>
- Dettes fournisseurs	9 784	7 708
- Dont Dettes fournisseurs - Frais généraux	6 057	4 147
- Dont Dettes fournisseurs - Rétro	3 727	3 560
- Factures non parvenues	64 971	56 682
- Dont Factures non parvenues - Frais généraux	6 121	6 734
- Dont Factures non parvenues - Rétro	58 850	49 948
<b>Dettes sociales et fiscales</b>	<b>219 711</b>	<b>227 735</b>
- Dettes sociales (1)	52 587	48 863
- Dont Dettes sociales - Participation	7 518	8 272
- Dont Dettes provisionnées Participation des salariés	3 117	3 053
- Dettes fiscales (hors IS et CVAE) (2)	11 465	18 711
- Dettes fiscales - CVAE	1 335	3 630
- Etat - impôts sur les bénéficiaires	4 149	8 374
- Impôts différés - passif (3)	150 014	148 157
- Dettes liées à l'intégration fiscale	161	-
<b>Autres dettes</b>	<b>72 148</b>	<b>45 726</b>
- Clients - Avances et acomptes reçus	19 991	13
- Clients - Avoirs et RRR	-	-
- Clients - Autres	89	4 571
- Comptes courants	2 932	11 870
- Autres dettes (4)	49 136	29 272
- Dont Dettes s/ acquis. d'actifs	11 497	11 916
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>1 029</b>	<b>1 138</b>
- Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	1 029	1 138
<b>Total des dettes</b>	<b>367 643</b>	<b>338 989</b>

(1) Dont 21 099 Keuros au titre des bonus 2021.

(2) Dont 6 704 Keuros au titre de la TVA.

(3) Cf. Note 17.3 - Impôts Différés

(4) Les autres dettes comprennent les contreparties sur appels de fonds et mandats & Gérance (dont 22 M€ chez Sefal).

## 12.2 Ventilation des dettes par société

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020		31.12.2019	
	Fournisseurs et comptes rattachés	Autres dettes et comptes de régularisation	Fournisseurs et comptes rattachés	Autres dettes et comptes de régularisation
New PRIMONIAL HOLDING 2 SAS	622	16 759	242	10 045
New PRIMONIAL HOLDING SAS	190	149 299	436	154 185
NPM1	3	26	3	26
NPM2	3	3	3	3
Premium Holding	24	-	40	0
PRIMONIAL HOLDING SAS	2 847	5 763	1 598	15 127
AviaRent Capital Management S.à.r.l	984	3 961	429	8 243
AviaRent Fund Facility Management GMBH	12	58	15	60
AviaRent Fund Solution Service GMBH	180	371	116	722
AviaRent Invest AG	126	1 665	175	1 662
DS INVESTMENT SOLUTIONS	1 188	3 638	984	1 356
Primonial Immobilien GmbH	47	488	24	772
HALLES A FOURRAGE SCCV	190	4 967	292	7 651
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER SA	21 325	26 050	19 713	21 106
LFDE filiale suisse	-	258	-	252
STONE	199	232	-	-
STONE-PM	7	-	-	-
PID	6	358	-	-
LINK BY PRIMONIAL SAS	6	-	6	-
MARSEILLE FURNITURE SAS	177	56	57	35
OIKO GESTION SA	-	-	38	1 714
Primonial REIM SA	5 418	30 178	6 074	18 164
PRIMONIAL SAS	26 943	10 523	19 365	17 829
PRIMONIAL Luxembourg SA	24	21	7	29
PRIMONIAL Luxembourg funds services SARL	228	1 841	457	5 439
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate SA	1 341	4 463	409	34
PRIMONIAL PARTENAIRE SAS	11 846	3 765	12 681	4 320
SEFAL PROPERTY SA	438	24 565	456	2 409
SPORTINVEST SAS	36	168	108	142
CAREITAPM	224	1 548	-	-
UPSTONE	118	1 863	593	3 493
WELLCOME SAS	-	-	69	29
Autres	3	1	(0)	(249)
<b>Total</b>	<b>74 755</b>	<b>292 888</b>	<b>64 389</b>	<b>264 554</b>

