

TRANSFORMATION(S)



**RÉSULTATS
ANNUELS 2021**



AVERTISSEMENT

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2020 et la section 2 « Facteurs de risques » de l'Amendement à l'URD 2020. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société altarea.com, rubrique finance.

SOMMAIRE

1. ALTAREA, UNE AVENTURE ENTREPRENEURIALE p. 4
 2. ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE p. 9
 3. PERFORMANCE FINANCIÈRE p. 20
 4. FABRIQUER AUJOURD'HUI LA VILLE DE DEMAIN p. 28
 5. PERSPECTIVES p. 36
- ANNEXES ET GLOSSAIRE p. 39



1. ALTAREA UNE AVENTURE ENTREPRENEURIALE



ALTAREA, UNE AVENTURE ENTREPRENEURIALE

NÉ DU COMMERCE
TOURNÉ VERS LE
DÉVELOPPEMENT

LEADER DE LA
TRANSFORMATION
URBAINE

ET DÉSORMAIS ACTEUR
INTÉGRÉ DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE



Richelieu
(Paris)

UN CAPITAL HUMAIN EXCEPTIONNEL




**Un collectif
de 2 000
professionnels
engagés**

Une culture d'entreprise forte

**Exigence
Créativité
Performance
Engagement**

Un environnement stimulant

**Des projets uniques
Des parcours riches
Fierté d'appartenance**

Une valeur partagée

**Rémunération
Intéressement
Actionnariat salarié**
*Objectif de 5% à 10% du capital
détenu par les salariés*

ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE



Pipeline consolidé ⁽¹⁾

19,4 Mds€
de valeur potentielle

800 projets
4,3 millions de m²

ALTAREA EN FORTE CROISSANCE À LA VEILLE DE L'ACQUISITION DE PRIMONIAL



FFO part du groupe
264,4 M€
+14,8%
(vs guidance +10%)

14,35 €/action
+9,3%



PRIMONIAL

Une acquisition
transformante
prévue en
mars 2022



*Richelieu
(Paris)*

2.

ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE



Cœur de Ville – Bobigny (93)

UNE ANNÉE DE TRAVAIL INTENSE



**Succès
opérationnels
dans tous les
métiers**

- Une approche systématique du marché de la transformation urbaine
- Une innovation produit permanente
- Une organisation agile, réactive et qui sait s'adapter à chaque contexte



*Eria
(La Défense)*

LES GRANDS PROJETS MIXTES, EMBLÈMES DE LA VILLE EN TRANSFORMATION



Cœur de Ville (Bezons) – 65 000 m²



Quartier Fisher (Strasbourg) – 44 000 m²



Cœur de Quartier Montaudran - Aerospace (Toulouse) – 75 000 m²



Nouveau Quartier (Annecy NTN SNR) – 49 000 m²

3 livraisons

Bezons, Toulouse Montaudran, Strasbourg

2 lancements

Bobigny, Toulouse Guillaumet

5 nouveaux projets maîtrisés

Annecy, Rouen, Tours, Nanterre, Sartrouville

15
projets
maîtrisés

4 Mds€
de valeur
potentielle

935 000 m²
10 500 lots



**Quartier Guillaumet
(Toulouse)
101 000 m²**



NTN SNR (Annecy)



Pensionnat de Juilly (77)



Quai St Pierre (Toulouse)

LOGEMENT RÉORIENTATION DE L'OFFRE VERS LES PARTICULIERS

Dans un contexte de rareté de l'offre

Délais de mise à l'offre

Obtention des permis de construire, crise sanitaire

Ventes massives aux institutionnels en 2020

Réduction de l'offre disponible à court terme

Demande soutenue de tous les investisseurs

Investisseurs Institutionnels

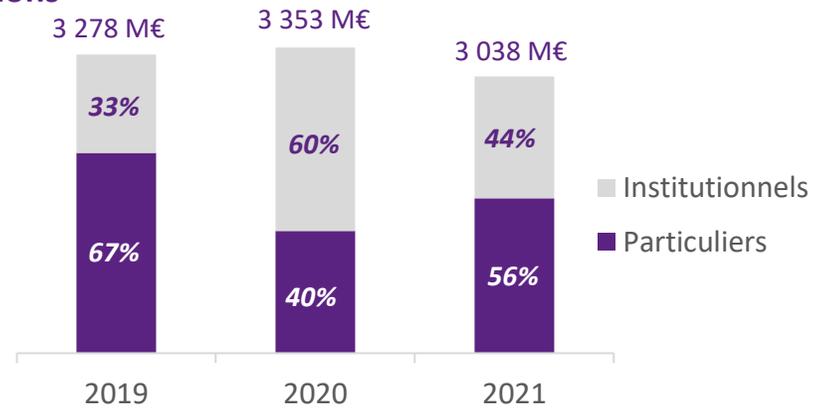
Appétit croissant pour la classe d'actif « Résidentiel »

Investisseurs Particuliers

Pinel, Malraux/MH, immobilier géré

Priorité aux **Particuliers (+27%)**
Préservation des marges

Réservations (en M€)



