



## Performance 2024 en ligne avec la feuille de route

Chiffre d'affaires à 2 768,5 M€ (+2,1%)

FFO<sup>1</sup> à 127,2 M€ (+25,7%)

## Poursuite des investissements et rotation du capital

Dettes nettes<sup>2</sup> stables à 1 681 M€

## Montée en puissance des résultats attendue à partir de 2026

Dividende stable à 8,00 €/action<sup>3</sup>

---

### Foncière Commerce : le socle financier du Groupe (71% des capitaux employés<sup>4</sup>)

Loyers nets 216,4 M€ (+5,3% à périmètre constant), valeur du patrimoine 5,3 Mds€<sup>5</sup> (+0,8%)

Accélération du développement en commerce de gares

### Logement : relance enclenchée

Offre nouvelle génération plébiscitée par les primo-accédants et les investisseurs institutionnels

Relance du cycle de production sur des bases renouvelées

### Immobilier d'entreprise : transactions majeures en Logistique, activité soutenue en Bureau

Logistique : 390 M€ de cessions signées, pipeline maîtrisé de 650 000 m<sup>2</sup>

Bureau : forte activité de prestation en Ile-de-France et de promotion en Régions

### Nouvelles activités (photovoltaïque, data center, asset management immobilier)

Équipes constituées, importants pipelines de projets, début de la phase d'investissements

### Guidance 2025 : FFO attendu en légère progression, stabilité du dividende

---

Variation versus 31 décembre 2023 sauf mention contraire

Paris, le 25 février 2025, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2024. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés et individuels (Altarea SCA) sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à leur certification sont en cours d'émission.

---

<sup>1</sup> FFO : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

<sup>2</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>3</sup> Dividende au titre de 2024 de 8,00€/action avec option de versement soit 100% en numéraire soit 25% en numéraire et 75% en titres (soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025).

<sup>4</sup> Consolidés en valeur de marché.

<sup>5</sup> Chiffre à 100% droits inclus, 2,3 Mds€ en part du Groupe.

« Altarea a su garder le cap en 2024 et affiche des progrès dans tous les secteurs grâce à la détermination de toutes nos équipes. Afin d'accélérer cette dynamique, j'ai demandé à Edward Arkwright de rejoindre le Groupe pour en assurer la Direction Générale à mes côtés et j'ai toute confiance dans ses capacités pour mener à bien cette mission. Altarea est en ordre de marche pour le nouveau cycle et sur le chemin de l'objectif fixé qui consiste à atteindre un FFO de l'ordre de 300 millions d'euros à horizon 3 à 4 ans.

La foncière commerce affiche d'excellentes performances grâce à la grande qualité de son patrimoine et accentue son déploiement dans les commerces de gare. L'offre en logement a été entièrement revue et la montée en puissance des résultats est enclenchée. Le Groupe a pris des positions significatives sur des marchés à fort potentiel en photovoltaïque et dans les data centers. Ces investissements ont été réalisés sans augmentation de la dette grâce à une politique active de rotation des capitaux.

En 2025, Altarea poursuivra la réallocation de ses capitaux employés et des moyens humains conformément à sa feuille de route. Les résultats devraient bénéficier d'un début de reprise en Logement et d'une bonne performance en Commerce. Le FFO est ainsi attendu en légère progression. En fonction du contexte, la montée en puissance des résultats est attendue à partir de 2026 avec potentiellement les premières contributions significatives des Nouvelles activités. Pendant toute la durée de sa feuille de route Altarea maintiendra une structure bilantielle solide et une liquidité forte.

Notre stratégie reste la même. Elle repose fondamentalement sur la maîtrise des expertises opérationnelles pour viser des marchés profonds à fortes barrières techniques ou administratives. Altarea apporte des solutions à des problématiques qui sont au cœur des préoccupations de la société française et c'est ce qui nous rend confiant sur nos perspectives à long terme. »

**Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea**

Principaux résultats (en M€)	2024	2023	Var
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>2 768,5</b>	<b>2 712,3</b>	<b>+2,1%</b>
Commerce	210,3	195,5	+7,6%
Promotion	74,5	67,3	+10,7%
Nouvelles activités	(12,4)	(10,4)	
Autres corporate	1,7	(4,3)	
<b>Résultat opérationnel FFO</b>	<b>274,1</b>	<b>248,1</b>	<b>+10,5%</b>
<b>FFO, part du Groupe</b>	<b>127,2</b>	<b>101,2</b>	<b>+25,7%</b>
<b>Résultat net, part du Groupe<sup>6</sup></b>	<b>6,1</b>	<b>(472,9)</b>	
<b>Dette nette obligataire et bancaire</b>	<b>1 681</b>	<b>1 647</b>	<b>+34 M€</b>
<b>LTV<sup>7</sup></b>	<b>28,5%</b>	<b>28,7%</b>	<b>-0,2 pt</b>
<b>ANR<sup>8</sup></b>	<b>2 411,8</b>	<b>2 399,3</b>	<b>+0,5%</b>

<sup>6</sup> En 2023 Altarea a enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 448,8 M€ (-348,3 M€ après impôt).

<sup>7</sup> Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

<sup>8</sup> Actif Net Réévalué de continuation dilué : 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.

## I – PERFORMANCE OPERATIONNELLE

### COMMERCE : LE SOCLE FINANCIER DU GROUPE

---

Altarea gère un portefeuille de 44 centres commerciaux, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier plan, pour une valeur totale de 5 275 M€ (2 266 M€ en part Groupe).

La Foncière Commerce représente 71% des capitaux employés<sup>9</sup> du Groupe.

#### ***Excellente performance opérationnelle du patrimoine de centres commerciaux***

Dans la lignée des années précédentes, les indicateurs opérationnels 2024 sont très bien orientés et ce pour toutes les typologies de commerce :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** progresse de +4,2% et la **fréquentation** est en hausse de +1,5% ;
- la **demande locative** est toujours dynamique avec 341 baux signés pour 32,8 M€ de loyer annuel, portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe ;
- la **vacance financière** se situe à 2,8%, niveau considéré comme optimal ;
- le **taux d'encaissement**<sup>10</sup> s'établit à 97,5% ;
- les **loyers nets** (216,4 M€) progressent de +5,3% à périmètre constant (+60 bps vs indexation).

#### ***Hausse des valeurs***

La valeur des centres commerciaux gérés par Altarea progresse de +43 M€<sup>11</sup> (+0,8%), la décompression de +19 bps des taux de sortie immobilier<sup>12</sup> (6,11 % en moyenne) ayant été plus que compensée par la hausse des loyers.

#### ***Confirmation du leadership en commerces de gares***

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse (18 200 m<sup>2</sup>), Altarea a accentué son avance en commerces de gare :

- **Gare de Paris-Austerlitz** (25 000 m<sup>2</sup>) : les travaux de restructuration des espaces commerciaux avancent à bon rythme et la commercialisation est lancée ;
- **Gare de l'Est** (7 300 m<sup>2</sup>) : Altarea a négocié une extension de la concession à 2051 (soit + 3 années) en contrepartie de la réalisation de travaux destinés à renforcer l'offre alimentaire de la Gare ;
- **Gares italiennes**<sup>13</sup> (13 500 m<sup>2</sup>) : Altarea a négocié une extension des concessions de ses 5 gares italiennes à 2047 (soit + 6 années). Altarea s'est par ailleurs vu attribuer l'exploitation du lounge de l'emblématique train Orient-Express/Dolce Vita au sein de la gare Rome-Ostiense ;
- **Milano Metro Retail** : Altarea est entré dans une phase exclusive de due diligence avec ATM - Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux au sein de 83 stations du métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de voyageurs ;
- **Grand Paris Express** (12 500 m<sup>2</sup>) : Altarea, en partenariat avec RATP Travel retail est désigné lauréat pressenti<sup>14</sup> concernant l'appel d'offre pour le développement et l'exploitation des commerces du Grand Paris Express<sup>15</sup> pendant 12 ans avec une offre commerciale tournée vers le service aux voyageurs et aux riverains.

Au total, les gares existantes et en développement représentent potentiellement 100 M€ de loyers bruts<sup>16</sup> sur 105 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale (pour 1,2 milliard de passagers annuels).

---

9 Cf tableau du LTV du rapport d'activité.

10 Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles à date de publication.

11 Chiffre à 100%. +26 M€ en part du Groupe.

12 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 terme.

13 Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

14 La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.

15 Le Grand Paris Express est un projet de métro automatique autour de Paris, avec 200 km de nouvelles lignes et 68 stations.