## 12.3 Echancier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020		31.12.2019	
	Fournisseurs et comptes rattachés	Autres dettes et comptes de régularisation	Fournisseurs et comptes rattachés	Autres dettes et comptes de régularisation
0 à 1 an	74 750	291 047	64 382	258 390
1 à 5 ans	5	1 088	7	3 511
+ 5 ans	-	753	-	2 653
<b>Total</b>	<b>74 755</b>	<b>292 888</b>	<b>64 389</b>	<b>264 554</b>

## Note 13

## Chiffre d'affaires & Rétrocessions et charges liées au PNB

### Ventilation par société

(en milliers d'euros)	31.12.2020	
	Chiffre d'affaires	Rétrocessions et charges liées au PNB
New PRIMONIAL HOLDING 2 SAS	-	(2)
New PRIMONIAL HOLDING SAS	-	(1)
PRIMONIAL HOLDING SAS	(0)	(179)
New Primonial Management 1 SAS	-	-
New Primonial Management 2 SAS	-	-
Premium Holding SAS	-	-
AviaRent Capital Management S.à.r.l	4 547	(2 677)
AviaRent Fund Facility Management GMBH	301	(23)
AviaRent Fund Solution Service GMBH	3 300	(418)
AviaRent Invest AG	273	(91)
CAREIT Asset& Property Management SAS	2 601	(404)
DS INVESTMENT SOLUTIONS	19 602	(2 244)
Primonial Immobilien GmbH	2 719	(18)
HALLES A FOURRAGE SCCV	-	(77)
LA FINANCIERE DE L'ECHIQUELIER SA	171 029	(45 058)
LFDE filiale suisse	815	-
LINK BY PRIMONIAL SAS	-	-
MARSEILLE FURNITURE SAS	3 022	(438)
OIKO GESTION SA	1 443	(7)
Primonial REIM SA	274 807	(20 336)
Primonial Ingénierie & Distribution SAS	-	(1)
PRIMONIAL SAS	71 006	(89 353)
PRIMONIAL Luxembourg SA	-	-
PRIMONIAL Luxembourg funds services SARL	4 656	(10)
PRIMONIAL Luxembourg Real Estate SA	8 153	(12)
PRIMONIAL PARTENAIRES SAS	9 076	(64 330)
SEFAL PROPERTY SA	11 643	(121)
SPORTINVEST SAS	65	(5)
UPSTONE	(8)	(30)
WELLCOME SAS	210	(122)
Autres	-	-
<b>Total</b>	<b>589 259</b>	<b>(225 960)</b>

## Note 14

## Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31.12.2020
- Autres produits d'exploitation	10 110
- Autres charges d'exploitation	(57 707)
- Impôts et taxes	(24 521)
- Charges de personnel	(128 489)
- Dont Participation des salariés	(9 003)
- Variations nettes des amortissements et des dépréciations	(49 030)
- Sur Immobilisations incorporelles	(38 252)
- Sur Immobilisations corporelles	(3 322)
- Sur Charges à répartir	(7 631)
- Sur Engagements de retraite	(539)
- Autres	714
<b>Total</b>	<b>(249 637)</b>

## Note 15 Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020
<b>Produits financiers</b>	<b>16 424</b>
- Dividendes	156
- Revenus financiers	14 244
- Gains de change	14
- Prod. nets/ cession VMP (hors équiv. de trésorerie)	1 657
- Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie	-
- Autres produits financiers	354
<b>Charges financières</b>	<b>(100 764)</b>
- Charges d'intérêts sur emprunt (1)	(98 070)
- Perte de change	(32)
- Pertes/ actifs financ. (hors équiv. de trésorerie)	(33)
- Pertes, charges financières sur équivalent de trésorerie	(408)
- Autres charges financières	(2 228)
<b>Variation nette des dép. et prov. financières</b>	<b>-</b>
- Dotations financières	-
- Reprises financières	-
<b>Total</b>	<b>(84 339)</b>

(1) Dont 83 794 Keuros de charges d'intérêts sur emprunt en 2020 sur NPH.