RENFORCEMENT DE L'IDENTITÉ DES MARQUES EN LOGEMENT



Des biens qui font du bien

10 engagements : bien-être, qualité de l'air, neutralité des matériaux, réduction des émissions de CO₂, économies d'énergie, luminosité, confort thermique et acoustique



Proche de vous pour aller plus loin

Partenaire local du développement des territoires depuis plus de 30 ans



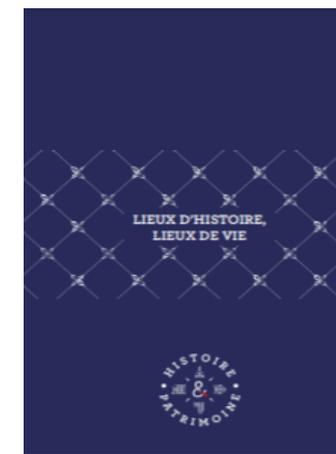
Proche de vous pour aller plus loin

Nous construisons un immobilier #responsable, #humain, #intégré localement, #au service de la ville, pensé pour la #qualité de vie.



Lieux d'Histoire, Lieux de Vie

Restaurer des biens emblématiques de notre Histoire et de nos Régions, pour rendre à ces demeures d'exception leur splendeur



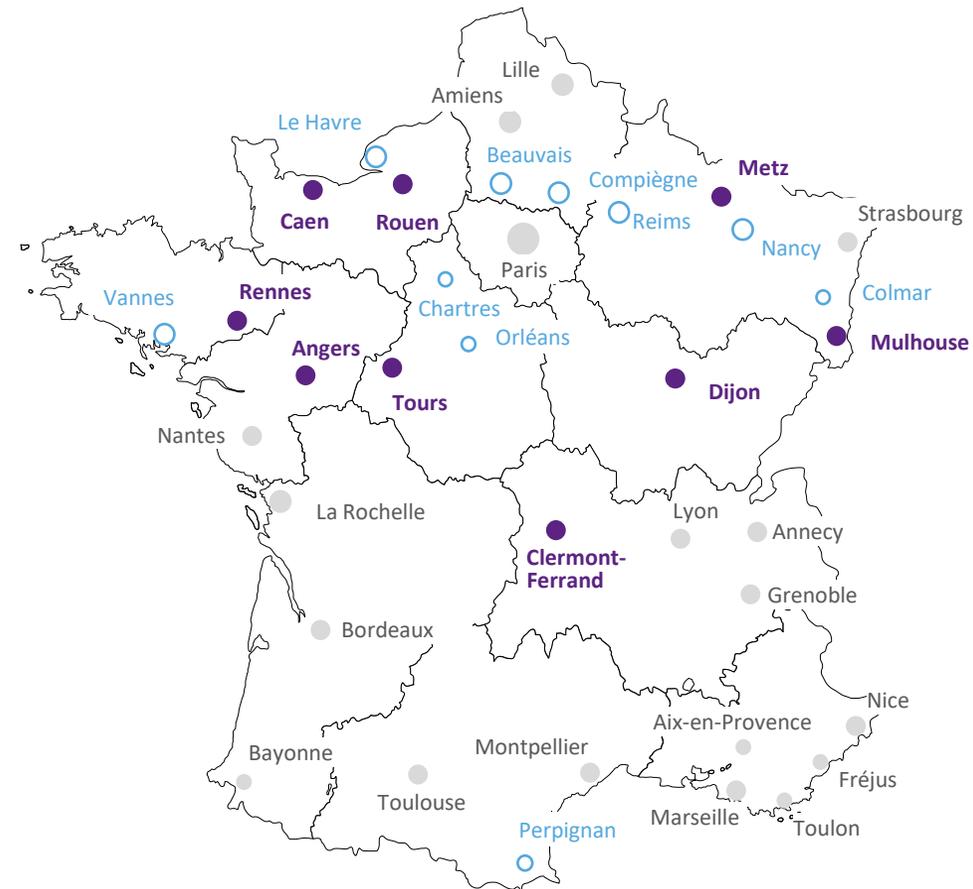
Lieux d'Histoire, Lieux de Vie



Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer



ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES EXTENSION DE LA COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE



Ouverture de 9 bureaux
Prospection sur 10 nouvelles villes



Campus Orange Tolosa (Balma)



Institut Catholique des Arts et Métiers (ICAM)
(Lieuxaint - 77)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : UNE STRATÉGIE GAGNANTE

Accompagner les
**nouvelles dynamiques
territoriales**

Demande croissante de bureaux en Régions

En lien avec les dynamiques résidentielles

Montée en gamme

Architecture / Matériaux / Services

Concevoir
des bureaux
« mieux qu'à la maison »

Espaces collaboratifs

Eclairage, ventilation

Performance énergétique

Equipements (connectivité) et services

Développer l'offre
sur les **marchés en
croissance**

Logistique

Logistique urbaine

Education / Formation

Hospitality



Campus emlyon (Lyon)