16 Chiffre à 100% avant redevances payées aux autorités concédantes.

## LOGEMENT : RELANCE ENCLENCHEE

---

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel français<sup>17</sup> à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire&Patrimoine) qui proposent une offre de logements diversifiée<sup>18</sup> sur l'ensemble du territoire.

La Promotion Logement représente 18% des capitaux employés du Groupe<sup>19</sup>.

### **Adaptation au nouveau cycle**

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise. En 2023 Altarea a pris des mesures fortes afin d'apurer le cycle précédent<sup>20</sup> et de réduire significativement ses engagements.

En 2024, Altarea a écoulé la quasi-totalité des lots issus de l'ancien cycle<sup>21</sup> et lancé son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable devant lui permettre de retrouver progressivement une trajectoire de croissance.

### **Une nouvelle offre à destination de toutes les clientèles**

La nouvelle offre élaborée par le Groupe tient compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages<sup>22</sup>. Elle est principalement composée de T2 et T3, dont la compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre. Le prix de revient a été également travaillé sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale.

Altarea a d'abord concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes<sup>23</sup> avec l'offre Access. Cette offre comporte un financement innovant à taux bonifiés, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

L'offre de nouvelle génération s'adresse également aux investisseurs institutionnels (logement social ou Logement Intermédiaire Libre LLI) pour lesquels elle constitue un support d'investissement au rapport qualité/prix particulièrement compétitif.

Pour les particuliers investisseurs dont le nombre s'est réduit depuis la fin du dispositif Pinel, Altarea propose une offre adaptée à leurs objectifs d'épargne immobilière et de stratégie patrimoniale<sup>24</sup> dans un contexte qui reste difficile.

### **La qualité des produits et la satisfaction client comme priorités**

La qualité des produits et la satisfaction client sont au cœur des préoccupations du Groupe comme en témoigne la récompense reçue par Cogedim, qui a été « Élu Service Client de l'Année » pour la 7<sup>ème</sup> fois dans la catégorie « Promotion immobilière » et a conservé la première place du Top 200 de la relation client 2024 tout secteur confondu, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

---

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

18 Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

19 Cf tableau du loan-to-value (LTV) du rapport d'activité.

20 Ecoulement de l'offre issue du cycle précédent, revue du portefeuille de projets, réduction drastique des acquisitions foncières, ajustement comptable des valeurs.

21 Les quelques lots restants sont en cours de reconfiguration (découpage, repositionnement).

22 La taille moyenne des ménages est passée d'environ 3 personnes dans les années 1970 à moins de 2 aujourd'hui.

23 A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

24 Monuments historiques, Malraux, déficit foncier, LMNP, résidences gérées, démembrement...

### **Réservation à -5% en volume, reflet d'une offre abordable encore insuffisante**

La baisse des volumes est liée à une offre insuffisante en produits abordables alors même que la demande est restée soutenue, comme en témoigne le taux d'écoulement qui atteint 10,4 %<sup>25</sup>. A fin décembre, l'offre à la vente atteint un niveau historiquement bas à 2 801 lots<sup>26</sup> dont 72 % en cours de construction et moins de 1% achevés.

La baisse en valeur est accentuée par la réduction de -12% du prix unitaire moyen à 247 K€ avec davantage de 2 et 3 pièces plus compacts et une proportion de lots vendus en Régions supérieure à 2023.

Réservations	2024		2023		Var.
Particuliers – Accession	1 482	19%	1 458	18%	+2%
Particuliers – Investissement	1 646	22%	2 356	29%	-30%
Institutionnels – Ventes en bloc	4 473	59%	4 190	52%	+7%
<b>Total en nombre de lots</b>	<b>7 601</b>	<b>100%</b>	<b>8 004</b>	<b>100%</b>	<b>-5%</b>
Particuliers – Accession	447	24%	472	21%	-5%
Particuliers – Investissement	427	23%	649	29%	-34%
Institutionnels – Ventes en bloc	1 001	53%	1 130	50%	-11%
<b>Total en valeur (en M€ TTC)</b>	<b>1 875</b>	<b>100%</b>	<b>2 250</b>	<b>100%</b>	<b>-17%</b>

Les ventes en bloc constituent plus de la moitié des réservations, les deux premiers clients (CDC Habitat et INLI) représentant environ 40% du total des ventes en bloc. Les ventes aux particuliers accédants se sont relativement bien tenues, portées par la gamme Access qui a représenté près d'un tiers des ventes aux accédants. Les ventes aux particuliers investisseurs sont en nette baisse malgré une reprise tardive de la demande pour les derniers lots éligibles au dispositif Pinel.

### **Régularisations en hausse en volume à 8 436 lots (+8%), en baisse en valeur à 2 118 M€ (-7%)**

Les régularisations des ventes en bloc ont compensé la baisse des régularisation des particuliers investisseurs. Les régularisations notariées sont supérieures aux réservations de l'année, reflet d'une situation commerciale saine et d'engagements maîtrisés.

### **Reprise du cycle de production sur des bases renouvelées**

En 2024, Altarea a repris sa marche en avant en matière de production avec une accélération notable en fin d'année. Le Groupe a acquis 71 terrains (6 282 lots soit +24 %), dont 37 sur le seul dernier trimestre.

Tous les indicateurs avancés de développement affichent un net redressement :

En nombre de lots	2024	2023	Var
Acquisitions de terrains	6 282	5 064	+24%
Dépôts de permis	10 704	8 664	+24%
Approvisionnements	11 108	9 934	+12%
Pipeline <sup>27</sup>	39 603	34 574	+15%

L'offre nouvelle génération devrait progressivement monter en puissance avec de nombreux lancements commerciaux prévus tout au long de l'année 2025.

<sup>25</sup> Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2024. Un taux d'écoulement supérieur à 8 % indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

<sup>26</sup> Contre 5 000 à 6 000 lots en moyenne au cours du cycle précédent.

<sup>27</sup> Offre à la vente et portefeuille d'options foncières.

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE : TRANSACTIONS MAJEURES EN LOGISTIQUE, ACTIVITE SOUTENUE EN BUREAU

---

Altarea intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

La Promotion d'immobilier d'entreprise représente environ 7% des capitaux employés du Groupe.

### **Plateformes logistiques : 390 M€ de cessions signées en fin d'année**

Altarea a signé deux transactions pour un montant total de 390 M€ comprenant d'une part 297 000 m<sup>2</sup> cédés à WDP<sup>28</sup> et d'autre part 56 200 m<sup>2</sup> vendus à un fonds géré par CBRE<sup>29</sup>. L'impact comptable de ces transactions est majoritairement enregistré au cours de l'exercice 2024, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement.

Après ces cessions, le portefeuille d'opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m<sup>2</sup>, dont 310 000 m<sup>2</sup> bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m<sup>2</sup> pré-loués) et contribueront aux résultats du Groupe au cours des prochains exercices.

### **Bureau : activité soutenue tant en Ile-de-France qu'en Régions**

En Ile-de-France, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services :

- livraisons du 26 Champs-Élysées (14 000 m<sup>2</sup>), ensemble mixant bureaux et commerces pour le compte de 52 Capital et de Bellini (18 000 m<sup>2</sup>, La Défense) le nouveau siège social de SwissLife France ;
- signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier de 6 100 m<sup>2</sup> situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2026 ;
- signature d'un contrat de promotion immobilière pour le projet Madeleine (21 000 m<sup>2</sup> à Paris) pour le compte de Norges Bank IM ;
- location de dix étages de Landscape (22 200 m<sup>2</sup>, La Défense) portant le taux d'occupation à près de 60% (projet réalisé pour le compte d'Altafund) ;
- obtention du permis de construire définitif purgé d'Upper, le projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m<sup>2</sup> développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

En Régions, l'année a été marquée par la vente à Midi 2i de Blanc Azur à Aix-en-Provence, bureau multi-occupants de 6 600 m<sup>2</sup> intégralement loué et la livraison de quatre immeubles de bureaux totalisant 14 000 m<sup>2</sup> à Toulouse et à Nantes. Par ailleurs, six opérations nouvelles (38 000 m<sup>2</sup> au total) ont été maîtrisées à Nantes, Nice, Clermont-Ferrand et Grenoble venant alimenter un portefeuille de projets très granulaire (310 000 m<sup>2</sup> à fin 2024) qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

---

<sup>28</sup> Parc logistique de Bollène (Vaucluse) et de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique).

<sup>29</sup> Trois lots de la plateforme Eco parc Côtière située à La Boisse proche de Lyon.

## NOUVELLES ACTIVITES

---

Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles qui ont pour caractéristiques communes d'être tirées par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

A fin 2024, les nouvelles activités représentent environ 4% des capitaux employés du Groupe.