## Note 16 Charges et produits exceptionnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2020
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>5 564</b>
- Produits excep. s/ exercices antérieurs	3 332
- Produits de cession d'immo. incorp.	-
- Produits de cession d'immo. corp.	75
- Produits de cession de titres	395
- Produits de cession d'autres élém. actif	15
- Pr except - Personnel	-
- Pr except - Honoraires RH	-
- Pr except - Restructuration	22
- Produits de cession de titres (conso.)	-
- Autres produits exceptionnels	1 725
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>(9 661)</b>
- Charges excep. s/ exercices antérieurs	(273)
- VNC des titres conso cédés	(7 258)
- VNC des immo. incorp. cédées	(14)
- VNC des immo. corp. cédées	(90)
- VNC des titres cédés	6 809
- +/- value de consolidation	(75)
- VNC d'autres éléments d'actif cédés	-
- Ch excep - Pénalités, amendes fiscales, pénales	(67)
- Indemnités licenciement	(2 331)
- Ch except - Personnel	(679)
- Ch except - Honoraires RH	(25)
- Ch except - Restructuration	(3 631)
- Autres charges exceptionnelles	(2 027)
<b>Variation nette des dép. et prov. exceptionnelles</b>	<b>(2 997)</b>
- Dotations exceptionnelles	(4 565)
- Reprises exceptionnelles	1 568
<b>Total</b>	<b>(7 094)</b>

## 17.1 Charge d'impôts sur les résultats des sociétés intégrées

(en milliers d'euros)	31.12.2020
Impôts courants	(10 315)
Impôts différés	(4 682)
<b>Total</b>	<b>(14 997)</b>

## 17.2 Preuve d'impôt du groupe

(en milliers d'euros)	31.12.2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 395
Charge d'impôts sur les résultats des sociétés intégrées	(14 997)
<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>19 392</b>
Neutralisation du résultat net des sociétés transparentes	146
Neutralisation de la quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	2 038
<b>Résultat comptable avant impôt retraité</b>	<b>21 576</b>
Taux d'impôt légal en France pour la période	31,00%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>6 688</b>
Effet des différences de taux	2 365
Différences permanentes	5 942
Autres	-
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>14 995</b>
<b>Taux effectif d'impôt groupe</b>	<b>69,50%</b>

## 17.3 Impôts différés

(en milliers d'euros)	Ouverture	Incidence résultat	Variations de périmètre	Autres	Clôture
Impôts différés - actif	12 955	(2 813)	(1 621)	-	8 521
Impôts différés - passif	68 793	1 869	79 368	(15)	150 014
<b>Solde net d'impôt différé</b>	<b>(55 838)</b>	<b>(4 682)</b>	<b>(80 989)</b>	<b>15</b>	<b>(141 493)</b>
ID / différences temporaires	6 205	(695)	(23)	-	5 488
ID / autres retraitements.	(1 753)	524	(47)	-	(1 276)
ID / annulation provisions réglementées	(3 217)	(2 745)	(2)	-	(5 964)
ID / annulation frais d'établissement	6 087	(754)	4 378	-	9 711
ID / retraitement du crédit-bail locataire	214	(39)	(3)	-	172
ID / élimination des dép. et prov. internes	-	-	-	-	-
ID / élimination des résultats internes	54	(5)	-	-	48
ID sur écart d'évaluation 100%	(71 321)	6 572	(85 287)	-	(150 036)
Activation de reports déficitaires	7 893	(7 540)	(4)	15	364
Limitation des impôts différés	-	-	-	-	-
<b>Total impôt différé par nature</b>	<b>(55 838)</b>	<b>(4 682)</b>	<b>(80 988)</b>	<b>15</b>	<b>(141 493)</b>

