



Chiffre d'affaires : 1,4 Md€ (+8,1%)
FFO¹ part du Groupe : 118,2 M€ (+7,2%)
Baisse de l'endettement net²
Une sortie de confinement réussie

Altarea en ordre de marche pour affronter la crise

Promotion Logement : forte accélération à la sortie du confinement

- Chantiers : redémarrage début mai, retour à un rythme quasi normal dès juin
- Réservations : 1 921 M€ (+30%), soit 6 667 lots (+25%)
- Régularisations notariées : 1 883 M€ (+94%)
- Chiffre d'affaires : 1 074 M€ (+19,5%)

Commerce : vers une stabilisation de la situation

- Loyers nets : 82,2 M€ (-10,4 M€, soit -11,3%)
- Ajustement de la valeur des actifs : -3,8%³
- Réouvertures réussies et normalisation progressive des encaissements en juillet

Immobilier d'entreprise : retards de livraison et reports de résultats

- Décalage sur 2021 de la livraison du siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux
- Livraison du siège social d'Altarea à Paris-Richelieu

Croissance du chiffre d'affaires et du FFO, baisse de l'ANR liée aux valeurs Commerce

- Chiffre d'affaires consolidé : 1 383 M€ (+8,1%)
- Résultat net récurrent (FFO¹) : 118,2 M€ (+7,2%), soit 7,05 €/action (+2,6%)
- ANR de continuation dilué : 163,1 €/action (-2,7% hors dividende)⁴

Baisse de l'endettement, renforcement des fonds propres, forte liquidité

- Endettement consolidé : 2 372 M€ (-103 M€ vs. fin 2019)
- Dividende en titres et FCPE : renforcement des fonds propres de 69 M€
- Ratio de LTV⁵ : 33,4% (vs. 33,2% fin 2019)
- Liquidités : 3,3 Mds€, aucun RCF⁶ tiré

Perspectives :

- Poursuite de la politique de gestion des risques, dans la lignée de celle menée au 1^{er} semestre
- FFO du 2^{ème} semestre 2020 du même ordre que celui du 1^{er} semestre 2020⁷
- Reprise de la croissance attendue en 2021⁷

Paris, le 6 août 2020, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2020. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle ont été émis sans réserve.

¹ 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.

² Endettement net bancaire et obligataire consolidé : 2 372 M€ (-103 M€ vs. 2 475 M€ au 31 décembre 2019).

³ A périmètre constant, sur le patrimoine en quote-part.

⁴ 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. Variation versus 31/12/2019 dividende détaché.

⁵ Ratio d'endettement. Endettement net bancaire et obligataire consolidé / Valeur consolidée réévaluée des actifs, droits inclus.

⁶ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

⁷ Sous réserve de la stabilisation de la situation sanitaire.

« Altarea a réussi sa sortie de confinement en s'appuyant sur ses points forts : un modèle diversifié, une situation financière solide, mais aussi et surtout, une mobilisation sans précédent des femmes et des hommes qui font Altarea.

Les principes qui ont guidé notre action au cours de cette période exceptionnelle sont ceux qui prévalent depuis les débuts du Groupe : pilotage des risques, rapidité des décisions, vitesse d'exécution. Dans le contexte incertain qui s'annonce, il est en effet important de conserver un profil de risque faible, de privilégier la liquidité et de rester manœuvrant.

En promotion logement nous avons accéléré de façon inédite le cycle de régularisations notariées et nous avons atteint dans des délais très courts des résultats élevés. En donnant la priorité à la vente et à la régularisation massive et rapide de lots disponibles, nous avons accéléré nos encaissements, augmenté notre chiffre d'affaires et diminué notre dette.

En commerce, nos enseignes ont subi le choc du confinement et nous avons dû accompagner la reprise en renouvelant avec elles notre relation partenariale. Altarea a pris toute sa part dans cet effort comme en témoignent nos comptes qui enregistrent ce semestre les concessions faites, notamment aux plus petites d'entre-elles. Nous avons également acté une baisse de la valeur de nos centres, dont l'impact sur nos ratios financiers a pu être compensé par la diminution en parallèle de notre endettement.

En immobilier d'entreprise, nous sommes particulièrement fiers d'avoir livré notre nouveau siège, rue de Richelieu à Paris. Ce siège est non seulement l'illustration de nos savoir-faire en matière de bureaux, mais il constitue également un outil au service de notre stratégie. La sortie de confinement d'Altarea doit certainement une part de sa réussite à notre emménagement dans cet immeuble. Parallèlement, nous avons dû acter le report sur 2021 de la livraison de plusieurs projets, dont celle du siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux.

Altarea affiche ce semestre une performance globale spectaculaire au vu du contexte. Cependant, l'environnement macroéconomique devrait se dégrader : la fin d'année 2020 devrait connaître une détérioration en matière d'emploi, qui pourrait impacter nos marchés. C'est la raison pour laquelle nous poursuivrons la même politique de pilotage des risques que celle que nous avons menée au cours du premier semestre. Altarea est prêt à traverser cette période grâce à une position de liquidité qui lui permettra de faire face à tous types de situations et de tirer parti d'un contexte qui s'annonce difficile pour l'ensemble des acteurs économiques.

Sous réserve de la stabilisation de la situation sanitaire, nous attendons pour le deuxième semestre 2020 un FFO du même ordre que celui du premier semestre 2020, tenant compte des reports de livraison en matière d'immobilier d'entreprise, des conséquences des élections municipales tardives pour la promotion et de la montée en puissance de l'impôt. Nous restons confiants sur le potentiel de croissance d'Altarea, avec une reprise de la progression du FFO attendue en 2021.

Nous sommes convaincus que nos Villes ont plus que jamais besoin de se repenser et que le marché de la transformation urbaine constitue un immense gisement d'opportunités, à condition d'intégrer les enjeux de la ville bas carbone et de la ville inclusive. Les fondamentaux d'Altarea sont non seulement déjà solides mais ils devraient se renforcer dans le long terme. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

Une mobilisation spectaculaire, reflet de la culture d'entreprise Altarea

La crise sanitaire liée au Covid-19 et le confinement qui l'a accompagnée ont constitué un défi inédit : arrêt des chantiers et des signatures notariées et suspension de l'exploitation des commerces « non essentiels ».

Pour traverser cette période, Altarea s'est adapté dès le début du confinement en vue d'assurer :

- La sécurisation des sites, des salariés et des partenaires,
- La continuité de l'activité opérationnelle et commerciale,
- Le pilotage des risques et de la liquidité financière.

Altarea n'a quasiment pas eu recours à l'activité partielle, préférant conserver toute la capacité opérationnelle de ses équipes. Ainsi, dès le 11 mai, le Groupe a redémarré son activité en présentiel, ce qui a permis d'avoir un mois de juin particulièrement actif, notamment en promotion Logement.

Une forte reprise de l'activité favorisée par l'emménagement dans le nouveau siège du Groupe à Paris, rue de Richelieu

La reprise en présentiel des 1 300 collaborateurs franciliens a coïncidé avec leur emménagement dans le nouveau siège social d'Altarea, rue de Richelieu à Paris, ce qui a contribué à la forte reprise de juin.

Cet immeuble été conçu d'après les plus hauts standards de l'immobilier d'entreprise afin d'assurer une qualité de vie au travail exceptionnelle :

- Emplacement *prime* et qualité de l'environnement,
- Espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel (« mieux qu'à la maison »),
- Hyperconnectivité et Services multiples.

Ce siège est le symbole de la culture Altarea, qui se caractérise notamment par :

- Le travail, collaboratif et individuel,
- L'engagement environnemental,
- La fierté d'appartenance et la puissance de la marque employeur.

Altarea est en ordre de marche pour affronter la crise

Par sa gestion dynamique de la crise (pilotage des risques, rapidité des décisions, vitesse d'exécution), Altarea est parvenu à en contenir les impacts immédiats. Les résultats du semestre s'inscrivent ainsi en amélioration sur la totalité des indicateurs (à l'exception de l'ANR) :

- Chiffre d'affaires en croissance de +8,1% à 1,4 Md€,
- FFO en croissance de +7,2% à 118 M€,
- Dette nette en baisse de -103 M€ à 2 372 M€,
- Ratio de LTV stable à 33,4%,
- Renforcement des liquidités à 3,3 Mds€,
- ANR de continuation dilué à 163,1 €/action (-2,7% hors dividende), impacté par la baisse des valeurs commerce.

Ces résultats découlent notamment d'une accélération du cycle de promotion Logement, motivée par la volonté d'accélérer les encaissements (régularisations notariées). Cette politique a eu pour conséquence une augmentation du chiffre d'affaires, le maintien des marges en volume et la baisse de l'endettement. Altarea est ainsi en ordre de marche pour traverser au mieux une période qui s'annonce difficile pour l'ensemble des acteurs économiques.

LOGEMENT : forte accélération à la sortie du confinement

Reprise des chantiers dès le mois de mai

Les 300 chantiers en cours ont redémarré à partir du début du mois de mai, retrouvant un rythme soutenu en juin. L'impact de l'arrêt des chantiers sur le taux d'avancement technique a pu être ainsi partiellement compensé.

Forte progression des réservations⁸ : +30% en valeur à 1 921 M€

Réservations	30/06/2020	30/06/2019	Var.
Particuliers - Accession	347 M€	503 M€	-31%
Particuliers - Investissement	345 M€	589 M€	-41%
Ventes en bloc	1 228 M€	390 M€	x3,1
Total en valeur (TTC)	1 921 M€	1 482 M€	+30%
Particuliers - Accession	946 lots	1 438 lots	-34%
Particuliers - Investissement	1 238 lots	2 285 lots	-46%
Ventes en bloc	4 483 lots	1 613 lots	x2,8
Total en lots	6 667 lots	5 336 lots	+25%

Pendant le confinement, le Groupe a utilisé à plein son dispositif de e-réservation⁹, ce qui lui a permis de maintenir un niveau de ventes aux particuliers à environ 30% de l'activité 2019. L'activité commerciale a ensuite retrouvé un fonctionnement quasi normal au cours du mois de juin, sans pour autant rattraper le retard pris sur les ventes aux particuliers.

La croissance de +30% des réservations est due à la demande des investisseurs institutionnels qui se sont substitués aux particuliers. Le Groupe a notamment signé un accord avec CDC Habitat¹⁰ portant sur la vente d'environ 3 500 lots pour un montant de 825 M€ HT¹¹. Cet accord, qui concerne en majorité des programmes au stade « PC obtenu », a été régularisé¹² à hauteur de 70% entre avril et juin (et près de 80% à fin juillet). En cédant à CDC Habitat des lots régularisables rapidement, Altarea a fait le choix de réduire son aléa commercial et financier, et donc d'augmenter son volume de marge, en contrepartie d'un taux de marge plus faible.

Fin juillet, Altarea a conclu un second accord avec CDC Habitat portant sur un peu plus de 1 070 lots pour un montant de 186,5 M€ HT qui seront régularisés entre fin 2020 et début 2021.

Régularisations notariées en croissance de +94% à 1 883 M€¹³, chiffre d'affaires en croissance de +19,5% à 1 074 M€

Une campagne de régularisations notariées et d'encaissements a été planifiée en amont de la sortie du confinement. Cette campagne s'est déroulée alors même que les clients et les études notariales sortaient à peine de confinement, ces dernières disposant d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions. Au total les régularisations notariées ont quasiment doublé à 1 883 M€ (+94%)¹⁴. Hors l'impact de l'accord avec CDC Habitat, les régularisations progressent de +23% par rapport à 2019.

Des résultats spectaculaires compte tenu du contexte

Le chiffre d'affaires Logement s'inscrit ainsi en nette hausse (+19,5%) à 1 074 M€, le taux d'avancement commercial ayant plus que compensé le retard d'avancement technique lié à l'arrêt des chantiers. En

⁸ 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).

⁹ Dispositif permettant de contractualiser online les ventes aux particuliers dans des conditions sécurisées.

¹⁰ Agissant pour le compte de ses propres fonds ainsi que de ceux d'autres investisseurs résidentiels.

¹¹ Soit près de 1 milliard d'euros de placements TTC.

¹² Sur les 825 M€ HT, 574 M€ ont été régularisés avant fin juin, et 76 M€ en juillet. Le solde est constitué de lots régularisables d'ici la fin de l'année.