### **Infrastructures photovoltaïques**

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque<sup>30</sup>. Altarea entend capter une partie de ce marché avec des équipes constituées, une gamme complète et un pipeline de projets déjà important.

En 2024, Altarea a franchi un cap avec l'acquisition de Prejeance Industrial<sup>31</sup> pour 140 M€ de valeur d'entreprise<sup>32</sup>. Le Groupe a commencé à percevoir ses premiers revenus tirés de vente d'électricité et intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers. Un partenariat stratégique a été également signé avec Terrena<sup>33</sup> pour le développement de centrales agrivoltaïques et d'autres discussions sont en cours avec d'autres coopératives et de grands propriétaires fonciers.

A fin 2024, Altarea détient et exploite un parc d'une puissance totale de 94 MWc<sup>34</sup>. Le Groupe travaille par ailleurs sur un portefeuille de projets important, à des stades d'avancement très divers, dont 800 MWc sécurisés<sup>35</sup> et le solde à l'étude<sup>36</sup>.

### **Data Centers**

Les besoins en data centers sont en forte croissance tirés par la digitalisation de l'économie et l'essor de l'intelligence artificielle. Altarea dispose d'avantages compétitifs déterminants pour capter une partie de ce marché grâce à ses savoir-faire de maîtrise foncière et d'obtention d'autorisations administratives complexes.

Le Groupe entend adresser deux segments distincts :

- les **data centers en colocation de taille moyenne**<sup>37</sup> : Altarea travaille sur un pipeline d'une quinzaine de sites dans le cadre d'un modèle intégré. Le premier data center écoresponsable entièrement réalisé par le Groupe développera une puissance de près de 2,3 mégawatts IT sera livré en 2025 à Noyal (Rennes) ;
- les **data centers hyperscale** nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de mégawatts. Altarea travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

### **Asset Management immobilier**

Altarea aborde le marché de l'asset management immobilier de deux façons distinctes :

- **l'épargne immobilière grand public** : à travers la SCPI Alta Convictions sur le thème du nouveau cycle immobilier. La collecte de la SCPI Alta Convictions est en croissance et plusieurs investissements ont été réalisés en 2024. Elle a obtenu le label ISR et affiche un rendement de 6,5% en 2024 ;
- le marché de **la dette privée immobilière** à travers le fonds ATREC<sup>38</sup> en partenariat avec Tikehau dont les premières opérations ont été déployées et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

---

<sup>30</sup> Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

<sup>31</sup> Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

<sup>32</sup> Dont 10,4 M€ d'incorporels et le solde correspondant à des centrales déjà connectées ou en construction.

<sup>33</sup> Terrena est une coopérative agricole ancrée sur le Grand Ouest et regroupant près de 20 000 adhérents.

<sup>34</sup> 61 MWc d'installations déjà raccordées et 33 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

<sup>35</sup> Foncier maîtrisé ou sous promesse.

<sup>36</sup> Projets dont le foncier est sous lettre d'intention, en cours de sécurisation, en appels d'offres, appels à manifestation d'intérêt ou appels à projets.

<sup>37</sup> Les data centers de proximité, d'une puissance inférieure à 20 MW.

<sup>38</sup> Altarea Tikehau Real Estate Credit.

## II – PERFORMANCE FINANCIERE ET EXTRA-FINANCIERE

### Des résultats 2024 en ligne avec l'objectif annuel fixé début 2024

En M€	Groupe	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 768,5</b>	<b>294,3</b>	<b>1 985,7</b>	<b>476,6</b>	<b>11,7</b>	<b>0,3</b>
	+2,1%	+13,6%	-11,6%	x2,3	-	-
<b>Résultat opérationnel FFO</b>	<b>274,1</b>	<b>210,3</b>	<b>26,9</b>	<b>47,6</b>	<b>(12,4)</b>	<b>1,7</b>
	+10,5%	+7,6%	-52,7%	x3,5	-	-
Coût de l'endettement net	(28,5)					
Autres résultats financiers	(31,8)					
Impôts	(4,0)					
Minoritaires	(82,6)					
<b>FFO, part du Groupe</b>	<b>127,2</b>					
	+25,7%					
Variations de valeur des instruments financiers	(58,7)					
Autres variations de valeurs et charges calculées	(63,4)					
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>6,1</b>	Vs (472,9) M€ en 2023				

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 768,5 M€, en hausse de +2,1% par rapport à 2023 tiré par le Commerce et l'Immobilier d'entreprise qui ont plus que compensé la baisse de l'activité en Logement.

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 274,1 M€ (+10,5%) et se compose de :

- 210,3 M€ en Commerce (+7,6%), porté par des loyers nets en croissance de +5,7% et une bonne tenue des honoraires ;
- 26,9 M€ en Logement (vs 56,8 M€) avec des marges faibles résultant de l'enregistrement à l'avancement de la contribution d'opérations issues du cycle précédent ;
- 47,6 M€ en Immobilier d'entreprise (vs 10,5 M€), tiré par la Logistique et le bon niveau d'activité de Bureau en Régions.

Le taux de rentabilité opérationnelle<sup>39</sup> du Groupe s'établit à 9,8 % (contre 9,1 % en 2023).

Les charges liées aux financements sont relativement stables en raison de la position de couverture de taux existante. La charge d'impôt est contenue à -4,0 M€ en raison de déficits fiscaux et d'une contribution des activités taxables encore faible.

Le FFO part du Groupe s'établit à 127,2 M€ en hausse de +25,7%, soit 5,84 €/a (+20,8%) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 160 013 actions nouvelles<sup>40</sup> en 2024.

Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit à 6,1 M€ (contre -472,9 M€ en 2023<sup>41</sup>) après notamment enregistrement de -58,7 M€ de variation de valeur des instruments financiers et des autres variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction.

### Performance environnementale : amélioration de tous les indicateurs

Le chiffre d'affaires est aligné à hauteur de 68,6% à la taxonomie européenne<sup>42</sup> (vs 48,1% en 2023) en raison de la contribution croissante d'opérations de promotion pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique.

Le bilan carbone<sup>43</sup> est en baisse de -15%<sup>44</sup> à 776 milliers de tCO<sub>2</sub>e. Cette réduction des émissions se décompose entre -5% lié à la baisse d'activité et -11% lié à la décarbonation structurelle des produits du Groupe.

<sup>39</sup> Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

<sup>40</sup> Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

<sup>41</sup> En 2023, Altarea a enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 448,8 M€ (-348,3 M€ après impôt).

<sup>42</sup> La taxonomie européenne est un système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental.

<sup>43</sup> Scopes 1, 2 et 3. Pour la méthodologie de comptabilisation du carbone se référer au rapport d'activité.

<sup>44</sup> Réduction de -50 % par rapport à 2019, année de référence.

En 2024, Altarea a émis 280 grammes de CO<sub>2</sub>e par euro de chiffre d'affaires, soit -18%, marquant une accentuation du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES.

### **Liquidité robuste, dette nette<sup>45</sup> stable, ratios solides**

Altarea dispose d'une situation financière particulièrement solide avec une liquidité de 2 530 M€<sup>46</sup>. La dette nette du Groupe est quasi stable à 1 681 M€ (+34 M€), les cessions en Logistique ayant permis de continuer à investir sur les nouveaux métiers et en Commerce à dette constante. Le coût moyen de la dette<sup>47</sup> est resté compétitif à 1,92% grâce à la position de couverture du Groupe et aux produits de placement de trésorerie.

	<i>Covenant</i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<i>Var.</i>
LTV <sup>48</sup>	≤60%	28,5%	28,7%	-0,2 pt
ICR <sup>49</sup>	≥2,0x	9,6x	7,5x	+2,1x
Dette nette / EBITDA <sup>50</sup>	<i>na</i>	6,1x	6,6x	-0,5x
Duration moyenne <sup>51</sup>	<i>na</i>	4 ans et 6 mois	4 ans et 5 mois	+1 mois

Le 9 octobre 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, Investment grade, assortie d'une perspective négative, ainsi que celle de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion.

### **Capitaux employés à fin 2024 et réallocation du capital au cours des deux dernières années**

La majeure partie du bilan d'Altarea est affecté à la foncière commerce (71% des capitaux employés), et le Groupe a commencé déployer ses premiers capitaux sur les nouvelles activités.