Bellini (La Défense)

DES SUCCÈS EMBLÉMATIQUES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE TOUS PRODUITS, TOUS TERRITOIRES

Activité dynamique
dans les **métropoles
régionales**

3 cessions *Béziers, Mérignac, Villeurbanne*
8 opérations nouvelles *Lyon, Aix, Nantes, Angers*
8 livraisons *Nantes, Marseille, Toulouse, Bordeaux,...*
Lancement du chantier de l'emlyon

Succès
emblématiques
sur le **Grand Paris**


SwissLife
Vente de Bellini
18 100 m²


CAMPUS
CYBER
Location d'Eria
26 600 m²


orange™
Cession de 15%
de Bridge

**1^{er} développeur
d'Immobilier d'entreprise
en France**

5,0 Mds€ de pipeline
63 Projets
Bureaux, Hôtels, Logistique, Campus/écoles



Bollène (84)



Hexahub Occitanie - Béziers (34)



Reuilly - Paris

LOGISTIQUE(S) INFRASTRUCTURES ESSENTIELLES DU COMMERCE

Plateformes logistiques
pour les distributeurs
pour les acteurs du e-commerce

3 nouveaux projets maîtrisés
9 projets au total (plateformes XXL, hub multi-utilisateurs)
700 000 m²

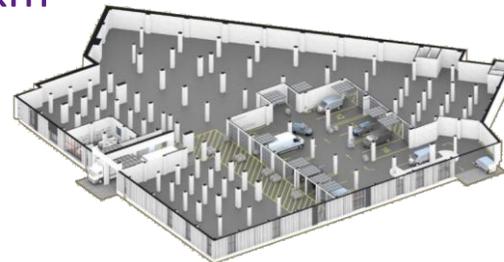


Puceul (44)



Derval (44)

Logistique urbaine
pour le dernier km



Manufacture de Reuilly (Paris 12^{ème}) - 55 000 points de vente accessibles en moins de 30 minutes



Bercy Village (75)



Espace St Quentin (78)

COMMERCE : STABILISATION DE L'EXPLOITATION DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT

La situation opérationnelle se stabilise

CA enseignes : **+1%**
(juil. à déc. 2021 vs 2019)

Loyers nets : **162,5 M€**
+2,0%

Vacance : **2,9%**
(-1,3 pt)

Recouvrement : **88,3%**
sur le quittancement 2021

325 nouveaux baux signés *(pour 33 M€ de LMG)*

Confiance renouvelée des grands investisseurs



Nouveaux partenariats sur **1,0 Md€ de commerces**
(51% Altarea / 49% CAA)



Asset management d'Espace Saint-Quentin par Altarea Commerce

Actifs sous gestion en croissance **+6%**



5,3 Mds€
d'AuM
+6%

2,4 Mds€ (-15%)
en quote-part
(+0,15% à p. constant)

GARE PARIS-MONTPARNASSE RESPECT DU CALENDRIER ET DU BUDGET



77 millions de visiteurs annuels
90 millions attendus à terme

4 années de travaux en site exploité
120 commerces, 18 200 m² GLA



**Maîtrise
des
grands
projets
complexes**



**Paris-Montparnasse
(Paris 14^{ème})**

3. PERFORMANCE FINANCIÈRE



Les Lucioles – Savigny le Temple (77)

PERFORMANCE FINANCIÈRE 2021

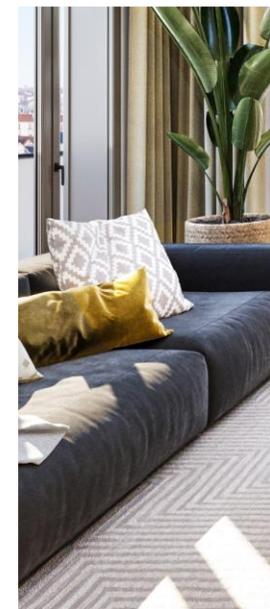
OBJECTIFS FINANCIERS DÉPASSÉS



**Un modèle
financier
performant**

**Forte croissance des résultats
à la veille de l'acquisition de Primonial**

Une structure financière renforcée



*L'Essentielle
(Le Perreux)*



CAP3000 (Saint-Laurent du Var)



Domaine de Condé (Saint-Maur des Fossés)



Bridge (Issy-les-Moulineaux)

FFO PART DU GROUPE 2021 : +14,8% GUIDANCE (+10%) DÉPASSÉE



- Commerce**
Effets périmètre positif (*nets des partenariats*)
Croissance des honoraires
- Logement**
Hausse du chiffre d'affaires +3,2%
Maintien du taux de marge⁽²⁾ malgré les ventes en bloc 2020
7,2% vs 7,4% en 2020
- Immobilier d'entreprise**
Effet attendu des décalages (Bridge)
Montée en puissance des Régions

14,35 €/action (+9,3%)

(1) Autres corporate.
(2) Résultat opérationnel (EBITDA) rapporté au chiffre d'affaires