¹³ L'engagement définitif d'un client se matérialise juridiquement lors de la signature notariée, qui vient régulariser un contrat de réservation.

¹⁴ 809 M€ TTC de régularisations auprès des particuliers (contre 799 M€ en 2019) et 1 074 M€ TTC de régularisations auprès des institutionnels (dont 689 M€ liés à l'accord CDC Habitat).

donnant la priorité aux encaissements (régularisations notariées¹⁵), Altarea est parvenu à faire diminuer son endettement. Le mois de juin a ainsi connu un niveau d'encaissements record, contribuant à la baisse significative du BFR promotion (-10 points)¹⁶.

Backlog et pipeline résidentiel en hausse

Le backlog et le pipeline progressent respectivement de +11% et +5%. Le Groupe maintient ainsi intact son potentiel de chiffre d'affaires futur.

	30/06/2020	31/12/2019	Var.
Backlog (HT)	4 205 M€ <i>21 mois de CA</i>	3 778 M€ <i>20 mois de CA</i>	+11%
Pipeline (TTC) ¹⁷	13 425 M€ <i>43 mois de CA</i>	12 764 M€ <i>47 mois de CA</i>	+5%
<i>En nombre de lots</i>	<i>51 240 lots</i>	<i>48 885 lots</i>	+5%

COMMERCE : vers une stabilisation de la situation

Jusqu'au 11 mai, les centres du Groupe sont restés ouverts afin de permettre aux commerces essentiels de maintenir leur activité. Tous les commerces ont pu reprendre leur exploitation à partir du 11 mai, à l'exception des restaurants et cinémas qui ont pu accueillir le public dès le 2 juin pour les restaurants et dès le 22 juin pour les cinémas.

La reprise de l'exploitation s'est déroulée de façon satisfaisante, avec une fréquentation et des chiffres d'affaires qui sont rapidement remontés, même s'ils restent légèrement inférieurs à ceux de 2019¹⁸ (sauf pour les retail parks, en croissance significative).

Recouvrement du quittance du 2^{ème} trimestre 2020 et négociations avec les enseignes

Le quittance du 2^{ème} trimestre (63,9 M€ charges comprises à 100%, soit 39,1 M€ en part du Groupe) est intervenu en plein confinement ce qui a entraîné une problématique de recouvrement.

Face à cette situation, Altarea a lancé une campagne de négociations avec la quasi-totalité de ses enseignes (1 100 baux). Ces négociations, menées dans un esprit partenarial d'accompagnement, se traduisent comme suit :

- Pour les plus petites enseignes (TPE) : allègement de trois mois de loyers¹⁹ ;
- Pour les opérateurs présents en gare : allègement d'un mois et demi de loyers²⁰ ;
- Pour les enseignes de taille moyenne s'inscrivant dans une démarche partenariale avec le Groupe : proposition d'allègement de loyers, en contrepartie de l'allongement de la durée ferme des baux sur une base de valorisation locative éventuellement revue.

Ce dispositif permet de traiter les loyers quittancés au titre du 2^{ème} trimestre et de limiter les situations contentieuses²¹, tout en accompagnant en trésorerie le redémarrage progressif de l'exploitation. Ce dispositif a reçu à ce stade un accueil positif de la part des enseignes.

¹⁵ En fonction du stade d'avancement technique, le client verse entre 30% et 100% du prix à la signature notariée qui matérialise son engagement ferme d'acquiescer le logement.

¹⁶ Le BFR promotion s'établit à 22% du chiffre d'affaires à fin juin 2020, en baisse de -10 points.

¹⁷ Chiffre d'affaires potentiel en M€ TTC (offre à la vente et portefeuille foncier).

¹⁸ En moyenne, le chiffre d'affaires des commerçants de juin 2020 représente 95% du niveau atteint en juin 2019. Données hors commerce de flux.

¹⁹ Conformément aux accords pris par les principales fédérations de bailleurs sous l'égide du Ministère de l'Economie et des Finances.

²⁰ Conformément au dispositif mis en place par l'Autorité concédante (Gare et Connexions).

²¹ Les avis juridiques sur l'obligation du preneur de payer son loyer pendant la période de confinement sont sans ambiguïté.

A date, la situation concernant le quittance du 2^{ème} trimestre est la suivante :

En M€	A 100%	Quote-part
Exigible encaissé	19,6	12,7
Exigible non encaissé	6,4	2,3
<i>dont dépréciations²²</i>	<i>3,1</i>	<i>1,8</i>
Allègements (TPE et opérateurs en gares)	8,0	6,1
Reporté au T4 2020	29,9	18,0
TOTAL	63,9	39,1

Le quittance du 2^{ème} trimestre se décompose entre 26,0 M€ de loyers exigibles, 8,0 M€ de loyers allégés et 29,9 M€ de loyers reportés. Sur les 26,0 M€ exigibles, 75% ont été encaissés, soit 31% du quittance total du 2^{ème} trimestre.

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre s'élevait à 93%. Au cumulé, le taux d'encaissement du semestre s'élève à 88% du montant exigible.

Signe avancé de l'amélioration des encaissements, le taux de recouvrement du quittance²³ pour le mois de juillet ressort à 73%.

Loyers nets consolidés²⁴ : un impact de -11,2 M€ comptabilisé en charges de période

Altarea a passé les allègements de loyers octroyés lors du 1^{er} semestre en intégralité en charges de période (8,0 M€ à 100%). Le Groupe a également enregistré des dépréciations à hauteur de 3,1 M€. Au total, l'impact de la crise sanitaire sur les loyers nets au 30 juin 2020 représente -11,2 M€ (-7,9 M€ en part du Groupe).

France et international	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2019	92,6	
Livraisons	8,4	
Cessions/partenariats	(8,4)	
Impact Covid	(11,2)	
Variation à périmètre constant	0,8	+1,0%
Loyers nets au 30 juin 2020	82,2	(11,3)%
<i>Loyers nets hors impact Covid 30 juin 2020</i>	<i>93,3</i>	<i>+0,8%</i>

A l'avenir, les négociations avec les enseignes se traduiraient comptablement par un étalement de leur impact sur la nouvelle durée du bail (soit un impact sur les prochaines années de l'ordre de -3 à -4 M€ par an, en part du Groupe).

²² Enseignes défaillantes après prise en compte des sûretés et garanties.

²³ Ramené en base mensuelle, 15,3 M€ encaissés sur 21,1 M€ quittancés.

²⁴ Le Groupe communique sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA.

Valeur du patrimoine

Altarea gère un portefeuille d'actifs représentant une valeur de 5 284 M€, dont la quote-part détenue par le Groupe est de 2 969 M€ (56%).

Valeur (en M€)	QP	Var.
Au 31/12/2019	2 893	
Livraisons	96	
Réintégration actifs destinés à la vente ²⁵	97	
Variation à périmètre constant	(117)	(3,8)%
Au 30/06/2020	2 969	

Au 30 juin, Altarea a acté, sur base des expertises, une baisse de valeur de ses actifs de -3,8%²⁶ à périmètre constant. Cette baisse résulte principalement d'une hausse du taux de rendement moyen (+10 bps à 5,16%²⁶).

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : retards de livraison et reports de résultats

Comme pour le Logement, les chantiers ont rapidement repris à partir de mai. Néanmoins, plusieurs livraisons initialement prévues fin 2020 seront décalées sur 2021 (dont Bridge, le futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux).

En Ile-de-France, le semestre a été marqué par le placement des 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place, et par la livraison de l'immeuble Richelieu à Paris.

En Régions, la reprise est plus marquée avec :

- La signature durant le semestre de plusieurs opérations pour un total de 34 000 m², dont un bâtiment à destination de l'Unedic de 11 000 m² à Marseille ;
- De nombreuses négociations commerciales en cours.

Par ailleurs, le Groupe a livré en juillet le siège régional d'Orange à Lyon Part-Dieu pour une surface totale de 26 000 m². Ce projet était concomitant d'une opération de 160 logements libres, intermédiaires et sociaux également réalisés par le Groupe.

Pipeline

A date, Altarea travaille sur 67 projets, représentant une valeur potentielle²⁷ de plus de 5,0 Mds€. Ces projets sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession).

En matière d'engagements, le Groupe applique une politique rigoureuse :

- Ce portefeuille de projets est très majoritairement contrôlé sous forme d'options ou de promesses de vente sur des fonciers, actionnées en fonction de critères commerciaux et financiers ;
- Les opérations les plus importantes sont souvent montées en partenariat afin de partager le risque.

Au 30 juin 2020, le niveau d'engagement du Groupe en Immobilier d'entreprise sur des projets non loués ou non vendus s'élève à moins de 100 M€ en quote-part.

²⁵ 3 petits actifs non stratégiques, comptabilisés en IFRS 5 au 31 décembre 2019, ont été reclassés en Immeubles de placement.

²⁶ Taux calculé sur le patrimoine en quote-part

²⁷ Valeur potentielle : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de 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.

Résultat net récurrent (FFO) : 118,2 M€ (+7,2%)

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
Chiffre d'affaires	109,7	1074,2	199,2	0,1	1383,2	-	1383,2
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	<i>(3,1)%</i>	<i>+19,5%</i>	<i>(25,3)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+8,1%</i>		<i>+8,1%</i>
Loyers nets	82,2	-	-	-	82,2	-	82,2
Marge immobilière	0,4	88,7	10,4	-	99,5	(0,3)	99,2
Prestations de services externes	8,4	4,7	2,7	0,1	15,9	-	15,9
Revenus nets	91,0	93,4	13,1	0,1	197,6	(0,3)	197,3
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	<i>(12,4)%</i>	<i>+0,0%</i>	<i>(45,7)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(10,8)%</i>		<i>+(10,8)%</i>
Production immobilisée et stockée	4,0	76,3	5,6	-	85,9	-	85,9
Charges d'exploitation	(21,5)	(100,9)	(14,9)	(0,3)	(137,6)	(7,5)	(145,1)
Frais de structure	(17,5)	(24,6)	(9,3)	(0,3)	(51,7)	(7,5)	(59,2)
Contributions des sociétés MEE	1,7	7,5	29,6	-	38,8	2,6	41,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(4,7)	(4,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						(291,0)	(291,0)
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(9,0)	(9,0)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						(0,9)	(0,9)
Autres dotations Corporate						(3,9)	(3,9)
Résultat opérationnel	75,3	76,3	33,5	(0,3)	184,7	(314,8)	(130,0)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	<i>(15,0)%</i>	<i>+36,2%</i>	<i>+17,9%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+8,7%</i>		
Coût de l'endettement net	(14,0)	(5,9)	(3,2)	-	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(2,2)	(0,3)	(0,3)	3,8	1,0	(4,2)	(3,2)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	-	-	-	-	-	(49,1)	(49,1)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Impôts	(2,7)	(3,7)	(9,0)	-	(15,5)	(24,5)	(40,0)
Résultat net	56,4	66,3	20,9	3,5	147,1	(396,9)	(249,9)
Minoritaires	(18,8)	(10,2)	0,1	-	(28,9)	144,0	115,0
Résultat net, part du Groupe	37,5	56,1	21,0	3,5	118,2	(253,0)	(134,8)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	<i>(25,2)%</i>	<i>+51,0%</i>	<i>(19,2)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+7,2%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					16 767 148		
Résultat net, part du Groupe par action					7,05		
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>					<i>+2,6%</i>		

Le chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2020 s'élève à 1 383,2 M€ en progression de +8,1%, tiré par la croissance du chiffre d'affaires Logement (+19,5%).

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 118,2 M€ (+7,2%), et atteint 7,05 €/action (+2,6%)²⁸ :

- Le FFO Commerce recule de -25%, en raison des allègements et des dépréciations de créances qui ont représenté un total de -11,2 M€ sur le semestre (-7,9 M€ en part du Groupe) ;
- Le FFO Logement progresse de +51%, en raison de l'augmentation des régularisations et de la maîtrise des frais généraux, qui ont plus que compensé la baisse du taux de marge sur les ventes en bloc ;
- Le FFO Immobilier d'entreprise enregistre notamment la livraison de l'immeuble Richelieu à Paris (vendu en VEFA à un investisseur en 2018), qui a généré un résultat comptabilisé en « Contribution des sociétés mises en équivalence » et déclenché le paiement de l'impôt associé au projet ;
- L'impôt enregistre comme prévu une hausse significative ce semestre, à 15,5 M€ contre 2,3 M€ au 1^{er} semestre 2019.