<i>en M€</i>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
Foncière Commerce	4 194	71%	4 157	72%
Promotion Logement	1 070	18%	1 110	19%
Bureau	273	5%	267	5%
Logistique	128	2%	210	4%
Nouvelles activités	233	4%		
<b>TOTAL Capitaux employés consolidés</b>	<b>5 898</b>	<b>100%</b>	<b>5 744</b>	<b>100%</b>
Capitaux propres économiques	3 880	66%	3 871	67%
<i>dont actif net réévalué part du Groupe<sup>52</sup></i>	2 412		2 399	
<i>dont capitaux propres minoritaires</i>	1 469		1 472	
Dette nette obligataire et bancaire	1 681	28,5%	1 647	28,7%
Autres passifs <sup>53</sup>	336	6%	226	4%
<b>TOTAL Ressources consolidées</b>	<b>5 898</b>	<b>100%</b>	<b>5 744</b>	<b>100%</b>

Au cours des deux dernières années, Altarea a récupéré 540 M€ de ses activités de Promotion<sup>54</sup> et a investi 524 M€ dans des projets créateurs de valeur (Nouvelles Activités, Commerce, Bureau, Logistique)<sup>55</sup>.

### **Jugement de première instance du litige relatif à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial**

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea.

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

<sup>45</sup> Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

<sup>46</sup> 941 M€ sous forme de cash et 1 589 M€ sous forme d'autorisations de crédit confirmées non tirées.

<sup>47</sup> Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

<sup>48</sup> Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

<sup>49</sup> Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.

<sup>50</sup> Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

<sup>51</sup> De la dette nette bancaire et obligataire. Après prise en compte du cash disponible.

<sup>52</sup> ANR de continuation dilué : 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.

<sup>53</sup> Dette IFRS 16, comptes courants associés nets, instruments financiers nets et autres.

<sup>54</sup> Le Groupe a récupéré 346 M€ de BFR Logement en 2023 et 194 M€ de la Logistique en 2024.

<sup>55</sup> Le Groupe a investi 210 M€ sur les nouvelles activités, 118 M€ en Commerce, 113 M€ en Bureau et 83 M€ en Logistique.

### III. PERSPECTIVES

#### Perspectives 2025

La Foncière Commerce continuera de capitaliser sur la grande qualité de son patrimoine et devrait poursuivre sa trajectoire de croissance. Altarea continuera à investir sur les projets en cours avec une accélération dans les commerces de gares.

Altarea n'anticipe pas de reprise forte du marché du Logement en 2025 et le chiffre d'affaires résidentiel sera encore majoritairement composé d'opérations issues de l'ancien cycle à marges faibles. La mise à l'offre des opérations nouvelle génération devrait monter en puissance tout au long de l'année et le Groupe continuera à appliquer la même discipline en matière d'engagement avec des capitaux employés maîtrisés.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe poursuivra la même stratégie d'engagements maîtrisés en Bureau et de développement en Logistique. Altarea n'envisage pas de conclure de grandes transactions en 2025, sauf en cas d'opportunités permettant d'accélérer des opérations dont la sortie est envisagée plutôt en 2026 et 2027.

Le photovoltaïque et les data centers entreront dans une phase d'investissement plus intense et le Groupe recherchera des accords de partenariat afin de partager le portage des projets. L'activité d'asset management immobilier continuera à monter en puissance de façon maîtrisée en fonction du rythme de la collecte.

#### Guidance

En 2025, Altarea poursuivra la réallocation de ses capitaux employés et des moyens humains conformément à sa feuille de route. Les résultats devraient bénéficier d'un début de reprise en Logement et d'une bonne performance en Commerce. Le FFO est ainsi attendu en légère progression.

En fonction du contexte politique, géopolitique, macro-économique et sanitaire, la montée en puissance des résultats est attendue à partir de 2026 avec potentiellement les premières contributions significatives des Nouvelles activités.

Pendant toute la durée de sa feuille de route, Altarea s'appuyera sur sa structure bilantielle solide et sur la foncière Commerce qui constitue son socle financier. Le Groupe maintiendra une liquidité forte et une politique financière compatible avec une notation *investment grade*.

#### Dividende

- **Dividende 2024<sup>56</sup> (versé en 2025)** : 8,0 € par action (identique à 2023). Les actionnaires pourront opter soit pour un versement à 100% en numéraire, soit à 25% en numéraire et 75% en titres<sup>57</sup>. AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69% du capital d'Altarea.
- **Dividende 2025 (versé en 2026)** : stabilité du dividende.

*Un support de présentation est disponible en téléchargement sur Altarea.com, rubrique Finance, en versions française et anglaise.*

#### Calendrier financier indicatif 2025

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : mardi 29 avril (après bourse)

Assemblée Générale Mixte : jeudi 5 juin (9h30)

Calendrier du dividende 2024 :

- **mercredi 11 juin** : détachement du dividende
- **vendredi 13 au mardi 24 juin inclus** : période d'option pour le paiement du dividende en actions
- **lundi 7 juillet** : paiement/livraison des actions nouvelles

Résultats semestriels 2025 : mardi 29 juillet (après bourse)

#### A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

#### CONTACTS FINANCE

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

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint  
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO  
agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15

Pour toutes questions : [investisseurs@altarea.com](mailto:investisseurs@altarea.com)  
Plus d'informations : [www.altarea.com/finance/espace-investisseur](http://www.altarea.com/finance/espace-investisseur)

**Avertissement /** Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet [www.altarea.com](http://www.altarea.com). Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.

<sup>56</sup> Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 5 juin 2025 qui statuera sur les comptes 2024.

<sup>57</sup> Les nouvelles actions seront émises à un prix au moins égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.



# **RAPPORT D'ACTIVITÉ**

## **31 DECEMBRE 2024**

# SOMMAIRE

<b>1.1 ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE .....</b>	<b>19</b>
1.2.1 Commerce .....	19
1.2.2 Logement.....	22
1.2.3 Immobilier d'entreprise.....	25
1.2.4 Nouvelles activités .....	26
<b>1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>28</b>
<b>1.4 PERFORMANCE FINANCIERE .....</b>	<b>31</b>
1.4.1 Résultats annuels 2024 .....	31
1.4.2 Actif net réévalué (ANR) .....	33
1.4.3 Ressources financières.....	35

# 1.1 ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort, qui repose sur des convictions profondes, la maîtrise de savoir-faire complexes et un état d'esprit entrepreneurial.

Le Groupe est aujourd'hui le leader de la transformation urbaine bas carbone avec un modèle sans équivalent.

## 1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

### Un marché immense

Les crises récentes - sanitaires, environnementales, sociales - ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes et de nos territoires. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont aujourd'hui obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent la totalité des produits immobiliers ainsi qu'à la révolution bas carbone et aux changements climatiques.

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe pour accompagner les villes dans leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers. Altarea occupe ainsi une place centrale sur l'immense marché de la transformation urbaine, pour lequel les barrières à l'entrée (techniques, administratives, financières et environnementales) sont élevées.

### Fabriquer la Ville

Altarea a mis au point un dispositif unique en France, pour concevoir et réaliser l'ensemble des produits immobiliers qui composent nos villes avec une gamme particulièrement large :

- Logement : logements neufs de tous types, résidences gérées, coliving, tiers-lieux, monuments historiques avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Ile-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, retail parks, commerces de flux en gare et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;

- Data centers écoresponsables de toutes tailles en colocation ou hyperscale.

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

### Un profil financier robuste combinant deux modèles complémentaires

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer.

#### Investir

Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC<sup>58</sup>. Ce métier mobilise 71% des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2024<sup>59</sup>. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2024, dont 2,3 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 et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques.

Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund<sup>60</sup> et ATREC<sup>61</sup>) ou publics (SCPI Alta Convictions<sup>62</sup>) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire.

Plus fondamentalement, Altarea privilégie depuis sa création les investissements dans les savoir-faire opérationnels, qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme en particulier sur son métier de développeur immobilier.

#### Développer

Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte.

Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine).

Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou

<sup>58</sup> Société d'Investissement Immobilier Cotée.

<sup>59</sup> Montants en valeur de marché.

<sup>60</sup> Fonds d'investissement discrétionnaire en immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

<sup>61</sup> Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

<sup>62</sup> Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Ile-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tous premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France.

Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les data centers d'autre part.

### Un modèle diversifié et agile

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur pure player, notamment en période de retournement de marché.

### Une culture entrepreneuriale forte

La culture d'Altarea est impulsée par son président-fondateur, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risques calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit enfin dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est en effet organisée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions, dans laquelle la direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le Conseil de surveillance. Ce statut permet de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

### Une culture de la responsabilité environnementale

L'immobilier est un secteur particulièrement consommateur en ressources non renouvelables, notamment carbonées. En tant que leader du marché de la transformation urbaine et véritable architecte de la ville bas carbone, Altarea se situe à la pointe de la lutte contre le changement climatique en proposant des produits immobiliers particulièrement sobres. Les projets du Groupe sont en effet conçus afin de minimiser leur impact environnemental tout au long de leur cycle de vie (construction, usage, démantèlement, recyclage).