CAP3000 (Saint-Laurent du Var)



Innolin (Mérignac)

FFO PART DU GROUPE 2021 : ÉVOLUTION DEPUIS 2019 DES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE QUI SE PROLONGERONT EN 2022



- La **Promotion** dépasse ses niveaux de 2019
Hausse significative attendue en 2022
- Rotation des actifs **Commerce** entre 2019 et 2021
Impacts année pleine attendus sur 2022
La baisse liée au Covid-19 sera rattrapée sur 18 à 24 mois
- Hausse de l'**impôt** entre 2019 et 2021
Montée en puissance significative attendue en 2022

(1) Dont Autres corporate, Minoritaires, Coût de l'endettement et autres résultats financiers.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE PARTICULIÈREMENT SOLIDE

6 816 M€



3 195 M€
(157,4€/a)

1 307 M€

1 646 M€

Dette IFRS 16

Autres

2021

Capitaux propres réévalués ⁽¹⁾ : **+ 492 M€**
Augmentations de capital, résultat de la période, dividende

- Stabilité par action : **157,4 €** (+0,6%)

Capitaux propres minoritaires : **+ 349 M€**
*Partenariat Retail Parks signé en 2021
Partenariat Gares signé début 2022*

Dette nette ⁽²⁾ : **- 547 M€**

- LTV : **24,1%** (-8,9 pts)
- Dette nette / EBITDA : **4,1x** (-1,8x)
- Duration : **4 ans et 6 mois** (-7 mois)

Variations vs 31/12/2021

(1) Actif Net Réévalué de continuation dilué.

(2) Dette Nette obligataire et bancaire.



SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DPS



350,1 M€

13,6% du capital

2 435 190

actions nouvelles

**124% de taux de
souscription**

Soutien des grands actionnaires historiques
(fondateurs, CAA, APG, Opus)

Deux nouveaux investisseurs au capital





ACQUISITION DE PRIMONIAL POUR ENVIRON 1,9 MD€ ⁽¹⁾ UN FINANCEMENT ENTièrement SÉCURISÉ

3 429 M€ de liquidité existantes au 31 décembre 2021

Signature début 2022 du **partenariat sur les Gares** avec Crédit Agricole Assurances
+215 M€ de trésorerie et de fonds propres supplémentaires

Signature d'un **crédit syndiqué de 800 M€** ⁽²⁾
4 banques partenaires (BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale)
Durée : 5 ans (option 7 ans)

Liquidité et ratios de crédit solides post transaction
Préservation du rating **Investment Grade**

⁽¹⁾ Valeur d'Entreprise auquel se rajoute un 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.

⁽²⁾ Montant non inclus dans la liquidité au 31/12/2021. Ce crédit confirmé refinancera une dette existante au niveau de Primonial le jour de l'acquisition.



High Garden (Bagneux)

AUGMENTATION DU DIVIDENDE 2021⁽¹⁾ ET OPTION DE PAIEMENT PARTIEL EN ACTIONS

Options de paiement

- ▶ Soit 100% en numéraire
- ▶ Soit 50% titres / 50% numéraire ⁽³⁾

9,75 €
par action ⁽²⁾
+0,25 €/a vs 2020

Fiscalité

- ▶ 6,21 € (64%) : Remboursement de primes d'émission
- ▶ 1,98 € (20%) : Distribution de revenus « résultats ordinaires »
- ▶ 1,56 € (16%) : Distribution de revenus « résultats exonérés »

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 24 mai 2022.

⁽²⁾ Soit +2,6% par action vs 2020. et + 17% en montant global (196,1 M€ vs 166,1 M€ en 2021).

⁽³⁾ Avec décote de 10% par rapport à la moyenne des premiers cours des 20 séances de bourse précédant l'assemblée et retranchement du montant du dividende.

4. FABRIQUER AUJOURD'HUI LA VILLE DE DEMAIN



Les Madriers – Montreuil (93)



Richelieu (Paris)