²⁸ Le nombre moyen d'actions dilué au 30 juin 2020 s'établit à 16 767 148, contre 16 049 167 au 30 juin 2019. Le différentiel de 717 981 actions résulte principalement de l'impact en année pleine du paiement du dividende 2018 en titres.

Actif net réévalué (ANR) de continuation à 163,1 €/action (-2,7% hors dividende)

ANR de continuation dilué	En M€	en €/action
Au 30 juin 2019 publié	2 774,3	166,5
Au 31 décembre 2019 publié	2 952,6	176,8
Dividende	(151,4)	(9,0)
Au 31 décembre 2019, hors dividende	2 801,2	167,7
FFO S1 2020	118,2	7,1
Commerce	(146,1)	(8,8)
Instruments financiers et dette à taux	25,3	1,5
Impôts différés	(39,7)	(2,4)
IFRS 16	(11,3)	(0,7)
Autres ^(a)	(23,4)	(1,4)
Au 30 juin 2020	2 724,2	163,1
vs. 31 décembre 2019 hors dividende	(2,7)%	(2,7)%

(a) Dont dotations aux amortissements, charge AGA, indemnités de transactions, étalement d'émissions d'emprunt et part des commandités.

Au 30 juin 2020, l'ANR s'inscrit en baisse à 2 724 M€, soit 163,1 €/action (-2,7% versus 31 décembre 2019, hors dividende). Cette baisse résulte principalement de la perte de valeur des commerces, tant en exploitation que sur certains développements dont les encours ont été dépréciés pour 18,5 M€.

Les autres variations découlent notamment de :

- La mise à la valeur de marché de la dette à taux fixe et des pertes sur instruments financiers,
- La consommation de déficits fiscaux (Impôts différés),
- L'amortissement de droits d'utilisation (IFRS 16).

Structure financière : forte liquidité, baisse de l'endettement, ratios solides

Nouveaux financements : 750 M€

Depuis le début du confinement, le Groupe a mis en place 750 M€ de nouveaux financements long terme pour une durée moyenne de 4 ans et 6 mois.

En M€	RCF	Term loan	Obligataire ²⁹	TOTAL
New money	307	70	80	457
Extension	243	50	-	293
TOTAL	550	120	80	750

Liquidités : 3,3 Mds€ disponibles

Les liquidités disponibles au 30 juin 2020 représentent 3 268 M€ (contre 2 659 M€ au 31 décembre 2019) décomposées comme suit :

En M€	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	TOTAL 30/06/2020	31/12/2019
Disponible au niveau du Groupe	651	1 151	1 802	1 281
Disponible au niveau des projets	772	694	1 466	1 378
TOTAL	1 423	1 845	3 268	2 659

Aucune des lignes de RCF³⁰ corporate ne sont tirées. Elles présentent une maturité moyenne de 4 ans, sans aucune échéance au cours des 24 prochains mois.

L'encours de billets de trésorerie s'élève à 843,5 M€ (échéance moyenne de 5,6 mois).

²⁹ Tap réalisé en juillet 2020 sur la souche Altareit 07/2025, portant coupon fixe de 2,875%.

³⁰ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

Le disponible au niveau du Groupe couvre largement l'ensemble des échéances bancaires et obligataires jusqu'à fin 2023 au minimum.

Baisse de l'endettement financier net³¹ (-103 M€) et ratios de crédit solides

	30/06/2020	31/12/2019	Var.
Dette financière nette	2 372 M€	2 475 M€	-103 M€
LTV ³²	33,4%	33,2%	+0,2 pt
Dette nette / EBITDA ³³	5,4x	5,9x	-0,5x
ICR ³⁴	8,0x	x	+0,7x
Duration nette	4 ans et 1 mois	4 ans 9 mois	-8 mois
Coût moyen ³⁵	1,91%	2,21%	-0,3 pt

La baisse de l'endettement financier net (-103 M€ vs. 31 décembre 2019) résulte notamment de la campagne de régularisations notariées en Logement, menée avec succès durant le mois de juin, et de la vente des actifs Commerce italiens signée fin 2019 et régularisée en mars 2020. Au cours du semestre, Altarea a continué d'investir sur le commerce avec 148 M€ décaissés notamment sur ses projets en développement (Cap3000 et Gare Paris-Montparnasse).

Renforcement des fonds propres à hauteur de 69 M€

L'Assemblée Générale Annuelle du 30 juin 2020 tenue à huis clos a approuvé le versement d'un dividende de 9,00 €/action et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en titres et 50% en numéraire. Avec un taux de souscription de 82,28%, le succès de l'option pour le paiement partiel en titres a permis de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 61,4 M€.

Par ailleurs, le FCPE des salariés du Groupe a souscrit à une augmentation de capital réservée à hauteur de 7,6 M€³⁶, témoignant ainsi de l'engagement des salariés d'Altarea (69,09% des salariés ont souscrit).

PERSPECTIVES

Un marché immense

Plus que jamais, les Villes ont besoin de se repenser à l'aune des nouvelles façons de vivre (habiter, travailler, consommer) en intégrant l'évidence que la ville doit être bas carbone et inclusive. Les convictions d'Altarea sont intactes : le marché de la transformation urbaine constitue un immense gisement d'opportunités. Acteur de la ville disposant de tous les savoir-faire en matière de développement immobilier, Altarea est particulièrement bien positionné pour accompagner les Villes dans leur évolution et saura concevoir les solutions en réponse à ces nouveaux besoins.

Guidance

A court terme, et sous réserve de la stabilisation de la situation sanitaire, le Groupe attend pour le 2^{ème} semestre 2020 un FFO du même ordre que celui du 1^{er} semestre 2020, tenant compte des reports de livraison en matière d'immobilier d'entreprise, des conséquences des élections municipales tardives pour la promotion logement et de la montée en puissance de l'impôt. Pour 2021, Altarea attend une reprise de la progression du FFO.

A plus long terme, Altarea reste confiant dans son potentiel de croissance qui sera tirée par les besoins de la transformation urbaine.

³¹ Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

³² Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

³³ Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire au 30 juin.

³⁴ Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.

³⁵ Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

³⁶ Soit une souscription moyenne de 5 110 € par salarié ayant souscrit.

Un support de présentation est disponible en téléchargement sur le site internet d'Altarea, rubrique Finance, en versions française et anglaise.

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1^{er} 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. En Commerce, Altarea gère, au 30 juin 2020, un patrimoine de 5,3 milliards d'euros (3,0 milliards en quote-part Groupe). Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Catherine Leroy, Relations Investisseurs
cleroy@altareacogedim.com, tél : + 33 1 56 26 24 87

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. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société 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 pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

30 JUIN 2020

SOMMAIRE

1.1	UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES VILLES	14
1.2	ACTIVITÉ	16
1.2.1	Commerce	16
1.2.2	Logement.....	22
1.2.3	Immobilier d'entreprise.....	25
1.3	RÉSULTATS FINANCIERS.....	28
1.3.1	Résultats consolidés du 1 ^{er} semestre 2020	28
1.3.2	Actif net réévalué (ANR)	30
1.4	RESSOURCES FINANCIÈRES	32

1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes

1.1.1 Un positionnement unique

Altarea a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes pour répondre à de multiples enjeux :

- la concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles, qui gagne désormais de nouveaux territoires situés dans leur orbite, constituant autant de nouveaux marchés immobiliers ;
- l'inadaptation des infrastructures immobilières qui doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique.

Sur ces tendances de long terme sont venues se greffer l'urgence écologique qui bouleverse les attentes des citoyens en matière d'immobilier (performance énergétique, mobilités, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...).

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers mixtes qui intègrent ces enjeux dans une équation économique complexe, lui donnant ainsi accès à un marché immense : la transformation des villes.

1.1.2 Un modèle résilient

La plateforme de compétences et de développement d'Altarea couvre l'ensemble des classes d'actifs (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes³⁷.

Premier développeur immobilier de France

Avec 860 projets en cours, le Groupe développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France, toutes catégories de produits confondues, avec 4,5 millions de m² en cours de développement pour une valeur potentielle de près de 19,7 milliards d'euros à fin juin 2020.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m ²) (a)	Valeur potentielle (M€) (b)
Logement	2 870 000	13 425
Immobilier d'entreprise	1 437 000	5 073
Commerce	197 200	1 199
Total	4 504 200	19 697

(a) Commerce : m² 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). En matière d'engagements, le Groupe applique une politique rigoureuse :

- le portefeuille de projets est très majoritairement contrôlé sous forme d'options ou de promesses de vente sur des fonciers, actionnées en fonction de critères commerciaux et financiers ;
- les opérations les plus importantes sont souvent montées en partenariat afin de partager le risque.

Grands projets mixtes : une longueur d'avance

Altarea est un pionnier en matière de développement de « nouveaux cœurs urbains ». Le Groupe développe des grands projets mixtes qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...) pour améliorer la vie en ville. Ce segment de marché connaît un très fort dynamisme en lien avec le phénomène de métropolisation des territoires.

Au 30 juin 2020, Altarea maîtrise 10 grands projets mixtes (pour près de 761 000 m² et 8 000 lots résidentiels) pour une valeur potentielle de 3,0 milliards d'euros.

³⁷ Le Groupe concentre son développement sur 12 grands territoires français : Grand Paris, Métropole Nice-Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Lyon,

Grenoble-Annecy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Métropole de Rennes.

Engagements

Fin juin 2020, les montants engagés³⁸ sur le pipeline total du Groupe s'élevaient à 1,5 milliard d'euros (en part du Groupe), dont 896 millions d'euros déjà décaissés et 602 millions d'euros restant à décaisser.

Parallèlement, l'essentiel des capitaux investis est alloué à l'activité d'investisseur. Le Groupe intervient en tant que foncière sur des formats de commerce ciblés (avec un patrimoine sous gestion de 5,3 milliards d'euros droits inclus à fin juin 2020, soit 3,0 milliards en quote-part) et en tant que développeur-investisseur sur des sites remarquables de bureaux. Altarea est ainsi à la fois le promoteur le plus puissant financièrement grâce à l'assise procurée par son activité de foncière, et l'investisseur immobilier doté de la plus forte capacité de création d'actifs.

Un modèle résilient qui a su traverser la crise sanitaire du 1^{er} semestre 2020

Altarea se caractérise par :

- un modèle économique diversifié (foncière, asset manager, promoteur sur toutes les classes d'actifs),
- une culture d'entreprise forte centrée autour des valeurs de travail, de fierté d'appartenance, d'utilité sociale et d'engagement environnemental ;
- un ADN entrepreneurial (pilotage des risques, rapidités des décisions, vitesse d'exécution).

Par sa gestion dynamique de la crise, Altarea est parvenu à en contenir les impacts immédiats. Les résultats du semestre s'inscrivent ainsi en amélioration sur la totalité des indicateurs (à l'exception de l'ANR) :

- chiffre d'affaires en croissance de +8,1% à 1,4 milliard d'euros ;
- FFO en croissance de +7,2% à 118 millions d'euros ;
- dette nette en baisse de -103 millions d'euros à 2 372 millions d'euros ;
- ratio de LTV stable à 33,4% ;
- renforcement des liquidités à 3,3 milliards d'euros ;
- ANR de continuation dilué à 163,1 €/action (-2,7% hors dividende, impacté par le commerce).

Ces résultats découlent notamment d'une accélération du cycle de promotion Logement, ayant permis une forte réduction des risques et une augmentation du chiffre d'affaires, en contrepartie d'une baisse des taux de marge immobilière de -1,5 point avec une moyenne de 8,3%.

³⁸ Les engagements concernent uniquement le portefeuille de projets. Ils correspondent aux frais déjà dépensés ou restant contractuellement à dépenser, et non couverts par les ventes.

1.2 Activité

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 STRATEGIE

La stratégie de long terme du Groupe consiste à accroître le volume de commerces gérés tout en concentrant sa détention capitalistique sur quelques formats pour un niveau de capitaux stabilisés.

Au 30 juin 2020, le patrimoine géré s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros, pour une détention économique dans ces actifs de 3,0 milliards d'euros en part du Groupe.

Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en obtenant un fort rendement sur la part détenue.

En fonction des circonstances, le Groupe est ainsi amené à être à la fois acheteur et vendeur de commerces, pour compte propre ou en partenariat.