Le Groupe a mené un travail approfondi sur ses indicateurs de performance environnementale en matière de comptabilité carbone<sup>63</sup> et de taxonomie européenne<sup>64</sup>. Cette démarche lui permet de mesurer de façon fiable les progrès réalisés et de fixer des objectifs à atteindre par métier dans le cadre de plans d'actions ciblés.

Les financements bancaires d'Altarea comportent des critères d'alignement à sa performance environnementale. Des objectifs d'alignement à la taxonomie et de performance carbone ont été également intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance<sup>65</sup>, témoignant de l'engagement d'Altarea en faveur de la sobriété environnementale.

Conscient de sa responsabilité environnementale, Altarea considère que la consommation de ressources non renouvelables par le Groupe trouve fondamentalement sa légitimité dans l'utilité sociale de son projet d'entreprise.

## 1.1.2 L'utilité sociale au cœur du projet d'entreprise Altarea

L'utilité sociale du projet d'entreprise est au cœur du modèle Altarea qui agit à la fois dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs mais aussi pour le compte de l'intérêt général.

### Satisfaire les besoins essentiels de ses clients<sup>66</sup>

Altarea répond à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer) pour le compte de clients très différents et apporte à chaque fois une réponse adaptée intégrant l'ensemble de leurs usages, leurs besoins et leurs attentes, notamment en matière de pouvoir d'achat.

#### Une grande diversité de clients

Altarea s'adresse directement et indirectement à une clientèle large aux attentes très variées.

#### Les Particuliers :

- acquéreurs de leur résidence principale (primo et secundo accédants) en recherche de logements agréables, abordables et bien conçus pour y vivre et se constituer un patrimoine ;
- investisseurs individuels qui veulent valoriser leur épargne dans le long terme ;
- visiteurs des centres commerciaux en recherche d'une offre commerciale large et compétitive ;
- salariés utilisateurs d'espaces de travail conçus par le Groupe.

#### Les Entreprises :

- utilisatrices des bureaux ou des plateformes logistiques conçus par le Groupe ;
- enseignes locales, nationales et internationales locataires de nos commerces ;

63 Altarea a mis au point une comptabilité carbone « à l'avancement » particulièrement adaptée au secteur de la promotion à partir des mêmes bases que celles utilisées pour la comptabilité financière.

64 La taxonomie européenne est une norme universelle (tous secteurs), particulièrement exigeante qui intègre une analyse environnementale multicritère (efficacité énergétique, adaptation au

changement climatique, eau, économie circulaire, biodiversité et écosystèmes, pollution).

65 A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

66 Cf ESRS S4, Consommateurs et utilisateurs finaux, du rapport de durabilité.

- investisseurs institutionnels en recherche de supports performants.

### Les Collectivités

Altarea considère les collectivités locales comme autant de clients dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

### Accompagner les changements de la société et l'évolution des usages

Altarea s'attache à répondre avec le plus d'anticipation possible aux évolutions de la société et des usages de ses clients :

- les résidents des logements Altarea apprécient leur confort d'usage qui a été entièrement pensé afin de correspondre à leurs besoins et leurs attentes<sup>67</sup>. Les logements du Groupe sont modulables et adaptés aux évolutions socio-démographiques de la société française (taille des ménages, vieillissement). Leur conception est optimisée pour maximiser le bien-être des occupants, notamment en matière de confort d'été et de qualité de l'air intérieur. Les programmes développés par le Groupe intègrent systématiquement des espaces extérieurs individuels ou collectifs, aspiration qui s'est renforcée depuis le confinement ;
- les clients qui fréquentent les centres commerciaux gérés par Altarea sont certains d'y trouver une offre large, renouvelée en permanence et répondant à leurs besoins et leurs envies. Les centres du Groupe se situent près des lieux de vie, à proximité des hubs de transport et des zones urbaines les plus actives et sont tout particulièrement adaptés à une consommation multicanale et hybride ;
- les collaborateurs des entreprises qui utilisent les bureaux conçus par Altarea travaillent dans des lieux agréables, bien desservis et adaptés au télétravail avec des espaces pensés pour favoriser la transversalité et le travail collaboratif. Une attention particulière est portée à l'éclairage naturel, l'offre de services et à la modularité. Les projets développés par le Groupe intègrent systématiquement une exigence de haute qualité environnementale et technologique.

### Concevoir une offre abordable

Offrir à ses clients des produits adaptés à leur pouvoir d'achat est l'un des enjeux les plus importants pour Altarea. A titre d'illustrations :

- en commerce, Altarea est un pionnier des *retail parks* dont le rapport compétitivité/prix est particulièrement adapté aux enjeux de pouvoir d'achat des consommateurs. Ce format de commerce, tourné vers les besoins de la famille, au fonctionnement simple mais qualitatif, propose des loyers abordables pour les enseignes locataires dont bénéficie *in fine* le client final.
- en résidentiel, l'offre *Access* constitue la réponse d'Altarea aux problématiques de pouvoir d'achat des primo-accédants. Ce produit résidentiel entièrement repensé, abordable et durable, couplé à un financement innovant

s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social qui n'imaginait pas pouvoir devenir propriétaire pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente au montant d'un loyer.

### Le capital humain, premier actif d'Altarea

Dès sa création, la stratégie d'Altarea a consisté à maîtriser les savoir-faire immobiliers permettant d'accompagner la transformation des villes.

Cette stratégie a été mise en œuvre dans la durée à travers un mix d'opérations de croissance externe et de recrutements des meilleurs talents du secteur à qui le Groupe propose un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

### La maîtrise des savoir-faire immobiliers, fil directeur de l'histoire d'Altarea

Né du Commerce en 1994, Altarea s'est immédiatement distingué par son caractère innovant et précurseur, avec le projet de Bercy Village dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Dès son ouverture en 1997, Bercy Village a constitué (et constitue encore), un véritable laboratoire du commerce urbain, mêlant commerces et loisirs sur le site des anciens chais de Paris. Par la suite, le Groupe a développé d'autres formats de commerces innovants – retail parks, commerces de flux en gare et commerces de proximité – principalement en France, mais aussi en Italie et en Espagne.

Le rachat de Cogedim en 2007 a constitué un véritable tournant pour Altarea qui est devenu en quelques années le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel français à la faveur d'une stratégie d'élargissement de la gamme Cogedim, initialement plutôt centrée sur le haut de gamme.

Pendant la décennie 2010, le Groupe est ensuite devenu l'un des principaux développeur de bureaux en France à partir de savoir-faire initialement apportés par Cogedim. Parallèlement, des opérations de croissance externe ont permis au Groupe d'étendre ses compétences opérationnelles aux plateformes logistiques, à la réhabilitation de monuments historiques et à la promotion bas carbone.

Plus récemment, Altarea a élargi son domaine d'expertise aux data centers, aux infrastructures photovoltaïques et à l'asset management immobilier à travers un mix d'acquisitions tactiques et de recrutements externes.

Aujourd'hui, Altarea est une plateforme de compétences immobilières sans équivalent en France où près de 2 000 professionnels<sup>68</sup> inventent quotidiennement la ville de demain dans toutes ses composantes.

### Altarea, une marque employeur forte<sup>69</sup>

L'image de la marque employeur Altarea est d'abord liée à l'histoire du Groupe, faite de succès audacieux et de crises surmontées. Elle repose également sur les valeurs fortes qui sont promues au sein de l'entreprise : agilité, sens du client, excellence, goût pour l'innovation et la prise de risque calculée, respect pour le travail.

<sup>67</sup> Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été distinguée en novembre 2024 et pour la 7<sup>ème</sup> année par le prix « Élu Service Client de l'Année 2025 » dans la catégorie « Promotion immobilière ».

<sup>68</sup> Salariés en CDI et CDD, hors alternants.

<sup>69</sup> La marque employeur Altarea a bénéficié en 2024 pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive de la certification Top Employers France.

Rejoindre Altarea, c'est participer à la fabrique de la ville au sein d'une entreprise réputée pour ses projets innovants et son état d'esprit entrepreneurial.

### La richesse du collectif Altarea

Le collectif Altarea est composé d'une grande diversité de profils, d'origines et de formations.

Une attention toute particulière est portée sur l'équilibre entre les sexes, notamment dans les strates managériales<sup>70</sup> ainsi que sur la pyramide des âges afin d'avoir toujours un mix équilibré au sein des équipes.

Tous métiers confondus, les effectifs du Groupe se répartissent en moyenne de la façon suivante :

- développement et origination : 9 % ;
- vente & marketing : 19 % ;
- production et asset : 44 % ;
- support aux opérations : 5 % ;
- fonctions supports Groupe : 10 %.