FABRIQUER AUJOURD'HUI LA VILLE DE DEMAIN UN PROJET MOBILISATEUR, PORTEUR DE VALEURS FORTES

Une responsabilité
vis-à-vis
de la Société

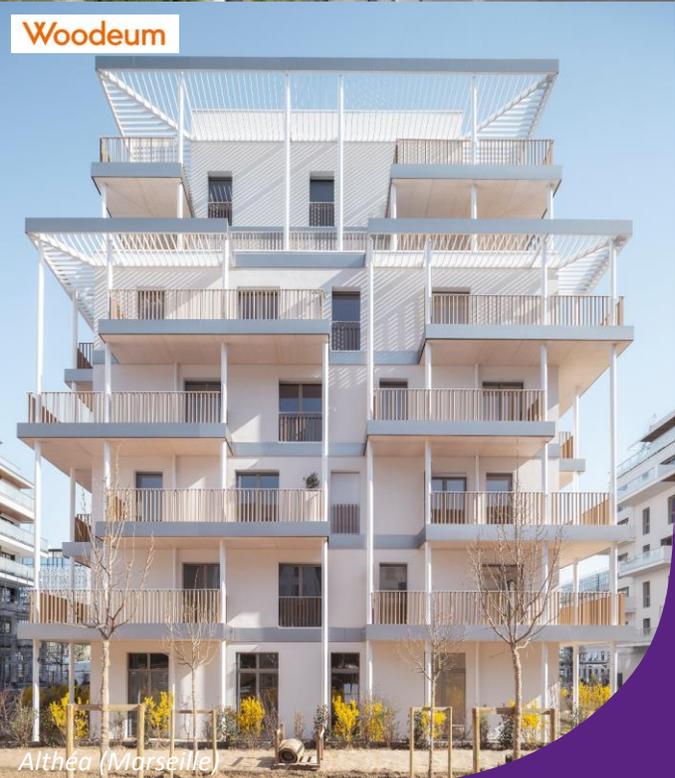
Lutter contre le changement climatique
Réparer les fractures urbaines
Prendre soin de toutes les générations
Préserver le patrimoine urbain

Des principes déclinés
sur tous les projets

Construire la Ville sur la Ville
Ville du ¼ d'heure
Mixité urbaine
Sobriété énergétique



Envy (Marseille)



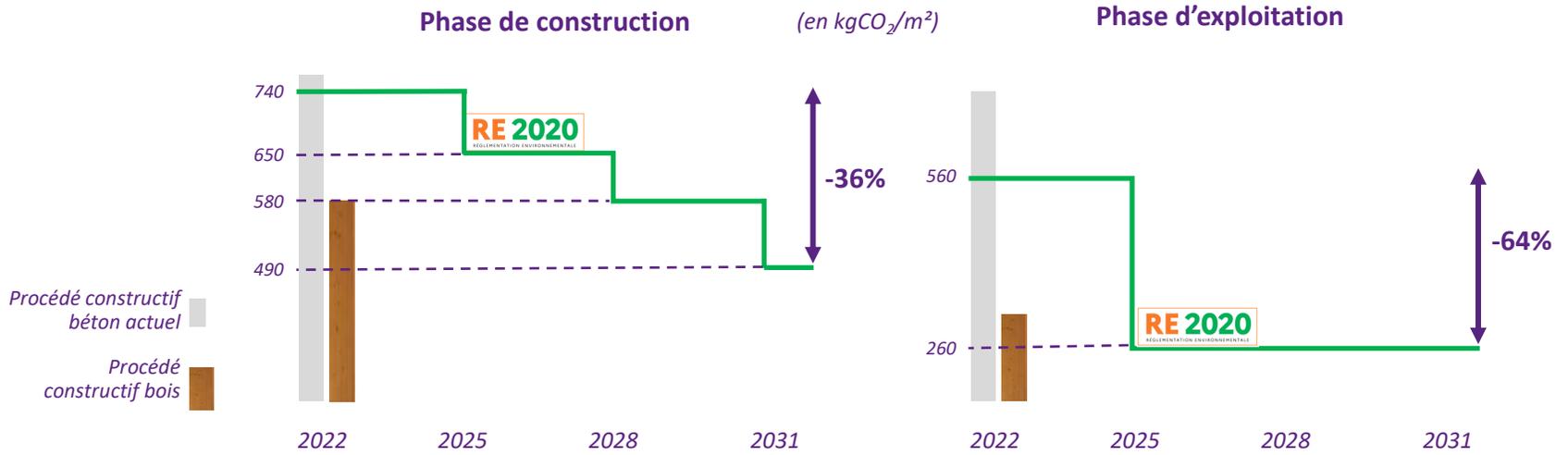
Woodeum

Althéa (Marseille)

RÉGLEMENTATION « RE 2020 » ET DÉCARBONATION ENJEUX DE LA PROCHAINE DÉCENNIE



Une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ jusqu'en 2031



Les procédés constructifs « béton » sont compatibles avec la performance énergétique requise jusqu'en 2025 pour un surcoût limité⁽¹⁾

Le procédé constructif bois (notamment bois CLT⁽²⁾ utilisé par Woodeum) est d'ores et déjà compatible avec l'objectif 2028 (et 2031 pour un surcoût limité)

(1) Les technologies matériau permettant l'atteinte des objectifs de performance 2028 – 2031 sont en cours de développement, pour un éventuel surcoût encore inconnu.
 (2) Le bois lamellé croisé (cross laminated timber, CLT) est un matériau de construction à base de bois sous la forme d'un panneau multi-couche de lames de collées entre elles.