Ciblage autour de 4 formats porteurs et résilients

Après les cessions opérées en 2019 (510 millions d'euros en part du Groupe au total, dont la cession des deux centres commerciaux italiens protocolée fin 2019 et finalisée début mars 2020³⁹), le patrimoine d'Altea est recentré autour de 4 formats à la fois les plus résilients et les plus porteurs d'avenir : les centres commerciaux régionaux, les commerces de gares, les grands retail parks et la proximité urbaine⁴⁰.

Grands centres commerciaux

Au-delà de leurs atouts traditionnels (offre large, renouvellement fréquent d'enseignes, animations permanentes) et de leur offre loisirs étendue, les grands centres commerciaux sont devenus particulièrement performants dans la relation client grâce à leur maîtrise des outils digitaux qui permettent aux clients de préparer leur visite et de personnaliser dans la durée leurs expériences. Véritables lieux de destination, leur taille leur permet d'offrir l'expérience client la plus riche de l'univers des commerces.

Grands retail parks

Les grands retail parks confirment année après année la pertinence de leurs fondamentaux : une maîtrise rigoureuse des coûts à toutes les étapes (construction, loyers et charges, entretien) permettant aux enseignes d'offrir un mix prix/produits particulièrement efficace.

La réglementation croissante contre l'étalement urbain limite drastiquement la création de nouveaux retail parks, ce qui rend ce format de plus en plus rare à la location, alors même qu'il est désormais plébiscité par des enseignes internationales en recherche de cellules plus grandes (flagships) à un prix compétitif.

Commerces de flux

Les commerces de gares doivent répondre à une fréquentation intensive et à des profils de clients diversifiés (voyageurs internationaux, nationaux ou locaux, et usagers de la zone de chalandise de la gare).

L'enjeu pour ce format de commerce est de calibrer l'offre de produits et de services selon les différents parcours clients. Grâce au volume exceptionnel de fréquentation naturelle, les gares ayant le mieux optimisé cette offre atteignent les rendements les plus élevés de tous les formats commerciaux.

Proximité urbaine

La proximité suscite une forte adhésion des consommateurs, car elle apporte des réponses simples aux nouveaux modes de vie et de consommation dans les villes :

- abandon de la voiture pour d'autres formes de mobilités ;
- densification des logements et réduction des espaces de stockage ;
- plébiscite des commerces de bouche et des circuits courts ;
- développement de la restauration et des services.

1.2.1.2 PATRIMOINE

Impact de la pandémie sur l'activité des centres

Les centres gérés par Altea ont appliqué les mesures de confinement mises en oeuvre à partir de mi-mars en France :

- jusqu'au 11 mai : les centres sont restés ouverts pour permettre aux commerces essentiels de maintenir leur activité. Les dispositifs d'accueil du public ont été redimensionnés afin de limiter les charges d'exploitation, tout en maintenant la sûreté des installations et le confort du parcours client ;
- à partir du 11 mai : reprise de l'activité de tous les commerces des centres du Groupe⁴¹ (hors restaurants et cinémas) ;
- les cafés et restaurants ont à nouveau accueilli les visiteurs dès le 2 juin partout en France, à l'exception de Paris et sa région, où seules les terrasses étaient autorisées jusqu'au 15 juin. Les cinémas ont repris leur exploitation le 22 juin.

³⁹ Altea a finalisé début mars la cession des deux centres commerciaux italiens pour 245 M€ au fonds Alta Commerce Europe. Ces deux actifs sont désormais traités en société mises en équivalence.

⁴⁰ Au 30 juin 2020, 3 petits actifs non stratégiques, comptabilisés en IFRS 5 au 31 décembre 2019, ont été reclassés dans la catégorie

Proximité urbaine, expliquant la progression faciale de cette catégorie en nombre d'actifs et en valeur.

⁴¹ A l'exception de Quartz et Carré de Soie dont la reprise de l'exploitation a été décalée au 30 mai.

Chiffre d'affaires⁴² et fréquentation⁴³

A fin février	CA TTC	Fréquentation
Patrimoine France	+2,8%	+2,8%
Benchmark France (CNCC)	+0,3%	+0,5%

En début d'année, les centres du patrimoine surperformaient le marché, tant en fréquentation (+2,8%) qu'en chiffre d'affaires des commerçants (+2,8%).

A fin juin	CA TTC	Fréquentation
Patrimoine France	(9,7%)	(14,0%)
Benchmark France (CNCC)	(16,4%)	(13,2%)

Les performances à fin juin sur 12 mois glissants sont fortement impactées par la période de confinement.

Depuis le déconfinement, la reprise de l'exploitation se passe de façon satisfaisante. En juin 2020, premier mois complet d'activité, le chiffre d'affaires des commerçants pour l'ensemble des sites du Groupe (hors commerces de flux) atteint 95% du niveau constaté en juin 2019 et la fréquentation de juin 2020 ressort à 85% du niveau de juin 2019 (qui bénéficiait de surcroît de la période de soldes).

Les retail parks, grâce à leur configuration à ciel ouvert et leur offre diversifiée, ont enregistré des records de fréquentation depuis le 11 mai. Ainsi, en juin, la fréquentation progresse de +8% par rapport à juin 2019, et le chiffre d'affaires des commerçants de +14%.

Quel que soit le format, on constate une hausse significative du panier moyen.

A 100%	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
Vacance financière	2,8%	1,6%	1,3%

L'augmentation de la vacance financière est due à un ralentissement de la commercialisation, conséquence de la pandémie de Covid-19.

Recouvrement des loyers et négociations avec les enseignes

Le quittancement du 2^{ème} trimestre (63,9 millions d'euros HT charges comprises à 100%, soit 39,1 millions d'euros en quote-part) est intervenu en plein confinement, ce qui a entraîné une problématique de recouvrement.

Négociations avec les enseignes

Altarea a entamé une campagne de négociations avec la quasi-totalité de ses enseignes afin de traiter les loyers quittancés au titre du 2^{ème} trimestre 2020. Ces négociations, menées dans un esprit partenarial d'accompagnement, concernent environ 1 100 baux.

Pour les plus petites enseignes (TPE), Altarea a consenti un allègement de trois mois de loyers conformément aux accords pris par les principales fédérations de bailleurs sous l'égide du Ministère de l'Economie et des Finances.

⁴² Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à surfaces constantes sur 12 mois glissants à la date indiquée.

⁴³ 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 sur 12 mois glissants à la date indiquée.

⁴⁴ Les avis juridiques sur l'obligation du preneur de payer son loyer pendant la période de confinement sont sans ambiguïté.

Pour les opérateurs présents en gare, Altarea a consenti à un abandon d'un mois et demi de loyer conformément au dispositif mis en place par l'Autorité concédantes (Gare et Connexions).

Pour les enseignes de taille moyenne s'inscrivant dans une démarche partenariale avec le Groupe, Altarea leur a proposé un dispositif d'accompagnement qui s'articule autour d'un allègement de loyers, en contrepartie de l'allongement de la durée ferme des baux sur une base de valorisation locative revue.

Cette initiative a été accueillie de façon positive par la majorité des enseignes. Ce dispositif permet en effet de traiter les loyers quittancés au titre du 2^{ème} trimestre et de limiter les situations contentieuses⁴⁴, tout en accompagnant en trésorerie le redémarrage progressif de l'exploitation.

Recouvrement du quittancement du 2^{ème} trimestre 2020

En M€	A 100%	En Q/P
Exigible encaissé	19,6	12,7
Autres exigibles	6,4	2,3
dont dépréciations ⁴⁵	3,1	1,8
Allègements (TPE et opérateurs en gares)	8,0	6,1
Reporté au T4 2020	29,9	18,0
TOTAL	63,9	39,1

Le quittancement du 2^{ème} trimestre se décompose entre 26,0 millions d'euros de loyers exigibles, 8,0 millions d'euros d'allègements de loyers et 29,9 millions d'euros de loyers reportés.

Sur les 26,0 millions d'euros exigibles, 75% ont été encaissés, soit 31% du quittancement total du 2^{ème} trimestre.

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre s'élevait à 93,1%. Au cumulé, le taux d'encaissement du semestre s'élève à 88% du montant exigible.

Signe avancé de l'amélioration des encaissements, le taux de recouvrement du quittancement pour le mois de juillet ressort à 73%⁴⁶.

Loyers nets consolidés⁴⁷

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2019	92,6	
Cessions/partenariats	(8,4)	
Livraisons	8,4	
Variation à périmètre constant	0,8	+1,0%
Loyers nets hors impact Covid	93,3	+0,8%
Impact Covid	(11,2)	
Loyers nets au 30 juin 2020	82,2	(11,3%)

Le Groupe a passé les allègements de loyers en intégralité en charges de période pour un montant de 8,0 millions d'euros à 100% au 30 juin 2020. Le Groupe a également enregistré des dépréciations à hauteur de 3,1 millions d'euros. Au total, l'impact de la crise sanitaire sur les loyers

⁴⁵ Enseignes défaillantes après prise en compte des sûretés et garanties : quelques enseignes sont entrées en procédures collectives (André, Alinéa, Naf Naf (repris par son fournisseur turc), La Halle, Camaïeu, Célio, Orchestra, Gibert Joseph, Conforama...).

⁴⁶ Ramené en base mensuelle, 15,3 millions d'euros encaissés sur 21,1 millions d'euros quittancés.

⁴⁷ Le Groupe communique sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA.

nets au 30 juin 2020 représente -11,2 millions d'euros (-7,9 millions d'euros en part du Groupe).

Les négociations en cours avec les enseignes ayant bénéficié de reports de loyers entraineraient comptablement

un étalement de leur impact sur la nouvelle durée du bail (soit un impact de l'ordre de -3,0 à -4,0 millions d'euros par an sur les prochaines années, en part du Groupe).

Patrimoine au 30 juin 2020

Données à 100%	Nb	m ² GLA	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)
Actifs contrôlés ^(a)	30	661 400	207,0	4 227
Actifs mis en équivalence ^(b)	6	161 600	38,8	677
Total actifs en patrimoine	36	823 000	245,9	4 904
dont Q/P Groupe	n/a		148,4	2 969
Gestion pour compte de tiers ^(c)	6	118 900	23,3	380
Total actifs sous gestion	42	941 900	269,1	5 284

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

^(b) 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.

^(c) 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.

^(d) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} juillet 2020.

^(e) Valeur d'expertise droits inclus.

Evolution du patrimoine au 1^{er} semestre 2020

Altarea gère 5 284 millions d'euros d'actifs, dont la quote-part détenue par le Groupe représente 2 969 millions d'euros.

En M€	En QP	Var.
Au 31/12/2019	2 893	
Livraisons	96	
Réintégration actifs destinés à la vente ^(a)	97	
Var. à périmètre constant	(117)	(3,8)%
Au 30/06/2020	2 969	+2,6%

^(a) 3 petits actifs non stratégiques, comptabilisés en IFRS 5 au 31 décembre 2019, ont été reclassés en Immeubles de placement.

Au 30 juin, Altarea a acté une baisse de valeur de ses actifs de -3,8% en quote-part sur base des expertises, en ligne avec la vision réaliste du Groupe sur le marché du Commerce. Cette baisse résulte principalement d'une hausse du taux de rendement moyen (+10 points de base à 5,16%⁴⁸).

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

En part du Groupe, le patrimoine est composé de grands centres commerciaux, commerces de flux, retail parks et commerces de proximité. Le Groupe détient désormais 33 actifs stratégiques d'une valeur unitaire moyenne de près de 149 millions d'euros.

A 100% (M€)	30/06/2020	31/12/2019
Grands centres commerciaux	3 074 63%	3 033 63%
Commerces de flux	486 10%	478 10%
Retail parks	914 19%	950 20%
Commerces de proximité	429 9%	341 7%
Total	4 904 100%	4 801 100%

En Q/P (M€)	30/06/2020	31/12/2019
Grands centres commerciaux	1 528 52%	1 531 53%
Commerces de flux	438 15%	429 15%
Retail parks	786 26%	817 28%
Commerces de proximité	217 7%	116 4%
Total	2 969 100%	2 893 100%

Evolution des taux de sortie immobiliers moyens⁴⁹

A 100%	30/06/2020	31/12/2019
Grands centres commerciaux	4,75%	4,65%
Commerces de flux	4,82%	4,81%
Retail parks	5,49%	5,39%
Commerces de proximité	5,98%	5,72%
Moyenne pondérée	5,00%	4,89%

En Q/P	30/06/2020	31/12/2019
Grands centres commerciaux	4,85%	4,79%
Commerces de flux	4,86%	4,86%
Retail parks	5,51%	5,41%
Commerces de proximité	6,56%	6,78%
Moyenne pondérée	5,16%	5,06%

Actifs sous gestion

En plus des actifs qui composent le patrimoine, Altarea développe une activité de gestion pour compte de tiers. Ainsi à fin juin 2020, le Groupe gère six actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels, ce qui porte à 42 actifs et 5,3 milliards d'euros le volume total sous gestion (actifs en patrimoine et actifs détenus par des tiers), pour près de 2 000 baux en cumulé.