Auxquels il convient de rajouter les alternants répartis entre les différentes fonctions et qui représentent environ 13 % des effectifs.

### Une « Université » des métiers de la transformation urbaine

Altarea constitue un pôle d'expertises multidisciplinaires sans équivalent en matière immobilière. Cette caractéristique unique, associée à la culture de la transmission, a fait d'Altarea une véritable université des métiers de la transformation urbaine.

Chaque année près de 300 à 500 alternants<sup>71</sup> sont formés au sein du Groupe dont certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leur études. Altarea s'est également doté d'un *Graduate Program* à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents.

Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un parcours d'intégration de plusieurs jours où tous les métiers du Groupe lui sont présentés ainsi que son histoire et ses valeurs. Ce parcours comprend notamment des visites de projets et d'actifs immobiliers, des dialogues avec les membres du comité exécutif et s'achève par un échange avec le Président-fondateur d'Altarea. En fonction des millésimes, cette expérience concerne plusieurs centaines de collaborateurs nouvellement recrutés auxquels se joignent parfois des collaborateurs anciens, souhaitant mettre à jour leurs connaissances sur le Groupe, ses métiers et ses enjeux.

<sup>70</sup> Le taux de féminisation de la strate managériale (encadrement d'au moins 3 CDI ou plus) constitue un critère de l'intéressement du Groupe. En 2024, ce taux atteint 35 %, en progression par rapport à 2023.

<sup>71</sup> Altarea s'est vu décerner pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive le label *HappyTrainees®* de *ChooseMyCompany* grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires.

<sup>72</sup> En 2024, Altarea a reçu le trophée *Silver du Learning Impact Organization Awards* qui récompense l'impact des stratégies de formation, en tenant compte du modèle pédagogique, l'impact social, la dimension environnementale ainsi que l'engagement des parties prenantes.

<sup>73</sup> « *Super 45* » sont des événements de 45 minutes durant lesquels des collaborateurs présentent leur équipe, leur expertise, un projet en cours ou une initiative à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

<sup>74</sup> En 2024, le taux de recrutements internes a atteint 67,4 % des postes à pourvoir (104 mobilités, 90 promotions), en forte hausse par

Enfin, la quasi-totalité des salariés bénéficient d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes<sup>72</sup>. Plusieurs dispositifs<sup>73</sup> ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques.

### Des parcours professionnels diversifiés

La mobilité interne<sup>74</sup> est encouragée et valorisée car elle favorise la rétention des talents et les synergies d'expertises. Cette politique permet au Groupe d'être plus agile dans son organisation et de gérer son vivier de compétences de façon globale et non pas seulement en fonction de la situation propre à chaque métier.

### Une « Maison Altarea », à l'image du Groupe

Restructuré par les équipes d'Altarea Entreprise, le siège social d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m<sup>2</sup><sup>75</sup> les 1 200 collaborateurs qui travaillent en Ile-de-France<sup>76</sup> sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables.

Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe.

Le travail en présentiel<sup>77</sup> est privilégié par Altarea et le taux d'utilisation moyen des locaux est proche de 75 %, chiffre particulièrement élevé dans un contexte de télétravail<sup>78</sup>.

Conçu d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur<sup>79</sup> des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.

### Le partage de la valeur créée

Le partage de la valeur créée, fait partie intégrante du modèle Altarea. Il repose sur un dispositif très complet dont la spécificité consiste en une politique volontariste en matière d'actionnariat salarié avec :

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes / hommes à poste équivalent ;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers<sup>80</sup> et extra-financiers<sup>81</sup> alignés avec ceux qui

rapport à 2023 où ce taux représentait 50,7 % des postes à pourvoir. Cet indicateur entre dans les critères d'intéressement du Groupe. <sup>75</sup> L'immeuble du 87 rue de Richelieu fait 25 000 m<sup>2</sup> dont 16 000 m<sup>2</sup> utilisés par les équipes d'Altarea.

<sup>76</sup> Le concept de « Maison Altarea » abritant toutes les marques du Groupe se décline également en Régions, à Toulouse, Aix en Provence et Nantes ainsi que prochainement à Bordeaux et Nice.

<sup>77</sup> Le Groupe a adopté un flexoffice partiel avec 9 postes de travail pour 10 collaborateurs, ratio pouvant être adapté le cas échéant.

<sup>78</sup> Le Groupe Altarea pratique le télétravail à hauteur d'une journée par semaine au plus.

<sup>79</sup> Cogedim a installé deux appartements témoins de la gamme Access (un 3 pièces et un 2 pièces), utilisés comme démonstrateurs auprès des clients potentiels et des décideurs.

<sup>80</sup> Liés à l'évolution du FFO (Fund From Operations).

<sup>81</sup> Liés à des indicateurs de développement durable (taxonomie et intensité carbone), RH (féminisation des fonctions managériales et

servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance.

- un FCPE<sup>82</sup> investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant.
- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions ;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme dont une partie est conditionnée à la présence et une partie est conditionnée à l'atteinte d'objectifs collectifs et/ou individuels.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 200 000 et 300 000 actions Altarea chaque année<sup>83</sup>, soit environ 1,0 % à 1,5 % du capital. La très grande majorité des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,3 % du capital à fin 2024.

### Altarea agit pour l'intérêt général

En répondant à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer), Altarea met l'utilité sociale au cœur de son projet d'entreprise et entend - à son échelle apporter des éléments de réponses à certaines problématiques qui sont au cœur du débat public.

#### Altarea apporte - à son échelle - une réponse à la crise du logement

La crise du logement est un problème complexe et multifactoriel qui affecte un nombre croissant de français notamment les jeunes et les classes populaires pour qui l'accès au logement est devenu quasiment impossible<sup>84</sup>. Il existe en France, une pénurie aiguë de logements accessibles à l'origine d'un blocage généralisé des parcours résidentiels<sup>85</sup>, attisant les tensions sociales, générationnelles et territoriales.

En mettant sur le marché des logements abordables de qualité, Altarea joue un véritable rôle d'utilité publique et contribue à fluidifier les parcours résidentiels. Tous les ans Altarea construit ainsi l'équivalent d'une petite ville française et permet à 15 000 / 20 000 personnes de se loger dans des logements bien conçus et bien desservis par les transports en commun<sup>86</sup>.

Plus de la moitié de la production du Groupe est structurellement réservée au marché locatif des classes populaires (logement social) ou des classes moyennes (logement intermédiaire), le solde étant destiné à l'usage de leurs propriétaires occupants ou au marché locatif libre.

En aidant les populations à se loger au cœur des agglomérations, Altarea contribue à limiter le report sur les zones péri-urbaines et les problématiques liées à

l'étalement urbain (transports, artificialisation des sols, accès aux services publics).

#### Altarea rend les villes plus humaines

Les crises sociales récentes qui ont traversé la société française trouvent en partie leur origine dans un urbanisme obsolète, défaillant et déshumanisé.

Grâce à la richesse de ses savoir-faire et à son expertise du temps long, Altarea accompagne les villes dans leurs transformations et contribue à les rendre plus humaines. En effet, Altarea :

- réduit les fractures urbaines en réhabilitant les friches immobilières, en rénovant les quartiers délaissés et en les connectant au cœur vivant des villes ;
- favorise la cohésion sociale et générationnelle au sein des villes grâce à son offre résidentielle mixte permettant à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ;
- revitalise des quartiers entiers avec ses projets mixtes combinant toutes les composantes de la ville et dont le commerce constitue le cœur ;
- répond aux enjeux climatiques de la ville bas carbone, sobre à construire et à l'usage, et où la nature est omniprésente ;
- accompagne ses villes partenaires sur plusieurs décennies et pense leurs projets à l'échelle de plusieurs générations. Il peut en effet s'écouler de 4 à 10 années entre l'identification d'une opportunité foncière et la livraison d'un bâtiment, lequel sera ensuite utilisé pendant 70 à 100 ans en moyenne.

Altarea participe ainsi à fabriquer une ville qui unit les quartiers qui la composent, où chacun peut y trouver sa place et satisfaire ses besoins essentiels.

#### Altarea participe à la dynamique de développement des territoires

Altarea participe au développement des territoires à travers les retombées de ses projets dont l'impact est positif pour l'emploi local, les finances des collectivités et plus largement pour tous les habitants des territoires.

Altarea soutient l'emploi dans les territoires. En fonction des années, plusieurs dizaines de milliers d'emplois<sup>87</sup> sont ainsi directement et indirectement soutenus par le Groupe, notamment en Commerce<sup>88</sup> et dans tous les services liés à la construction<sup>89</sup>.