Passage Marie (Saint Ouen)



Olea (Pantin)



Hoya (Issy les Moulineaux)

LA CONSTRUCTION BOIS : RÉPONDRE AUJOURD'HUI À LA DEMANDE D'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE DE DEMAIN

Des avantages évidents

Excellent isolant thermique
Piège à carbone
Rapidité construction (*préfabrication*)
Réduction nuisances chantiers

Des contraintes techniques
et économiques

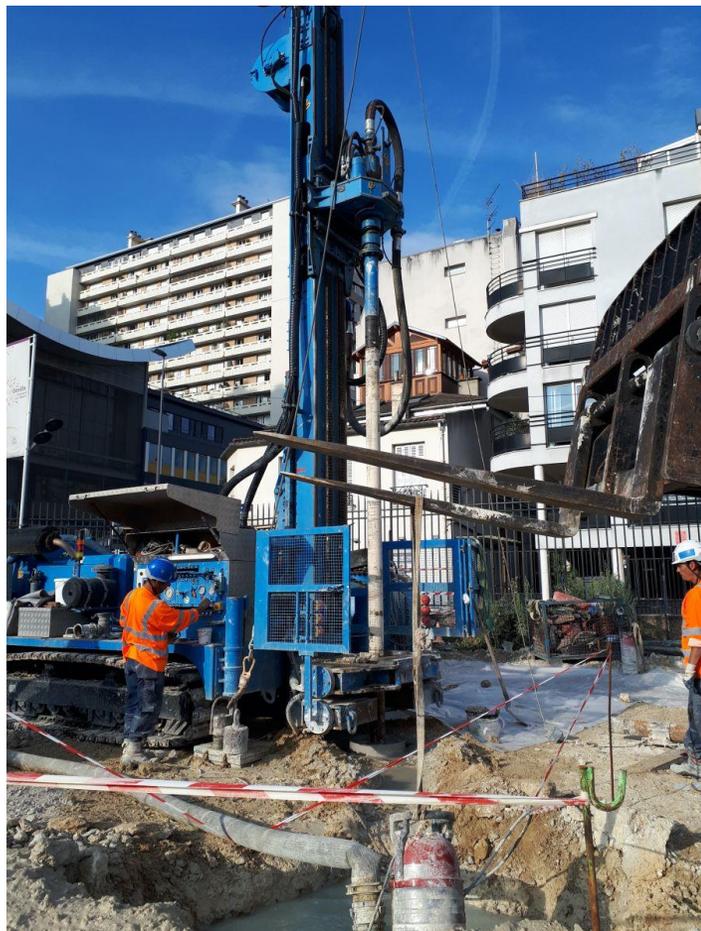
Isolation phonique
m² construits / emprise foncière
Ecosystème « construction bois »
Approvisionnement en bois

Une stratégie déclinée au niveau
de chaque marque pour répondre
à une demande spécifique



ISSY CŒUR DE VILLE

LA FABRIQUE DE LA VILLE BAS CARBONE



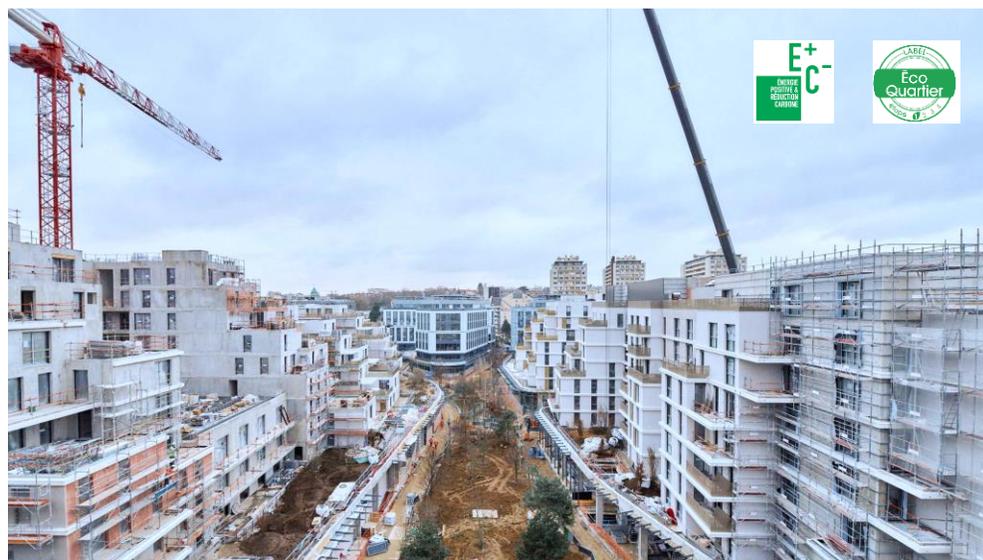
Forage géothermique

Un réseau géothermique à l'échelle d'un quartier

Mutualisation des besoins entre les logements, les commerces et les bureaux
Optimisation de la consommation énergétique tout au long de la journée
Un équipement de pointe dont le coût est amorti à l'échelle d'un quartier

70% d'énergies renouvelables

Alimentation en chauffage, en froid et en eau chaude sanitaire
Production d'eau chaude par des chaudières numériques
Stockage de froid (tour à glace)