⁴⁸ Patrimoine en quote-part.

⁴⁹ 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.

Détail du patrimoine géré au 30 juin 2020

Actif et typologie	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P
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%	
Grands centres commerciaux (6 actifs)	325 600	126,7	2 829		1 467
Gare Montparnasse - Phase 1 & 2 (Paris)	13 800			100%	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51%	
Gares italiennes (5 actifs)	8 600			100%	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100%	
Commerces de flux (8 actifs)	32 100	33,5	486		438
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%	
Retail parks (11 actifs)	252 600	37,5	760		709
-X% (Massy)	18 400			100%	
Grand Place (Lille)	8 300			100%	
Divers	24 400			100%	
Commerces de proximité (5 actifs)	51 100	9,3	151		151
Actifs contrôlés ^(a) (30 actifs)	661 400	207,0	4 227		2 765
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%	
Actifs mis en équivalence ^(b) (6 actifs)	161 600	38,8	677		204
Total actifs en patrimoine (36 actifs)	823 000	245,9	4 904		2 969
Actifs gérés pour compte de tiers ^(c) (6 actifs)	118 900	23,3	380		
Total actifs sous gestion (42 actifs)	941 900	269,1	5 284		

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

^(b) 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.

^(c) 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.

1.2.1.3 PIPELINE AU 30 JUIN 2020

Le pipeline Commerce du Groupe se décompose entre :

- les créations / extensions de commerces ;
- les composantes Commerce des grands projets urbains mixtes, qui ont pour vocation dans la majorité des cas à être cédées à des investisseurs, Altarea en conservant la gestion.

Depuis plusieurs années, le Groupe s'est engagé dans une revue de son pipeline Commerce, et a reclassé certains projets de développement en futurs grands projets mixtes (Massy, Orgeval). Altarea a également retiré du pipeline le projet de Ponte Parodi à Gênes, qui est en cours de révision.

Au 1^{er} semestre 2020, le Groupe a livré l'extension de San Cugat pour accueillir Decathlon et Primark sur 5 000 m² et passé à la juste valeur dans les comptes la dernière phase de l'extension de Cap3000 (Corso), déjà commercialisée à 70% et dont l'ouverture complète est prévue en 2021.

Le Groupe a également vendu les commerces de proximité du grand projet mixte Bobigny-La Place à un investisseur institutionnel pour 42 millions d'euros TTC.

Au 30 juin 2020, le pipeline Commerce se compose de 15 projets, pour 1,2 milliard d'euros de valeur potentielle.

Pipeline Commerce	m ² GLA	Valeur potentielle (M€) ^(a)
Créations (2 projets) ^(b)	71 400	843
Extensions & projets en cours (4)	29 400	
Grands projets mixtes (9 projets) ^(c)	96 400	356
Total	197 200	1 199

^(a) 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.

^(b) Dont la décision de mise en œuvre est à notre main.

^(c) Dont 6 projets d'ores et déjà vendus, pour un montant total de 274 M€.

A date, Altarea finalise la construction des commerces de la gare Paris-Montparnasse et travaille sur trois projets limités d'extensions/restructurations.

Les deux projets de création, Ferney-Voltaire et les commerces de la gare Paris-Austerlitz, sont prévus sur des sites commerciaux incontestables.

Projets en cours

Gare Paris-Montparnasse – Phase 3

Le projet de rénovation de la Gare Montparnasse entre dans la 3^{ème} et dernière phase.

Sur ce site exceptionnel, le Groupe développera à terme 130 boutiques, restaurants et services, pour offrir un nouveau lieu de vie aux usagers et riverains avec une offre mode, beauté, décoration et services extrêmement diversifiée.

Extensions

En complément de ces nouveaux projets, le Groupe réalise des extensions/restructurations de ses actifs en exploitation dès lors que ceux-ci sont contributeurs à l'expérience shopping des centres et permettent de compléter l'offre commerciale avec une création de valeur globale.

Gares italiennes

Leader en matière de commerce de gares en France, le Groupe a été sélectionné par Ferrovie Dello Stato Italiane et

Rete Ferroviaria Italiana pour la gestion et la rénovation-extension, au travers d'une concession, des commerces de cinq gares situées dans les principales métropoles italiennes.

Le projet de développement de ces gares prévoit un quasi doublement des surfaces commerciales, pour proposer à terme une offre de 170 boutiques et restaurants sur près de 22 400 m² à leurs 70 millions d'usagers annuels.

La Vigie (Strasbourg)

Ce site de 18 000 m² prévoit une extension de 10 000 m², ainsi qu'une rénovation de la partie existante. La rénovation, initiée fin 2019, devrait se terminer courant second semestre 2020.

Aubergenville 2

Le Family Village Aubergenville accueille actuellement un Marques Avenue avec 62 boutiques. Le projet en cours prévoit une extension de 1 200 m² permettant d'enrichir l'offre existante.

Créations

Gare Paris-Austerlitz

Altarea a été choisi par la SNCF pour opérer le réaménagement des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine qui vise à ouvrir la gare sur son quartier.

La future gare proposera un espace commercial d'environ 25 000 m² composé de 85 boutiques. La verrière de 280 m² de la grande halle voyageurs, élément du patrimoine de Paris sera entièrement restaurée pour l'occasion.

Ferney-Voltaire (Pays de Gex, Ain)

Ce centre de commerce et loisirs de 46 000 m² est situé au cœur d'une zone de chalandise exceptionnelle et à faible densité commerciale, dans la zone de Ferney-Genève. A proximité de l'aéroport et du centre-ville, il déploiera 15 moyennes surfaces et une centaine de boutiques.

Ce projet s'inscrit dans une opération d'aménagement comprenant également 2 500 logements.

L'engagement définitif de ces deux projets n'interviendra que lorsque l'ensemble des autorisations auront été obtenues et que la commercialisation aura atteint un niveau satisfaisant.

Engagements

Compte-tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois un niveau suffisant de pré-commercialisation atteint. Au regard des avancées opérationnelles réalisées tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2020 et 2024.

En M€	à 100%
Engagé	111
dont déjà décaissé	87
dont restant à décaisser ^(a)	24
Maîtrisé non engagé	521
Total	632

^(a) Hors les montants restant à dépenser sur Cap3000, passé en intégralité à la juste valeur dans les comptes.

Détail du pipeline au 30 juin 2020

Pipeline « Commerce - Créations / extensions »		Q/P Groupe	m ² GLA ^(a)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) ^(b)	Rende- ment	Valeur potentielle (M€) ^(c)	Avancement
Gare de Paris-Montparnasse (Ph. 3)	Création	100%	4 400					En travaux
Projet en cours (1)			4 400					
La Vigie (Strasbourg)	Extension	100%	10 000					Maitrisé
Gares italiennes (5 gares)	Extension	100%	13 800					Maitrisé
Aubergenville 2	Extension	100%	1 200					Maitrisé
Extensions (3)			25 000					
Gare de Paris-Austerlitz	Création	100%	25 000					Maitrisé
Ferney-Voltaire (Genevois)	Création	100%	46 400					Maitrisé
Créations (2)			71 400					
Total au 30 juin 2020 (6 projets)			100 800	60,0	632	9,5%	843	

(a) Total m² GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

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

Pipeline « Commerce – Grands projets mixtes »	Surface totale des projets	Surface commerce créé ^(a)	Valeur potentielle (M€) ^(b)	Avancement
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	17 200		En travaux/vendu
Coeur de Ville (Bezons)	67 000	19 600		En travaux/vendu
Aerospace (Toulouse)	64 000	11 700		En travaux/vendu
Joia Meridia (Nice)	47 000	9 100		En travaux/vendu
Fischer (Strasbourg)	37 000	3 900		En travaux/vendu
Belvédère (Bordeaux)	140 000	9 400		En travaux
Cœur Mougins (Mougins)	40 000	7 700		En travaux
La Place (Bobigny)	104 000	9 600		Maitrisé/vendu
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	8 200		Maitrisé
Total au 30 juin 2020 (9 projets)	705 000	96 400	356	

(a) En m² GLA.

(b) Chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison.

1.2.2 Logement

1.2.2.1 STRATEGIE

2^{ème} promoteur résidentiel français⁵⁰, Altarea vise un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à terme.

Un ciblage territorial pertinent

La stratégie géographique du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques⁵¹, ainsi que sur des villes de taille moyenne de façon ciblée, où le besoin de logements est le plus important. La totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est ainsi située dans les zones tendues.

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 d'autre part, et des investisseurs institutionnels ;
- Résidences Services : Altarea conçoit et gère notamment sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- 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 social en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, leader de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50%.

Le client au cœur de la démarche

Le Groupe se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients pour développer ses gammes de produits. Cogedim est ainsi depuis trois ans consécutifs le

⁵⁰ Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^{ème} édition réalisé en juin 2019 a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

⁵¹ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecey, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole.

promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients.

1.2.2.2 ACTIVITE DU SEMESTRE

Impacts du confinement sur l'activité du semestre

Malgré la baisse des contacts commerciaux durant le confinement (fermeture des bureaux de vente à compter du 16 mars), la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à un niveau d'environ 30% de l'activité normale, pour les ventes aux particuliers.

Le Groupe a utilisé à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées.

Les ventes notariées ont en revanche connu un arrêt quasi-total, malgré le décret permettant de signer des actes à distance dont l'impact a été relativement marginal. Ces dernières ont fortement repris à partir de mi-mai.

En parallèle, la quasi-totalité des quelques 300 chantiers en cours a connu un arrêt entre fin mars et mi-mai.

Accords auprès de grands institutionnels

Altarea et CDC Habitat⁵² ont signé fin avril un premier accord portant sur la vente d'environ 3 500 lots pour un montant de 825 millions d'euros HT⁵³ à 100%. Cet accord, qui concerne en majorité des programmes au stade « Permis de construire obtenu », a été régularisé⁵⁴ à 70% à fin juin et à près de 80% à fin juillet.

A ce montant, il convient d'ajouter 72 millions d'euros de ventes réalisées par Woodeum, filiale du Groupe à 50%.

Fin juillet, Altarea a conclu un second accord avec CDC Habitat portant sur un peu plus de 1 070 lots, pour un montant de 186,5 millions d'euros HT, qui seront régularisés entre fin 2020 et début 2021.

Réservations⁵⁵ : 1 921 M€ (+30%)

Placements	S1 2020	S1 2019	Var.
Particuliers - Accession	347 M€	503 M€	(31)%
Particuliers - Investissement	345 M€	589 M€	(41)%
Ventes en bloc	1 228 M€	390 M€	x3,1
Total en valeur (TTC)	1 921 M€	1 482 M€	+30%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>92 M€</i>	<i>75 M€</i>	<i>+23%</i>
Particuliers - Accession	946 lots	1 438 lots	(34)%
Particuliers - Investissement	1 238 lots	2 285 lots	(46)%
Ventes en bloc	4 483 lots	1 613 lots	x2,8
Total en lots	6 667 lots	5 336 lots	+25%

⁵² Agissant pour le compte de ses propres fonds ainsi que de ceux d'autres investisseurs résidentiels.

⁵³ Soit près de 1 milliard d'euros de placements TTC.

⁵⁴ Sur les 825 M€ HT, 574 M€ ont été régularisés avant fin juin, et 76 M€ en juillet. Le solde est constitué de lots régularisables d'ici la fin de l'année.

⁵⁵ 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).

Régularisations notariées : 1 883 M€ (+94%)

L'engagement définitif d'un client se matérialise juridiquement lors de la signature notariée, qui vient régulariser un contrat de réservation.

Une campagne de régularisations notariée s'est déroulée en juin alors que les clients et offices notariaux sortaient à peine de confinement, et que les études disposaient d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions.