## Hors Bilan

Société	Social / Conso	Reçu / donné	Nature	commentaires	Période	Montant
PH	Social	donné	earn out Aviarent	Complément de prix sur Aviarent		7 889K€
PH	Social + Conso	Reçu	GAPD Foy	Garantie de la banque envers le bailleur des locaux rue Général Foy	01/01/2019 au 31/12/2023	Montant max de 800 000€
PH	Social + Conso	donné	Caution Solidaire ARKEA BEI	A hauteur du montant restant dû au promoteur (Neuilly)	Jusqu'à fin septembre 2022	1 630 880,24
PH	Social + Conso	donné	Engagement de maintien de fonds propres	A hauteur du montant restant dû au promoteur (Neuilly)	A expiration de la GAPD	1 630 880,24
Upstone	Social + Conso	reçu	GAPD	A hauteur du montant restant dû au promoteur (Neuilly)	Jusqu'à levée des réserves	1 630 880,24
PH	Social + Conso	reçu	Carried interest Preim Healthcare	Prime de Superperformance si TRI atteint	31/07/2026	4x l'investissement
Primonial	Social	donné/reçu	Put / Call Leemo	selon formule pacte, au 31/12/2020: 1/ <u>Si sous-performance</u> : Conversion des ADP détenues par Primonial en AO de 1 pour 1 et reversement par Primonial à Foncia d'une indemnité max. de 2M€; 2/ <u>Si Sur-performance</u> : Conversion des ADP détenues par Primonial en AO avec une parité > à 1 retenant Primonial au maximum à 49% du capital social. 3/ <u>si réalisation de la performance</u> : Conversion des ADP détenues par Primonial en AO de 1 pour 1 sans aucune indemnité.	31/12/2020 (inscription dans les comptes sociaux sur 2021 lors du versement)	2M€
Primonial	Social + Conso	donné	GAP LEEMO	tout préjudice lié aux situations de références LEEMO déclarés par Foncia ayant servis de base à l'apport (situation fiscale, sociale, douanière et salariale).	dans les 30 jours suivant la survenance du préjudice	si 1 préjudice > à 10K€ alors 100% du préjudice sinon si seuil cumulatif > à 30K€ dans le limite totale de 500K€
Leemo	Social + Conso	reçu	GAP LEEMO	tout préjudice lié à l'apport portant sur le passif fiscal, social et douanier et engagements liés aux salariés compris dans l'apport.	dans les 30 jours suivant la survenance du préjudice	si 1 préjudice > à 10K€ alors 100% du préjudice sinon si seuil cumulatif > à 30K€ dans le limite totale de 500K€
PH	Social + Conso	reçu	Fideicommiss PTI	Suite dissolution PTI 30/11/2018 : Dividendes de PTI au profit de PH de 900KCAD brut déposés en fideicommiss sur un compte tenu par le Cabinet De Granpré Chai au Canada.	Jusqu'à réception du certificat de décharge des administrations fiscales Canadiennes ou à prescription de l'exercice fiscal 2018.	790 214 CAD
STONE HOLDING	Social + Conso	reçu	GAP CAREIT : "réduction de prix"	Contrat de cession et d'acquisition d'action : CAREIT HOLDING s'engage à indemniser Stone Holding de tout Dommage résultant directement de tout manquement ou toute inexactitude de toute Déclaration du Vendeur. Cette indemnisation sera considérée comme une réduction du prix de cession des actions.	07/03/2022 si notification dans les 60 jours ouvrés suivant la survenance du préjudice	si 1 préjudice < à 15K€ alors 0€, sinon si + de 1 préjudice < à 30K€ alors 0€ sinon 51% du montant du dommage dans la limite de 2M€ pendant les 18 mois suivant l'acquisition des titres puis limite de 1M€ (hors fraude)
STONE HOLDING	Social + Conso	réciroque	CALL CAREIT	call sur la totalité des actions CAREIT ET CAREIT PM : Promesse d'acquisition par Stone holding et promesse de vente par le cédant.	03/07/2025 ou 03/07/2027 (notif. à faire dans les 6 mois précédant la date butoir)	A déterminer lors de l'exercice de la promesse d'achat
PID	Social + Conso	donné	complément de prix NETINVEST n°1 "complément de prix 2020"	Si EBITDA 2020 > 700K€ : Le complément de prix 2020 sera égal à 10 fois le montant de l'EBITDA 2020 excédent le seuil des 700K€ et ne pourra excéder la limite d'1M€.	Dans les 30 jours ouvrés suivant la certification des comptes 2020 et au plus tard le 30/06/2021	A déterminer lors de la certification des comptes 2020
PID	Social + Conso	donné	complément de prix NETINVEST n°2 "complément de prix 2022-2023"	Si moyenne des EBITDA 2022-2023 cumulées > 1M€ : Le complément de prix 2020 sera égal à 2,5 fois la moyenne d'EBIDA 2022-2023.	Dans les 30 jours ouvrés suivant la certification des comptes 2023 et au plus tard le 30/06/2024	A déterminer lors de la certification des comptes 2023
PID	Social + Conso	reçu	GAP NETINVEST : "Réduction de prix"	Indemnisation du dommage résultant d'une inexactitude ou du caractère erronées déclarations des vendeurs. Cette indemnisation sera considérée comme une réduction du prix de cession des actions.	<u>Dommage / impôt</u> : dans les 60 jours ouvrés suivant l'expiration de la période de prescription. <u>Autres Dommages</u> : dans les 18 mois suivant l'acquisition des titres	si 1 préjudice < à 20K€ alors 0€, sinon si + de 1 préjudice < à 150K€ alors 0€ sinon 100% du montant du dommage dans la limite de 1,5M€
NPH2	Social + Conso	donné	earn-out NPH	Complément de prix sur NPH se déclenche si EBITDA moyen 2020/2021 > 188,1M€	A la suite de l'approbation des comptes 2021	A déterminer à la suite de la clôture 2021 avec «Maximum Earn Out» désigne un montant égal à la somme (i) du produit de cent millions (100 000 000) d'euros par env. 81,5% et (ii) le produit de soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros par environ. 18,5%.