105 500 m²



630 lots



17 300 m²



40 900 m²

Centre numérique,
Groupe scolaire, Crèche,
Résidence senior



Plus
important
chantier
privé d'Île
de France



LES GRANDS MOULINS DE PARIS RÉHABILITER PLUTÔT QUE RECONSTRUIRE



Construite il y a près de 100 ans et fermée il y a 30 ans, la minoterie des Grands Moulins de Paris (Marquette-lez-Lille) fait place à une nouvelle vie urbaine

*Le magasin à farine composé de la boulangerie et du magasin accueillera 97 appartements
L'atelier de nettoyage, de la tour de l'horloge et de la meunerie accueilleront 141 appartements
Les silos seront conservés en l'état et 8 appartements de standing occuperont le dernier étage*



Rénover
consomme
deux fois
moins de
CO₂ que
reconstruire



CAP3000 PREMIER CENTRE LABELLISÉ « BIODIVERCITY »



Signature d'un
green loan⁽¹⁾
hypothécaire
de 350 M€



CAP3000 est situé à proximité de l'embouchure du Var,
au cœur d'une zone naturelle classée « Natura 2000 »
(zone humide littorale de la Côte d'Azur)
et riche en biodiversité, notamment ornithologique



(1) Aligné avec les « Green Loan Principles » (LMA, 2021) d'après la Second Party Opinion du 28 septembre livrée par V.E, agence de notation extra-financière.

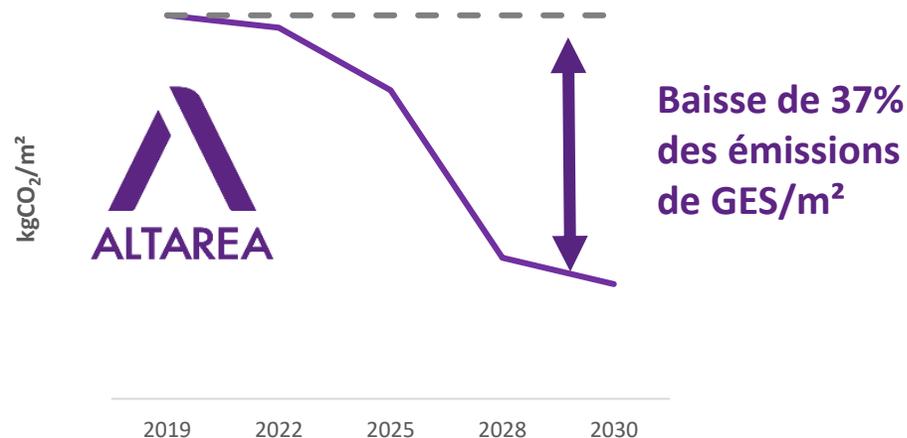


3 **CAPO**
CÔTE D'AZUR

TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE CARBONE 2030

OBJECTIFS GROUPE (SCOPES 1, 2 ET 3)

Promotion
(scope 3)



Foncière commerce
(scopes 1 et 2)

Contribution à la neutralité carbone

100% des sites en exploitation sont certifiés
Breeam-in-Use



Avenue 83
(Toulon)

5. PERSPECTIVES



UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DE CROISSANCE



FFO 2022

**Forte progression
attendue**

Périmètre actuel

Intégration de Primonial

Montée en puissance de l'impôt

FFO 2025

18 à 20 €/action

entièrement dilué ^(1,2)

Acquisition de Primonial prévue en mars
Intégration dans les comptes d'Altarea

Résultats semestriels 2022

Première publication complète avec le nouveau périmètre
Communication d'une guidance 2022 en FFO par action

Investor day à l'automne 2022

Présentation de la nouvelle organisation opérationnelle
et du nouveau modèle de croissance



**Leader indépendant de l'investissement
et du développement immobilier**

ANNEXES & GLOSSAIRE



COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE



En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
CHIFFRE D'AFFAIRES	216,8	2 498,0	314,9	0,1	3 029,8	–	3 029,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	<i>+0,2%</i>	<i>+3,4%</i>	<i>(25,5)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(0,9)%</i>		<i>(0,9)%</i>
Loyers nets	162,5	–	–	–	162,5	–	162,5
Marge immobilière	(1,0)	204,0	34,2	(0,1)	237,1	0,1	237,2
Prestations de services externes	23,8	13,3	9,8	0,1	46,9	–	46,9
Revenus nets	185,3	217,3	44,0	0,0	446,6	0,1	446,7
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	<i>+4,5%</i>	<i>+2,3%</i>	<i>+56,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+6,9%</i>		
Production immobilisée et stockée	8,6	177,7	10,3	–	196,6	–	196,6
Charges d'exploitation	(45,6)	(227,3)	(26,2)	(1,8)	(300,9)	(30,6)	(331,5)
Frais de structure	(37,0)	(49,6)	(15,8)	(1,8)	(104,3)	(30,6)	(134,9)
Contributions des sociétés MEE	3,8	12,0	46,9	<i>n.a.</i>	62,6	(5,2)	57,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,2)	(1,2)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce						17,3	17,3
Charges calculées et frais de transaction – Logement						(20,5)	(20,5)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise						1,0	1,0
Autres dotations Corporate						(20,1)	(20,1)
Résultat opérationnel	152,1	179,6	75,0	(1,8)	404,9	(59,2)	345,8
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	<i>+2,6%</i>	<i>+1,5%</i>	<i>+49,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+9,0%</i>		
Coût de l'endettement net	(26,2)	(13,4)	(9,5)	–	(49,2)	(5,4)	(54,6)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	(13,0)	(5,0)	(2,2)	–	(20,1)	(8,6)	(28,7)
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	5,7	5,7
Autres	–	–	–	–	–	7,9	7,9
Impôts	(1,5)	(13,6)	(4,9)	–	(20,1)	7,0	(13,2)
Résultat net	111,4	147,6	58,4	(1,8)	315,6	(53,4)	262,1
Minoritaires	(33,5)	(17,9)	0,2	–	(51,2)	0,7	(50,5)
Résultat net, part du Groupe	77,9	129,7	58,6	(1,8)	264,4	(52,7)	211,6
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	<i>4,5%</i>	<i>+1,5%</i>	<i>+83,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+14,8%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>					18 424 086		
Résultat net, part du Groupe par action					14,35		
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>					<i>+9,3%</i>		