Les régularisations ont quasiment doublé sur le semestre, et progressent de +23% hors impact du 1^{er} accord CDC Habitat.

En M€ TTC	S1 2020	%	S1 2019	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 168	62%	637	34%	+83%
Haut de gamme	641	34%	242	13%	x2,6
Résidences Services	40	2%	53	3%	(25)%
Rénovation / Réhabilitation	34	2%	41	2%	(17)%
Total	1 883		973		+94%

La campagne de régularisation a ainsi été très forte :

- tant auprès des clients particuliers avec 809 millions d'euros régularisés durant le semestre, soit un niveau similaire à celui de 2019 (799 millions d'euros) ;
- qu'auprès des clients institutionnels avec 1 074 millions d'euros régularisés (contre 174 millions d'euros en 2019), qui comprend notamment 689 millions d'euros TTC régularisés dans le cadre de l'accord CDC Habitat passé en avril.

Chantiers en cours

Les 300 chantiers en cours de construction ont redémarré à partir du début du mois de mai. En juin, 100% des chantiers avaient ainsi repris sur un rythme soutenu.

Au premier semestre, le Groupe a livré 54 opérations (3 914 lots) et 285 chantiers sont en cours à fin juin.

Chiffre d'affaires à l'avancement

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).

La mobilisation des équipes sur les régularisations notariées (avancement commercial) a largement compensé le retard pris sur l'avancement technique des chantiers. Ceci explique la forte croissance du chiffre d'affaires de ce semestre, qui s'élève à 1 070 millions d'euros (+20%) malgré la crise sanitaire.

En M€ HT	S1 2020	%	S1 2019	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	729	68%	646	72%	+13%
Haut de gamme	303	28%	202	23%	+50%
Résidences Services	16	1%	29	3%	(45)%
Rénovation / Réhabilitation	21	2%	17	2%	+24%
Total	1 070		894		+20%

Backlog : 4 205 M€ (+11%)

Le backlog correspond au chiffre d'affaires hors taxe non encore comptabilisé sur des ventes déjà effectuées. Il se décompose en deux :

- Backlog sur ventes actées (régularisées) : chiffre d'affaires restant à appréhender à l'avancement de la construction. Il n'existe aucun aléa commercial sur cette partie du backlog ;
- Backlog sur ventes réservées (non encore régularisées) : chiffre d'affaires des ventes à régulariser. Il subsiste un aléa commercial sur cette partie (désistement du client).

En M€ HT	30/06/2020	31/12/2019	Var.
CA acté non avancé	2 188	1 722	+27%
CA réservé non acté	2 017	2 057	(2)%
Backlog	4 205	3 778	+11%
<i>Dont MEE en QP</i>	259	258	ns
<i>En nombre de mois</i>	21	20	

Le backlog progresse de +11% durant le semestre à 4 205 millions d'euros. Il s'améliore également en qualité, avec une composante « Backlog sur ventes actées » en forte progression (+27% à 2 188 millions d'euros).

Offre à la vente⁵⁶ et portefeuille foncier⁵⁷

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2020	Nb. mois	31/12/2019	Var.
Offre à la vente	1 784	6	2 104	(15)%
Portefeuille foncier	11 641	38	10 659	+9%
Pipeline	13 425	43	12 764	+5%
<i>En nb de lots</i>	51 240		48 885	+5%
<i>En m²</i>	2 870 000		2 737 600	+5%

Ce semestre, l'offre à la vente est impactée par la forte croissance des réservations combinée au décalage desancements commerciaux.

Malgré la sélectivité sur les nouvelles opérations, le portefeuille foncier progresse de +9%. Il permettra d'alimenter l'offre à la vente au cours des prochains mois.

Au total, le pipeline Logement a progressé de +5%.

Gestion des risques

Au 30 juin 2020, l'offre à la vente s'élève à près de 1,8 milliard d'euros TTC (soit 6 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En M€	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Montants engagés HT	193	811	23	1 028
<i>Dont déjà décaissé (a)</i>	193	380	23	597
Offre à la vente TTC (b)	444	1 294	45	1 784
<i>En %</i>	25%	73%	2%	100%
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2020</i>	50		
	<i>en 2021</i>	164		
	<i>≥ 2022</i>	1 088		

(a) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.

(b) En chiffre d'affaires TTC.

⁵⁶ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

⁵⁷ Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le

lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

Gestion des engagements fonciers

25% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée 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, et plus récemment au coût du foncier.

73% de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2020 (50 millions d'euros, soit moins de 3% de l'offre totale).

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 :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;
- l'abandon ou la 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 STRATEGIE

L'immobilier d'entreprise doit répondre aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail (travail collaboratif, espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel). Il doit également incarner l'attractivité de la marque employeur de son occupant.

Altarea a développé ces dix dernières années des immeubles devenus de véritables emblèmes de la culture d'entreprise de leurs utilisateurs, tant pour leur signature architecturale que pour leur performance environnementale, leur connectivité et leur flexibilité (Tour First à La Défense, Kosmo à Neuilly-sur-Seine, Bridge à Issy-les-Moulineaux ou encore Richelieu, nouveau siège social d'Altarea à Paris).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, Altarea fait le choix de privilégier les emplacements centraux, hyperconnectés et ouverts sur la ville. Il intègre également parmi ses opérations la composante Bureau des programmes mixtes, répondant ainsi aux attentes des collectivités locales.

Le Groupe anticipe les nouvelles attentes des utilisateurs et des investisseurs avec l'aide de la cellule de R&D interne Altarea Entreprise Studio :

- bureaux « où l'on serait mieux qu'à la maison » : connexions parfaites, cybersécurité, confort acoustique optimal, fibre optique pour chaque poste et autres avantages que l'on ne peut pas trouver chez soi ;
- prise en compte des facteurs sanitaires : ajout d'espaces extérieurs, systèmes de ventilations performants alliés à des ouvertures de fenêtres sécurisées ;
- flexibilité et modularité des espaces ;
- organisation des immeubles pour permettre des horaires étendus de travail ;
- ouverture sur la ville avec le développement de commerces de proximité au pied des bureaux...

Acteur global de la Ville, bénéficiant en outre d'un bilan solide et d'une forte liquidité, Altarea sera en mesure d'accompagner les demandes nouvelles des utilisateurs pour saisir les opportunités de transformation d'actifs dans un contexte profondément renouvelé.

Un modèle de promoteur investisseur

Altarea intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur⁵⁸ 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 qu'investisseur, en direct ou via AltaFund⁵⁹, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁶⁰.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire⁶¹.

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, honoraires...

Une double stratégie de diversification

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

- Grand Paris : dans un contexte de valeurs élevées et 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.

Typologie et qualité des produits

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

Le fonds d'investissement Logistique, créé fin 2017 par Pitch Promotion, a permis à Altarea de devenir un acteur majeur de la logistique en France avec près de 640 000 m² en développement fin juin 2020 (9% du pipeline en valeur potentielle).

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.

⁵⁸ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

⁵⁹ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

⁶⁰ Revente en blanc ou loué.

⁶¹ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

1.2.3.2 ACTIVITE DU SEMESTRE

Impact du confinement sur l'activité

Le principal impact du confinement a été la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours. Les travaux ont été ralentis, sans jamais avoir été arrêtés, sur deux grands chantiers : Bridge à Issy-les-Moulineaux (futur siège social d'Orange) et Richelieu, nouveau siège social d'Altarea.

Les chantiers ont repris progressivement et sur un rythme plus lent à partir de mi-avril, avec pour conséquence principale un report des dates de livraison des projets et un décalage de résultat notamment de 2020 sur 2021.

Placements

Au 1^{er} semestre 2020, le Groupe a placé 88 millions d'euros à Paris et en Régions, dont la vente en VEFA des 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place.

Pipeline : 67 projets en développement

Au 30/06/2020	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA promotion HT (M€)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	6	226 700	916	2 517
Promotion CPI/VEFA ^(b)	59	1 205 100	2 517	2 517
Dt Bureau	51	566 700	2 052	2 052
Dt Logistique	8	638 400	465	465
MOD ^(c)	2	5 200	39	39
Total	67	1 437 000	3 472	5 073

(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.

Compte tenu de la période de confinement, le pipeline a peu évolué ce semestre, enregistrant principalement la sortie de l'opération Richelieu.

Livraisons

Les travaux de restructuration du nouveau siège social d'Altarea situé au 87 rue de Richelieu à Paris se sont achevés ce semestre malgré le confinement, et les 1 300 collaborateurs franciliens du Groupe s'y sont installés progressivement au mois de juin 2020.

Le Groupe a également livré plusieurs opérations en régions dont l'Hôtel Okko 4* à Toulon et le siège social d'Enedis Limousin dans le Parc Ester Technopole à Limoges.

Approvisionnements

Au cours du 1^{er} semestre 2020, le Groupe a signé plusieurs opérations en Régions pour un total de 34 000 m², dont un bâtiment à destination de l'Unedic de 11 000 m² à Marseille.

Focus « Investissements »

A fin juin 2020, le Groupe développe 6 opérations d'investissement dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

Le prix de revient de ces projets est de 1,9 milliard d'euros à 100% (600 millions d'euros HT en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de 2,5 milliards d'euros (prix de vente estimé).

Backlog⁶²

En M€	30/06/2020	31/12/2019	Var.
VEFA/CPI	537	668	(20)%
Dont MEE en quote-part	58	73	-
Honoraires (MOD)	9	9	-
Total	546	677	(19)%

Engagements au 30 juin 2020

En M€, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	168	44	212
Restant à décaisser	126	0	126
Total engagements	294	44	338

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

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 »). Au 30 juin 2020, le total des engagements s'élève à 44 millions d'euros.

Au 30 juin 2020, le niveau d'engagement du Groupe en Immobilier d'entreprise sur des projets non loués ou non vendus s'élève à moins de 100 millions d'euros en quote-part.

⁶² Le backlog promotion Immobilier d'entreprise est composé des 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.

Détail du pipeline en cours de développement au 30 juin 2020

	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) (a)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) (b)	Avancement (c)
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	57 900			Travaux en cours/loué
Landscape (La Défense)	CPI	67 400			Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	CPI	25 000			Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	CPI	18 100			Maitrisé
PRD-Montparnasse (Paris)	CPI	56 200			Maitrisé
Saussure (Paris)	MOD	2 100			Maitrisé
Projets d'investissements Groupe (6 opérations)		226 700	916	2 517	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	49 500			Travaux en cours
Convergence (Rueil Malmaison)	VEFA	25 400			Travaux en cours
Orange (Lyon)	CPI	25 900			Travaux en cours
Cœur de Ville - Immeuble Hugo (Issy-les-Mx)	CPI	25 700			Travaux en cours
Cœur de Ville - Immeuble Leclerc & Vernet	CPI	15 200			Travaux en cours
<i>Autres projets Bureau (11 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>100 400</i>			<i>Travaux en cours</i>
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000			Travaux en cours
Amazing Amazones (Nantes)	VEFA	19 700			Maitrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	CPI	29 400			Maitrisé
<i>Autres projets Bureau (32 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>225 500</i>			<i>Maitrisés</i>
Hexahub Atlantique (Nantes)	CPI	46 400			Travaux en cours
<i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>62 200</i>			<i>Travaux en cours</i>
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>CPI / VEFA</i>	<i>529 800</i>			<i>Maitrisés</i>
Projets « 100% externes » (59 opérations)		1 205 100	2 517	2 517	
Total Portefeuille Invest / VEFA / CPI (65 opérations)		1 431 800	3 433	5 034	
Portefeuille MOD (2 opérations)		5 200	39	39	
Total Portefeuille Promotion (67 opérations)		1 437 000	3 472	5 073	

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

(b) Investissements : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%). VEFA/CPI : montant HT des contrats signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (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.

1.3 Résultats financiers

1.3.1 Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2020

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} semestre 2020 s'élève à 1 383,2 millions d'euros, en croissance de +8,1% sur un an, porté par la forte croissance du Logement (+19,5%).

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 118,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020 (+7,2% vs 30 juin 2019), essentiellement tiré par les revenus de la Promotion.

Par action, le FFO part du Groupe s'élève à 7,05 euros (+2,6%), après prise en compte des augmentations de capital résultant du FCPE et du paiement du dividende 2019 en titres.