L'impact d'Altarea est structurant pour le paysage commercial des territoires grâce à son offre de proximité en centre-ville comme en périphérie. Plus de 30% de l'offre commerciale des actifs gérés par le Groupe concerne des commerces considérés comme essentiels et dont

recrutements internes) et de satisfactions clients (taux de recommandation).

82 Fonds Commun de Placement d'Entreprise.

83 Dont une partie acquise sous conditions.

84 On estime que 4 millions de personnes sont mal logées en France, et les demandes non satisfaites du parc social ont dépassé 2,7 millions en 2024.

85 En l'absence de logements abordables, les classes moyennes, ne peuvent plus accéder à la propriété et sont contraintes de rester locataires, bloquant ainsi l'arrivée de ceux qui débutent leur parcours résidentiel (jeunes professionnels, étudiants).

86 99% des logements produits par le Groupe sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun.

87 Environ 46 000 en 2024. Etude de l'impact socio-économique du groupe Altarea réalisée en octobre 2024 par le cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

88 Environ 13 000 emplois sont hébergés au sein des actifs gérés par le Groupe en 2024. Etude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

89 On estime que la construction d'un logement neuf occupe entre 1,5 et 2 personnes à temps plein au cours d'une année. Etude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

l'exploitation a été assurée pendant la dernière crise sanitaire<sup>90</sup>.

Enfin, l'impact d'Altarea est particulièrement important pour les finances publiques grâce aux retombées fiscales directes et indirectes que le Groupe génère, tant au niveau national (TVA, impôt) qu'au niveau local (taxes d'urbanisme, droits d'enregistrement, taxes foncières) et dont le montant total représente plusieurs centaines de millions d'euros annuels.

Altarea est un acteur local important qui participe au développement des territoires où il intervient et qui se définit comme un véritable partenaire d'intérêt général des villes.

---

<sup>90</sup> Définition de commerces essentiels utilisée lors de la pandémie du Covid-19 (article 8, Décret n° 2020-293 du 23 mars 2020), à savoir les établissements ayant pu continuer à recevoir du public lors du premier

confinement du Covid-19 (e.g., supermarchés, opticiens, magasins de téléphonie, pharmacies, presse, etc.).

## 1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### 1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altarea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,3 milliards d'euros fin 2024, générant 323 millions d'euros de loyers<sup>91</sup>.

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de le renforcer et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

#### 1.2.1.1 UNE STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT PERTINENTE

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux en gare, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 44 centres particulièrement performants<sup>92</sup>.

A 100% (M€)	31/12/2024		31/12/2023	
Grands centres	3 122	59%	3 094	59%
Commerces de flux	546	10%	537	10%
Retail parks	988	19%	997	19%
Commerces de proximité	619	12%	605	12%
<b>Total actifs sous gestion</b>	<b>5 276</b>	<b>100%</b>	<b>5 233</b>	<b>100%</b>
dont Q/P Groupe	2 266	43%	2 240	43%
dont Q/P Tiers	3 009	57%	2 992	57%

Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de tout premier plan. Cette stratégie permet au Groupe de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

A 100%	31/12/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	5,93%	5,76%
Retail parks	6,59%	6,31%
Commerces de proximité	6,39%	6,18%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>6,11%</b>	<b>5,92%</b>

Les taux de sortie immobilier<sup>93</sup> s'établissent à 6,11 % en moyenne fin 2024, en hausse de +19 bps par rapport à fin 2023.

La valeur des centres commerciaux gérés par Altarea enregistre un gain de 43 millions d'euros à 100% (26 millions d'euros en part du Groupe), la progression des loyers à périmètre constant ayant plus que compensé la décompression des taux de sortie immobilier.

91 Loyers bruts à 100% (2,3 Mds€ d'actifs pour 139,4 M€ de loyers bruts en part du Groupe).

92 En 2024, le Groupe a cédé un centre situé aux Essarts-le-Roi fin décembre à la Foncière Publique d'Ile de France pour 6 M€ hors droits et signé un mandat de gestion des commerces de proximité du quartier Bordeaux Belvédère.

93 Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions

### 1.2.1.2 EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

#### CA des commerçants<sup>94</sup> et fréquentation<sup>95</sup>

A fin décembre 2024 (12 mois)	Var. vs 2023
Chiffre d'affaires (TTC)	+4,2%
Fréquentation	+1,5%

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants est une nouvelle fois solide cette année, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

A noter, le plébiscite de Sant Cugat Shopping Center situé dans la banlieue de Barcelone dont la rénovation s'est achevée en novembre et qui enregistre des progressions de fréquentation spectaculaires et tend à s'imposer comme le site leader sur sa zone de chalandise.

#### Vacance financière

A 100%	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Vacance financière	2,8%	2,7%	2,7%

La vacance financière se situe toujours à un niveau optimal.

#### Activité locative

A 100%	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	341	32,8 M€

En 2024, l'activité locative est toujours dynamique, portée notamment par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

- CAP3000 confirme son positionnement de site incontournable dans la stratégie de développement des enseignes en France, avec 42 nouvelles signatures dont Hollister, Adidas, Doppio Malto, Paradis du Fruit ou Ninja Stadium.

- Quartz confirme sa position de site phare en Ile-de-France avec l'extension du flagship de New Yorker et l'arrivée de nouveaux concepts en France comme Mira-Mira, enseigne espagnole de bijouterie possédant plus de 150 magasins dans le monde ou encore la marque américaine emblématique de doughnuts Krispy Kreme toujours très attendue par la clientèle française.

- Bercy Village confirme sa position de première destination de food & loisirs de Paris avec l'arrivée prochaine de restaurants tendances Bao Family et Junk et l'ouverture d'un mini-golf immersif Ocean 12.

La qualité des actifs gérés par Altarea est reconnue par les enseignes les plus performantes du marché, comme Normal qui a ouvert à Bercy Village et Toulouse-Compans

de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme.

94 Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et Espagne.

95 Variation du nombre de visiteurs mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés et par comptage des voitures pour les retail parks, hors commerces de flux, en France et Espagne.

en décembre et a signé pour deux nouveaux magasins à Aix-Jas de Bouffan et Carré de Soie à Lyon pour 2025.

### Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
<b>Loyers nets au 31 décembre 2023</b>	<b>204,8</b>	
Variation de périmètre	0,7	+0,3%
Variation à périmètre constant	10,9	+5,3%
<i>dont indexation</i>	9,6	+4,7%
<b>Loyers nets au 31 décembre 2024</b>	<b>216,4</b>	<b>+5,7%</b>

La progression des loyers nets à périmètre constant s'élève à +5,3 %, soit 60 bps de plus que l'indexation.

Le taux de recouvrement<sup>96</sup> s'élève à 97,5 %, conforme aux niveaux d'avant crise sanitaire.

### Echéanciers des baux

Date de fin de bail	En M€ à 100%	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Echus	7,7	2,8%	7,7	2,8%
2024	6,7	2,4%	10,1	3,7%
2025	17,9	6,6%	47,1	17,2%
2026	28,3	10,4%	64,4	23,6%
2027	21,9	8,0%	45,2	16,5%
2028	18,6	6,8%	19,2	7,0%
2029	25,9	9,5%	16,6	6,1%
2030	35,6	13,0%	30,6	11,2%
2031	32,3	11,8%	6,4	2,4%
2032	26,7	9,8%	9,1	3,3%
2033	25,6	9,4%	7,1	2,6%
>2033	26,0	9,5%	9,7	3,6%
<b>Total</b>	<b>273,2</b>	<b>100%</b>	<b>273,2</b>	<b>100%</b>

## 1.2.1.3 DÉVELOPPEMENTS

### Commerce de flux en gares

Altarea a enregistré cette année de nombreux succès en commerce de flux en gares :

- **Gare de Paris-Austerlitz** : les travaux de restructuration des espaces commerciaux avancent à bon rythme et la commercialisation est lancée. Les commerces de la Gare Paris-Austerlitz représenteront à terme 25 000 m<sup>2</sup> directement connectés à la gare, aux lignes 5 et 10 du métro ainsi qu'au RER C ;

- **Gare de l'Est** : Altarea a négocié<sup>97</sup> une extension de 3 années de la concession allant désormais jusqu'en 2051 en contrepartie de la réalisation de travaux destinés à renforcer l'offre alimentaire de la Gare (Starbucks, McDonald's et Pokawa). Les commerces de la Gare de l'Est représentent une surface supérieure à 7 300 m<sup>2</sup> ;

- **Gares italiennes**<sup>98</sup> : Altarea a négocié la prolongation pour une durée de 6 ans des concessions de ses 5 gares italiennes dont la nouvelle échéance est fixée à 2047 désormais. Altarea s'est par ailleurs vu attribuer l'exploitation du lounge de l'emblématique train Orient-

Express/Dolce Vita au sein de la gare Rome-Ostiense dont le Groupe exploite déjà les autres surfaces commerciales ;

- **Grand Paris Express** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel retail, est désigné lauréat pressenti concernant l'appel d'offre pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Cette concession de 12 ans représente près de 136 commerces sur une surface de 12 500 m<sup>2</sup>. La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.