a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue en décembre 2021.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)



	31/12/2021				31/12/2020	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 236,2		110,2		1 758,5	101,8
Autres plus-values latentes	874,3				867,0	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	19,4				20,9	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(34,7)				(58,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(26,6)				(24,8)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	83,1				86,6	
Part des commandités ^(c)	(18,5)				(18,3)	
ANR NNNAV de liquidation	3 133,5	+19,1%	154,4	+1,4%	2 631,3	152,3
Droits et frais de cession estimés	62,4				72,0	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,5)	
ANR de continuation dilué	3 195,2	+18,2%	157,4	+0,6%	2 702,7	156,4
Nombre d'actions diluées :	20 293 271				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.

LOAN TO VALUE



En M€	31/12/2021	31/12/2020
Endettement brut	3 271	3 470
Disponibilités	(1 626)	(1 277)
Endettement net consolidé	1 646	2 193
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 064	3 982
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	193	212
Immeubles de placement au coût ^(c)	205	213
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	220	276
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 135	1 969
Valeur vénale des actifs	6 816	6 651
Ratio LTV	24,1%	33,0%

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

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

BILAN DÉTAILLÉ (1/2)



En millions d'euros

	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS	5 170,8	5 132,2
Immobilisations incorporelles	332,5	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>	17,7	15,7
Immobilisations corporelles	27,8	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	128,4	140,3
Immeubles de placement	4 176,8	4 024,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 814,5	3 649,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	192,8	211,1
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	169,6	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	459,4	579,6
Actifs financiers (non courants)	22,0	12,6
Impôt différé actif	24,1	18,5
ACTIFS COURANTS	4 188,5	3 817,8
Stocks et en-cours nets	922,6	859,3
Actifs sur contrats	714,1	741,2
Clients et autres créances	858,2	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés	19,5	11,4
Prêts et créances financières (courant)	28,3	22,0
Instruments financiers dérivés	12,0	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 625,5	1 277,5
Actifs destinés à la vente	8,3	77,4
TOTAL ACTIF	9 359,2	8 950,0

BILAN DÉTAILLÉ (2/2)



En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	3 543,6	2 716,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 236,2	1 758,5
Capital	310,1	264,0
Primes liées au capital	513,9	233,8
Réserves	1 200,5	1 568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	211,6	(307,7)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 307,4	958,2
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 033,4	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	50,5	(216,0)
PASSIFS NON COURANTS	3 036,5	2 630,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 891,7	2 500,2
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	59,3	71,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 723,2	1 720,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	681,7	379,4
<i>dont Billets de trésorerie</i>	122,0	25,0
<i>dont Obligations locatives</i>	138,2	149,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	167,2	154,8
Provisions long terme	36,8	24,0
Dépôts et cautionnements reçus	38,7	36,6
Impôt différé passif	69,4	69,7
PASSIFS COURANTS	2 779,2	3 602,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	838,5	1 569,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	26,2	254,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	67,4	458,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>	637,0	628,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	13,6	3,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	75,6	199,4
<i>dont Obligations locatives</i>	16,1	1,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	2,6	24,0
Instruments financiers dérivés	16,7	36,3
Passifs sur contrats	168,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 740,6	1 798,4
Dettes d'impôt exigible	15,2	21,0
TOTAL PASSIF	9 359,4	8 950,0

GLOSSAIRE

- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : 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. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **Backlog Logement** : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (détail et bloc).
- **Backlog Immobilier d'entreprise** : Ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Pipeline (en valeur potentielle) : Logement** : Offre à la vente + portefeuille TTC. **Immobilier d'entreprise** : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Placements Immobilier d'entreprise** : Placements TTC à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part.
- **Taux de capitalisation** : 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.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.
- **Valeur d'expertise Commerce** : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100% ou en quote-part Groupe).