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
Chiffre d'affaires	109,7	1074,2	199,2	0,1	1383,2	-	1383,2
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	(3,1)%	+19,5%	(25,3)%	n.a.	+8,1%		+8,1%
Loyers nets	82,2	-	-	-	82,2	-	82,2
Marge immobilière	0,4	88,7	10,4	-	99,5	(0,3)	99,2
Prestations de services externes	8,4	4,7	2,7	0,1	15,9	-	15,9
Revenus nets	91,0	93,4	13,1	0,1	197,6	(0,3)	197,3
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	(12,4)%	+0,0%	(45,7)%	n.a.	(10,8)%		(10,8)%
Production immobilisée et stockée	4,0	76,3	5,6	-	85,9	-	85,9
Charges d'exploitation	(21,5)	(100,9)	(14,9)	(0,3)	(137,6)	(7,5)	(145,1)
Frais de structure	(17,5)	(24,6)	(9,3)	(0,3)	(51,7)	(7,5)	(59,2)
Contributions des sociétés MEE	1,7	7,5	29,6	-	38,8	2,6	41,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(4,7)	(4,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						(291,0)	(291,0)
Charges calculées et frais de transaction - Logement						(9,0)	(9,0)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						(0,9)	(0,9)
Autres dotations Corporate						(3,9)	(3,9)
Résultat opérationnel	75,3	76,3	33,5	(0,3)	184,7	(314,8)	(130,0)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	(15,0)%	+36,2%	+17,9%	n.a.	+8,7%		
Coût de l'endettement net	(14,0)	(5,9)	(3,2)	-	(23,2)	(4,1)	(27,3)
Autres résultats financiers	(2,2)	(0,3)	(0,3)	3,8	1,0	(4,2)	(3,2)
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	-	-	-	-	-	(49,1)	(49,1)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Impôts	(2,7)	(3,7)	(9,0)	-	(15,5)	(24,5)	(40,0)
Résultat net	56,4	66,3	20,9	3,5	147,1	(396,9)	(249,9)
Minoritaires	(18,8)	(10,2)	0,1	-	(28,9)	144,0	115,0
Résultat net, part du Groupe	37,5	56,1	21,0	3,5	118,2	(253,0)	(134,8)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	(25,2)%	+51,0%	(19,2)%	n.a.	+7,2%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					16 767 148		
Résultat net, part du Groupe par action					7,05		
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>					+2,6%		

1.3.1.1 FFO⁶³

FFO Commerce

En M€	S1 2020	S1 2019	
Revenus locatifs	93,6	101,9	
Charges locatives et autres charges	(11,5)	(9,3)	
Loyers nets	82,2	92,6	(11,3)%
<i>% des revenus locatifs</i>	87,8%	90,8%	
Prestations de services externes	8,4	11,3	
Prod. immobilisée & stockée	4,0	3,1	
Charges d'exploitation	(21,5)	(21,8)	
Contribution des sociétés MEE	1,7	3,4	
Marge immobilière	0,4	-	
Résultat opérationnel Commerce	75,3	88,6	(15,0)%
Coût de l'endettement net	(14,0)	(16,6)	
Autres résultats financiers	(2,2)	(2,1)	
Impôt sur les sociétés	(2,7)	0,2	
Minoritaires	(18,8)	(19,9)	
FFO Commerce	37,5	50,2	(25,2)%

Le Groupe a passé les allègements de loyers en intégralité en charges de période pour un montant de 8,0 millions d'euros à 100% au 30 juin 2020. Le Groupe a également enregistré des dépréciations à hauteur de 3,1 millions d'euros. Au total, l'impact de la crise sanitaire sur les loyers nets au 30 juin 2020 représente -11,2 millions d'euros (-7,9 millions d'euros en part du Groupe).

Les négociations en cours avec les enseignes ayant bénéficié de reports de loyers entraineraient comptablement un étalement de leur impact sur la nouvelle durée du bail (soit un impact de l'ordre de -3,0 à -4,0 millions d'euros par an sur les prochaines années, en part du Groupe).

FFO Logement

En M€	S1 2020	S1 2019	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1069,5	893,9	+19,6%
Coût des ventes et autres charges	(980,8)	(805,9)	
Marge immobilière Logement	88,7	88,0	+0,7%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,3%	9,8%	
Prestations de services externes	4,7	5,3	
Production stockée	76,3	58,2	
Charges d'exploitation	(100,9)	(105,0)	
Contribution des sociétés MEE	7,5	9,4	
Résultat opérationnel Logement	76,3	56,0	+36,2%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,1%	6,3%	
Coût de l'endettement net	(5,9)	(7,0)	
Autres résultats financiers	(0,3)	(1,3)	
Impôt sur les sociétés	(3,7)	(1,6)	
Minoritaires	(10,2)	(9,0)	
FFO Logement	56,1	37,1	+51,0%

Concernant le Logement, le chiffre d'affaires à l'avancement est en forte hausse (+19,6%) : le taux d'avancement commercial lié aux régularisations a en effet largement

compensé le retard d'avancement technique résultant de l'arrêt des chantiers durant le confinement.

La baisse du taux de marge immobilière découle de l'évolution du mix produits, avec une part plus importante de ventes en bloc (à marges plus faibles).

La croissance du résultat opérationnel reflète à la fois la maîtrise des frais généraux mise en œuvre par le Groupe, et la contribution significative des honoraires générés par la régularisation des ventes en bloc (production stockée).

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 2020	S1 2019	
Chiffre d'affaires à l'avancement	196,5	260,0	(24,4)%
Coût des ventes et autres charges	(186,1)	(242,6)	
Marge immobilière IE	10,4	17,4	(40,0)%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,3%	6,7%	
Prestations de services externes	2,7	6,7	
Production stockée	5,6	5,0	
Charges d'exploitation	(14,9)	(15,4)	
Contribution des sociétés MEE	29,6	14,7	
Résultat opérationnel IE	33,5	28,4	+17,9%
<i>% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.</i>	16,8%	10,6%	
Coût de l'endettement net	(3,2)	(1,2)	
Autres résultats financiers	(0,3)	(0,2)	
Impôt sur les sociétés	(9,0)	(0,9)	
Minoritaires	0,1	(0,0)	
FFO Immobilier d'entreprise	21,0	26,0	(19,2)%

Concernant l'Immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires généré par les opérations de CPI et de VEFA a été significativement impacté par l'arrêt des chantiers durant le confinement.

Le principal événement du semestre est la livraison de l'immeuble Richelieu à Paris, qui a généré un résultat comptabilisé en « Contribution des sociétés mises en équivalence » et qui a déclenché le paiement de l'impôt associé au projet. Cet immeuble avait été vendu en VEFA à un investisseur en 2018.

Impôt sur les sociétés

L'impôt enregistré comme prévu une hausse significative ce semestre. Au cumulé, il s'élève à 15,5 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019.

⁶³ 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.

FFO par action : 7,05€

Le FFO part du Groupe ressort à 7,05 € par action, en croissance de +2,6% sur un an (vs. 6,87 € par action au 30 juin 2019).

Le nombre moyen d'actions diluées au 30 juin 2020 s'établit à 16 767 148, contre 16 049 167 au 30 juin 2019. Le différentiel provient principalement de la prise en compte des augmentations de capital résultant du paiement du dividende 2018 en actions (création de 599 267 actions nouvelles) et du FCPE (40 166 actions).

1.3.2 Actif net réévalué (ANR)

1.3.2.1 ACTIF NET REEVALUE : ANR DE CONTINUATION DILUE⁶⁴ A 163,1 € / ACTION

ANR GROUPE	30/06/2020				31/12/2019		30/06/2019	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 859,8	(13,3)%	111,4	(13,3)%	2 144,4	128,4	1 979,5	118,8
Autres plus-values latentes	692,8				701,6		661,5	
Retraitement des instruments financiers	35,1				97,5		124,6	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	21,5				40,3		29,7	
Valeur de marché des instruments financiers	(35,1)				(97,5)		(124,6)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	11,8				(63,4)		(37,9)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(19,4)				(21,9)		(23,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	90,5				92,0		92,5	
Part des commandités ^(c)	(19,0)				(20,6)		(19,3)	
ANR NNNNAV de liquidation	2 638,0	(8,2)%	158,0	(8,2)%	2 872,4	172,0	2 682,2	161,0
Droits et frais de cession estimés	86,8				80,8		92,8	
Part des commandités ^(c)	(0,6)				(0,6)		(0,7)	
ANR de continuation diluée	2 724,2	(7,7)%	163,1	(7,7)%	2 952,6	176,8	2 774,3	166,5
Nombre d'actions diluées :	16 700 762				16 700 762		16 660 596	

Nombre d'actions diluées :

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

1.3.2.2 VARIATION DE L'ANR DE CONTINUATION DILUE AU S1 2020

Au 30 juin 2020, l'ANR s'inscrit en baisse à 2 724 millions d'euros soit 163,1 €/action (-2,7% versus 31 décembre 2019, hors dividende). Cette baisse résulte principalement de la perte de valeur des commerces sur base des expertises, tant en exploitation que sur certains développements dont les encours ont été dépréciés pour 18,5 millions d'euros.

Les autres variations découlent notamment de :

- la mise à la valeur de marché de la dette à taux fixe et les pertes sur instruments financiers,
- La consommation de déficits fiscaux (Impôts différés),
- l'amortissement de droits d'utilisation (IFRS 16).

ANR de continuation diluée	en M€	en €/act.
ANR 30 juin 2019	2 774,3	166,5
ANR 31 décembre 2019	2 952,6	176,8
Dividende	(151,4)	(9,0)
ANR 2019 hors dividende	2 801,2	167,7
FFO S1 2020	118,2	7,1
Commerce	(146,1)	(8,8)
Instruments financiers & Dette à taux fixe	25,3	1,5
Impôts différés	(39,7)	(2,4)
IFRS 16	(11,3)	(0,7)
Autres ^(a)	(23,4)	(1,4)
ANR 30 juin 2020	2 724,2	163,1
vs. 31 décembre 2019	(7,7)%	(7,7)%
vs. 31 décembre 2019 hors dividende	(2,7)%	(2,7)%
vs. 30 juin 2019	(1,8)%	(2,0)%

(a) Dont dotations aux amortissements, charge AGA, indemnités de transactions, étalement d'émissions d'emprunt et part des commandités.

⁶⁴ 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 déjà 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	44%
Cushman & Wakefield	France & International	55%
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.

Compte tenu du contexte particulier, les expertises au 30 juin 2020 comportent une clause d'incertitude matérielle.

Autres actifs

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

- du pôle promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Sévérini et Woodeum) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Bridge, bureaux d'Issy Cœur de Ville, PRD Mont parnasse) ;
- 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.

Au 30 juin 2020, le Groupe a procédé à une revue de ces valorisations qui n'ont pas fait l'objet de changements significatifs par rapport aux valeurs du 31 décembre 2019.

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 NNAV 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 Mise en place de 750 M€ de financements long terme

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe a mis en place 750 millions d'euros de nouveaux financements long terme pour une durée moyenne de 4 ans et 6 mois.

En M€	RCF	Term loan	Total bancaire	Obligataire (a)	Total
New money	307	70	377	80	457
Extension	243	50	293	-	293
Total	550	120	670	80	750

(a) Tap réalisé en juillet 2020 sur la souche Altareit 07/2025, portant coupon fixe de 2,875%.

1.4.2 Liquidités disponibles : 3,3 Mds€

Au 30 juin 2020, les liquidités disponibles représentent 3 268 millions d'euros (contre 2 659 millions d'euros au 31 décembre 2019), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau du Groupe	651	1 151	1 802
Au niveau des projets	772	694	1 466
Total	1 423	1 845	3 268

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 1 151 millions d'euros de RCF⁶⁵ dont la maturité moyenne est de 4,0 ans, sans aucune échéance au cours des 24 prochains mois.

Au 30 juin 2020, 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 CP⁶⁶ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁶⁷ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit.

Au 30 juin 2020, l'encours total s'élève à 843,5 millions d'euros pour une échéance moyenne de 5,6 mois, décomposé comme suit :

- 694,5 millions d'euros de NEU CP;
- 149,0 millions d'euros de NEU MTN.

1.4.4 Baisse de la dette nette : - 103 M€

Au 30 juin 2020, la dette financière nette du Groupe s'élève 2 372 millions d'euros, en baisse par rapport au 31 décembre 2019 (-103 millions d'euros).