## Nantissements

Date	Nantissement	Assiette de la sûreté	Obligations garanties
<b>NEW PRIMONIAL HOLDING</b>			
18/12/19	1er rang	Actions de Primonial Holding // PREIM // LFDE Comptes bancaires de New Primonial Holding identifiés dans le nantissement Créances relatives aux prêts intra-groupe consentis par New Primonial Holding et à la garantie consentie à New Primonial Holding par les cédants au titre des contrats d'acquisition LFDE	Super Senior Bonds // Senior Bonds // SSTL
<b>PRIMONIAL HOLDING</b>			
18/12/19	1er rang	Actions Primonial SAS // PREIM Comptes bancaires de Primonial Holding identifiés dans le nantissement Créances relatives aux prêts intra-groupe consentis par Primonial Holding SAS à tout membre du groupe et à la garantie consentie à New Primonial Holding par les cédants au titre du contrat d'acquisition UFF	Envers New Primonial Holding au titre du Prêt Intragroupe Structurel du 18/12/2019
18/12/19	1er rang (droit all.)	Créances relatives à la garantie consentie à Primonial Holding par les cédants au titre du Contrat d'Acquisition Aviarent	
18/12/19	1er rang (droit lux.)	Parts d'Aviarent Capital Management détenues par Primonial Holding	
<b>PRIMONIAL SAS</b>			
18/12/19	1er rang	Comptes bancaires de Primonial SAS identifiés dans le nantissement Créances relatives aux prêts intra-groupe consentis par Primonial SAS à tout membre du groupe	Envers New Primonial Holding au titre du Prêt Intragroupe Structurel du 18/12/2019

## Note 19 Honoraires des Commissaires aux Comptes

(en milliers d'euros)	31.12.2020	
	Mazars	Deloitte
<b>Contrôle légal des comptes</b>	<b>339</b>	<b>159</b>
- New Primonial Holding 2	30	30
- Filiales intégrées globalement	309	129
<b>Prestations autres que la certification des comptes</b>	<b>49</b>	<b>55</b>
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>214</b>

## Note 20 Salaire des dirigeants

Les informations concernant le montant des rémunérations allouées au titre de l'exercice aux mandataires sociaux ne peuvent pas être fournies dans le présent document car elles permettraient d'identifier la situation d'un membre déterminé de ces organes.

## Note 21 Effectif

	31.12.2020
<b>Fonctions Métier</b>	<b>730</b>
- Distribution	240
- Gestion - Immobilier	347
- Gestion - Asset Management	136
- Autres	8
<b>Fonctions Support</b>	<b>246</b>
- Direction Générale	6
- Ressources Humaines	20
- Secretariat General	89
- Support Distribution	100
- Autres	31
<b>Total</b>	<b>976</b>

## Note 22 Événements postérieurs à la clôture

Il n'est survenu depuis le 31 décembre 2020 et jusqu'au 17 Février, date d'examen des comptes par le Conseil de Surveillance, aucun événement susceptible d'influer de manière significative sur les décisions économiques prises sur la base des présents états financiers.

### COVID-19

Les perspectives économiques 2021 sont impactées par le contexte exceptionnel de la pandémie de Covid-19 et les mesures de confinement décidées à travers le monde par les divers gouvernements. Ces mesures évolutives, prises pour une durée à ce jour incertaine, ne manqueront pas d'impacter de manière importante l'économie réelle et les marchés financiers.