Cette baisse résulte principalement :

- de la campagne d'encaissements Logement menée avec succès. Le mois de juin a ainsi connu un niveau d'encaissements record, contribuant à la baisse significative du BFR promotion (-10 points)⁶⁸ et à la réduction de l'endettement consolidé du Groupe ;
- et de la vente des actifs Commerce italiens en mars 2020.

Au cours du semestre, Altarea a continué d'investir sur le commerce avec 148 millions d'euros décaissés notamment sur ses projets en développement ou livrés au cours de la période (Cap3000 et Gare Paris-Montparnasse).

La durée moyenne ressort à 4 ans et 1 mois⁶⁹ (4 ans et 9 mois au 31 décembre 2019).

En M€	30/06/2020	31/12/2019
Term loans bancaires	280	226
RCF	-	-
Marchés de crédit (a)	2 480	2 370
Dette hypothécaire	608	505
Dette sur opérations de promotion	189	205
Total Dette brute	3 557	3 306
Disponibilités	(1 185)	(830)
Total Dette nette	2 372	2 475

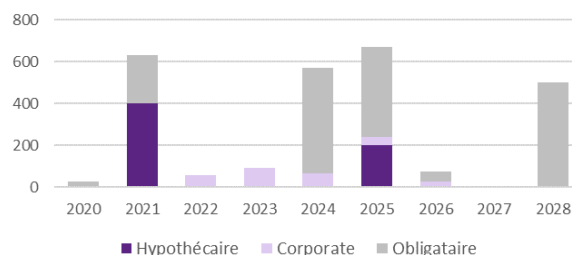
(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 843,5 M€ de NEU CP et NEU MTN.

En M€	Pôle Foncière	Pôle Promotion	Total
Term loans bancaires	80	200	280
RCF	-	-	-
Marchés de crédit (a)	1 630	850	2 480
Dette hypothécaire	608	-	608
Dette sur opérations de promotion	-	189	189
Total Dette brute	2 318	1 239	3 557
Disponibilités	(193)	(992)	(1 185)
Total Dette nette	2 125	247	2 372

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 843,5 M€ de NEU CP et NEU MTN.

Echéancier de la dette long terme par maturité⁷⁰

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



La tombée de 2021 se décompose entre :

- une dette hypothécaire de 400 millions d'euros liée à Cap3000 ;
- et une échéance obligataire (Euro PP) de 230 millions d'euros.

⁶⁵ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

⁶⁶ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

⁶⁷ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

⁶⁸ Le BFR Promotion s'établit à 22% du chiffre d'affaires Promotion à fin juin 2020, en baisse de -10 points.

⁶⁹ Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

Les échéances 2024, 2025 et 2028, correspondent principalement aux remboursements des souches obligataires Altarea 07/2024, Altareit 07/2025 et Altarea 01/2028.

Couverture : nominal et taux moyen

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

Échéance	Swap (M€) ^(a)	Dettes à taux fixe (M€) ^(a)	Total (M€) ^(a)	Taux de base moyen ^(b)
2020	634	1 298	1 932	0,48%
2021	583	1 068	1 650	0,60%
2022	582	1 067	1 648	0,60%
2023	581	1 066	1 647	0,60%
2024	580	965	1 545	0,56%
2025	–	550	550	(0,09)%
2026	–	550	550	(0,09)%

(a) En quote-part de consolidation

(b) Taux moyen des swaps, des caps et taux de base moyen de la dette à taux fixe (hors spread, à date de fixing de chaque opération).

Par ailleurs, le Groupe dispose d'instruments optionnels de durée plus courte et en dehors de la monnaie.

Coût moyen de la dette : 1,91%⁷⁰

La baisse du coût moyen de la dette (2,21% au 31 décembre 2019) résulte de la restructuration du portefeuille de swaps⁷¹ et de la rotation de la dette court terme.

1.4.5 Notation et ratios financiers

Notation de crédit BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué la notation financière « BBB, assortie d'une perspective négative » tant pour Altarea que pour Altareit, filiale cotée regroupant les activités de promotion du Groupe.

Ratio Dette nette sur EBITDA

Au 30 juin 2020, le ratio Dette Nette sur EBITDA⁷² ressort à 5,4x, contre 6,7x au 30 juin 2019. Cette amélioration est liée à la baisse de la dette nette du Groupe.

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 2020, il ressort à 33,4% (contre 33,2% au 31 décembre 2019), conformément à l'objectif global à terme du Groupe de se situer aux alentours de 40%.

⁷⁰ Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

⁷¹ Le Groupe a procédé en janvier 2020 à une annulation d'une partie du portefeuille de swaps de taux sans laquelle le Groupe se serait trouvé surcouvert.

Au 30/06/2020	En M€
Endettement brut	3 557
Disponibilités	(1 185)
Endettement net consolidé	2 372
Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a)	4 226
C. commerciaux à la valeur (IG) destinés à la vente	–
C. commerciaux à la valeur (titres MEE) ^(b)	214
Immeubles de placement au coût ^(c)	263
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	377
Valeur d'entreprise du pôle promotion	1 984
Autres ^(e)	38
Valeur vénale des actifs	7 102

Ratio LTV

33,4%

(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 en Immobilier d'entreprise et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

(e) Autres investissements.

Covenants bancaires

	Covenant	30/06/2020	31/12/2019 retraité	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	33,4%	33,2%	+0,2 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,0x	8,9x	(0,9)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 2020, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

1.4.6 Renforcement des fonds propres à hauteur de 69 M€

L'Assemblée Générale Annuelle du 30 juin 2020 tenue à huis clos a approuvé le versement d'un dividende de 9,00 €/action et a offert aux actionnaires l'option entre de paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en titres et 50% en numéraire.

Avec un taux de souscription de 82,28%, le succès de l'option pour le paiement partiel en titres a permis de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 61,4 millions d'euros, par la création de 508 199 actions nouvelles.

Par ailleurs, le FCPE des salariés du Groupe a souscrit à une augmentation de capital réservée à hauteur de 7,6 millions d'euros⁷³, témoignant ainsi de l'engagement des salariés d'Altarea.

⁷² Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants (soit 433,2 M€ au 30/06/2020 et 371,2 M€ au 30/06/2019, ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

⁷³ Soit une souscription moyenne de 5 110 € par salarié ayant souscrit.

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2020			30/06/2019 retraité*		
	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
Revenus locatifs	93,6	-	93,6	101,9	-	101,9
Autres charges	(11,5)	-	(11,5)	(9,3)	-	(9,3)
Loyers nets	82,2	-	82,2	92,6	-	92,6
Prestations de services externes	8,4	-	8,4	11,3	-	11,3
Production immobilisée et stockée	4,0	-	4,0	3,1	-	3,1
Charges d'exploitation	(21,5)	(1,5)	(23,0)	(21,8)	(1,7)	(23,5)
Frais de structure nets	(9,0)	(1,5)	(10,5)	(7,4)	(1,7)	(9,1)
Part des mises en équivalence	1,7	(5,7)	(4,0)	3,4	(2,3)	1,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(5,4)	(5,4)	-	(2,8)	(2,8)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	(4,7)	(4,2)	-	2,7	2,7
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(284,9)	(284,9)	-	43,2	43,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,7)	(0,7)	-	(0,4)	(0,4)
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	75,3	(302,9)	(227,6)	88,6	38,6	127,2
Chiffre d'affaires	1 069,5	-	1 069,5	893,9	-	893,9
Coût des ventes et autres charges	(980,8)	(0,3)	(981,1)	(805,9)	-	(805,9)
Marge immobilière	88,7	(0,3)	88,4	88,0	-	88,0
Prestations de services externes	4,7	-	4,7	5,3	-	5,3
Production stockée	76,3	-	76,3	58,2	-	58,2
Charges d'exploitation	(100,9)	(6,6)	(107,5)	(105,0)	(7,0)	(111,9)
Frais de structure nets	(19,9)	(6,6)	(26,5)	(41,5)	(7,0)	(48,5)
Part des mises en équivalence	7,5	(5,9)	1,7	9,4	(2,6)	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(9,0)	(9,0)	-	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	(0,8)	(0,8)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	76,3	(21,8)	54,5	56,0	(18,9)	37,1
Chiffre d'affaires	196,5	-	196,5	260,0	-	260,0
Coût des ventes et autres charges	(186,1)	-	(186,1)	(242,6)	-	(242,6)
Marge immobilière	10,4	-	10,4	17,4	-	17,4
Prestations de services externes	2,7	-	2,7	6,7	-	6,7
Production stockée	5,6	-	5,6	5,0	-	5,0
Charges d'exploitation	(14,9)	(1,3)	(16,2)	(15,4)	(1,6)	(16,9)
Frais de structure nets	(6,6)	(1,3)	(7,9)	(3,6)	(1,6)	(5,2)
Part des mises en équivalence	29,6	14,2	43,8	14,7	(3,1)	11,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,9)	(0,9)	-	(1,3)	(1,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	33,5	11,9	45,4	28,4	(6,0)	22,4
Autres (Corporate)	(0,3)	(2,0)	(2,3)	(3,1)	(1,2)	(4,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	184,7	(314,8)	(130,0)	169,9	12,5	182,3
Coût de l'endettement net	(23,2)	(4,1)	(27,3)	(24,7)	(3,5)	(28,2)
Autres résultats financiers	1,0	(4,2)	(3,2)	(3,7)	(3,1)	(6,8)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	-	(49,1)	(49,1)	-	(60,3)	(60,3)
Résultats de cession des participations	-	(0,2)	(0,2)	-	(1,6)	(1,6)
RESULTAT AVANT IMPÔT	162,6	(372,4)	(209,8)	141,5	(56,0)	85,4
Impôts sur les sociétés	(15,5)	(24,5)	(40,0)	(2,3)	(11,3)	(13,6)
RESULTAT NET	147,1	(396,9)	(249,9)	139,1	(67,3)	71,8
Minoritaires	(28,9)	144,0	115,0	(28,9)	36,9	8,0
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	118,2	(253,0)	(134,8)	110,2	(30,5)	79,8
Nombre moyen d'actions dilués	16 767 148			16 049 167		
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	7,05			6,87		

* Retraité au 30 juin 2019 du changement de présentation du Coût de l'endettement.

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants	5 555,4	5 455,4
Immobilisations incorporelles	333,0	331,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèle</i>	0,3	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	17,9	16,1
Immobilisations corporelles	22,3	20,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	151,5	23,4
Immeubles de placement	4 373,4	4 472,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 946,9	3 826,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	260,7	509,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	165,8	136,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	609,5	532,1
Actifs financiers non courant	46,3	44,3
Impôt différé actif	19,5	31,2
Actifs courants	3 558,4	3 632,4
Stocks et en-cours nets	849,2	1 064,5
Actifs sur contrats	606,6	564,9
Clients et autres créances	833,5	799,9
Créance d'impôt sur les sociétés	4,9	9,4
Actifs financiers courant	77,1	27,3
Instruments financiers dérivés	1,8	1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,2	830,2
Actifs destinés à la vente	0,0	335,0
TOTAL ACTIF	9 113,7	9 087,9
Capitaux propres	2 938,5	3 335,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 859,8	2 144,4
Capital	255,2	255,2
Primes liées au capital	171,4	311,8
Réserves	1 568,0	1 343,8
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	(134,8)	233,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 078,7	1 191,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	998,7	994,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(115,0)	1,8
Passifs non courants	2 539,3	2 823,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 414,0	2 708,5
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	78,9	77,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 384,9	1 613,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	580,8	837,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	55,0	30,0
<i>dont Obligations locatives</i>	143,5	11,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	170,9	138,5
Provisions long terme	25,3	25,1
Dépôts et cautionnements reçus	34,6	36,7
Impôt différé passif	65,4	53,4
Passifs courants	3 636,0	2 928,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 741,9	1 016,0
<i>dont Emprunts obligataires</i>	257,1	16,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	488,6	95,4
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	788,5	709,5
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,2	2,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	190,7	174,4
<i>dont Obligations locatives</i>	9,4	12,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	5,4	4,9
Instruments financiers dérivés	35,5	98,2
Passifs sur contrats	198,2	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 497,9	1 639,6
Dettes d'impôt exigible	11,1	6,1
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	151,4	0,0
TOTAL PASSIF	9 113,7	9 087,9

Retraité au 31 décembre 2019 du changement de présentation des Actifs financiers courant et non courant.