- **Milano Metro Retail** : Altarea est entré dans une phase exclusive de due diligence avec ATM - Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de visiteurs.

Au total, le portefeuille de commerces de gares gérées par le Groupe représente potentiellement 100 millions d'euros de loyers bruts<sup>99</sup> sur 105 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

### Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2024, Altarea a ainsi :

- livré le food park Enox 2 (1 600 m<sup>2</sup>) et ses quatre cellules louées aux enseignes de restauration du groupe Bertrand Franchise (Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya) ;

- inauguré les commerces du Quartier Deschamps - Belvédère<sup>100</sup> à Bordeaux qui proposent sur 8 500 m<sup>2</sup> une vingtaine de commerce de bouche, de restaurants et de culture. Cet ensemble commercial été cédé en décembre à la SCPI Alta Convictions et est désormais géré par Altarea Commerce ;

- poursuivi les travaux d'aménagement des 14 000 m<sup>2</sup> de commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville (ex-Bobigny2) déjà intégralement commercialisés à l'approche de leur livraison aux enseignes, en vue d'un lancement programmé au 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

### Cession de la participation dans MRM

Altarea a cédé à SCOR sa participation de 15,9 % dans MRM, société foncière spécialisée en commerces à repositionner, pour un montant de 15 millions d'euros.

### Bornes de recharges électriques

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin 2024, 10 sites sont désormais équipés. Sur l'année, plus de 49 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 1 172 tCO<sub>2</sub>.

<sup>96</sup> Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles. (TTC) à date de publication.

<sup>97</sup> Cette négociation a débuté au cours de l'année 2023.

<sup>98</sup> Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

<sup>99</sup> Chiffre à 100% avant redevances payées aux autorités concédantes.

<sup>100</sup> Un programme mixte d'envergure de 140 000 m<sup>2</sup> au total, qui conjugue logements, commerces, bureaux, équipements publics et culturels

## Actifs gérés au 31 décembre 2024

Actif et typologie	Nb.	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
CAP3000 (Nice)		105 900			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 600			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		54 900			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 800			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		44 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 100			25%	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		35 300			0%	
NicEtoile (Nice)		18 100			0%	
<b>Grands centres commerciaux</b>	<b>10</b>	<b>446 900</b>	<b>167</b>	<b>3 122</b>		<b>1 395</b>
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
<b>Commerces de flux</b>	<b>8</b>	<b>41 900</b>	<b>57</b>	<b>546</b>		<b>281</b>
Family Village (Le Mans - Ruaudin)		31 000			51%	
Family Village (Limoges)		29 400			51%	
Family Village (Nîmes)		29 000			51%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		29 400			51%	
Family Village (Aubergenville)		28 200			51%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		24 100			51%	
Thiais Village (Thiais)		23 200			51%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51%	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50%	
Chambourcy		34 300			0%	
<b>Retail parks</b>	<b>13</b>	<b>349 900</b>	<b>60</b>	<b>988</b>		<b>485</b>
-X% (Massy)		18 100			100%	
Grand Place (Lille)		8 400			100%	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		13 900			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 100			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0%	
Bordeaux - Belvedere		7 600			0%	
Issy Cœur de Ville		24 300			0%	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0%	
Toulouse Aérospac		15 100			0%	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0%	
Toulon Grand Ciel		3 300			0%	
<b>Commerces de proximité</b>	<b>13</b>	<b>194 900</b>	<b>40</b>	<b>619</b>		<b>105</b>
<b>Total actifs sous gestion</b>	<b>44</b>	<b>1 033 600</b>	<b>323</b>	<b>5 276</b>	<b>43%</b>	<b>2 266</b>

## 1.2.2 Logement

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel en France<sup>101</sup> à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée<sup>102</sup> sur l'ensemble du territoire.

### 1.2.2.1 ADAPTATION AU NOUVEAU CYCLE

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Altarea a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en recalibrant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières. Cette politique a permis de réduire très significativement ses engagements et de récupérer 346 millions d'euros de cash.

En 2024, Altarea a écoulé la quasi-totalité des lots issus de l'ancien cycle<sup>103</sup> et lancé son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

En 2025 et 2026 le Groupe prévoit une augmentation des volumes de mise à l'offre au détail avec par ailleurs des ventes en bloc toujours majoritaires et enfin une restauration progressive de la rentabilité.

### 1.2.2.2 LA NOUVELLE OFFRE

#### Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre est majoritairement concentrée sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et de la taille des ménages.

La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures).

Le prix de revient a été optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale. Le Groupe a été vigilant aux coûts annexes des chartes ou des cahiers des charges imposés sans bénéfice pour le client.

Cette offre de nouvelle génération s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs). Un travail spécifique supplémentaire a été fait pour les primo-accédants, à qui s'adresse l'offre Access.

#### Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes<sup>104</sup> et a élaboré Access, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Access consiste en une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

#### Une nouvelle offre répondant à la demande des investisseurs institutionnels et particuliers

Les investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) représentent la majorité des ventes résidentielles du Groupe. L'offre de nouvelle génération est adaptée à leurs attentes en terme de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès d'Altarea constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

Pour les particuliers investisseurs, Altarea propose des produits adaptés à leurs attentes (meublés loués en LMNP, résidences gérées notamment pour étudiants). Le Groupe a également développé une offre démembrée adossée à l'Usufruit Locatif Libre ainsi qu'une solution permettant d'optimiser la transmission de son patrimoine en doublant l'abattement des droits de donation.

#### La satisfaction client comme priorité

L'année 2024 a été marquée par une forte activité de livraison (11 000 lots). La qualité des produits et la satisfaction client sont restées au cœur des préoccupations du Groupe, avec une performance particulièrement satisfaisante en matière de qualité<sup>105</sup>.

Récompensant cet engagement, Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été « Élu Service Client de l'Année » pour la 7<sup>ème</sup> fois dans la catégorie « Promotion immobilière ».

Cogedim obtient également pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive la première place du Top 200 de la relation client 2024 tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

<sup>101</sup> Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

<sup>102</sup> Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

<sup>103</sup> Les quelques lots restants sont en cours de reconfiguration (découpage, repositionnement).

<sup>104</sup> A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

<sup>105</sup> Avec moins de 1,2 réserve par logement en moyenne (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

### 1.2.2.3 ACTIVITE DE L'ANNEE

#### Réservations<sup>106</sup>

En 2024, les réservations s'inscrivent en baisse de -5% en volume (7 601 lots) et de -17% en valeur (1 875 millions d'euros) par rapport à 2023.

La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024.

Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est restée toujours aussi forte comme en témoigne le taux d'écoulement des lots proposés au détail qui atteint 10,4 %<sup>107</sup>.

La baisse en valeur est accentuée par la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région versus Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts). Le prix moyen par lot est ainsi passé en un an de 281 000 euros à 247 000 euros (-12 %).

Réservations	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers - Accession	1 482	19%	1 458	18%	+2%
Particuliers - Investissement	1 646	22%	2 356	29%	-30%
Ventes en bloc	4 473	59%	4 190	52%	+7%
<b>Total en volume (lots)</b>	<b>7 601</b>		<b>8 004</b>		<b>-5%</b>
Particuliers - Accession	447	24%	472	21%	-5%
Particuliers - Investissement	427	23%	649	29%	-34%
Ventes en bloc	1 001	53%	1 130	50%	-11%
<b>Total en valeur (M€ TTC)</b>	<b>1 875</b>		<b>2 250</b>		<b>-17%</b>
Dont MEE en QP	17	1%	54	2%	

Les ventes en bloc ont représenté un peu plus de la moitié des réservations. Elles concernent de très nombreux acteurs, les deux premiers clients (CDC Habitat et INLI) représentant un peu moins de 40 % des ventes en bloc.

Les ventes aux particuliers accédants se sont relativement bien tenues, portées notamment par la gamme Access qui a représenté près d'un tiers des ventes aux accédants.

Les ventes aux particuliers investisseurs s'inscrivent en nette baisse sur l'ensemble de l'année, malgré la reprise tardive de la demande pour les derniers lots éligibles au dispositif Pinel.

#### Régularisations notariées

	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers	3 091	37%	4 531	58%	-32%
Ventes en bloc	5 348	63%	3 298	42%	62%
<b>En nombre de lots</b>	<b>8 439</b>		<b>7 829</b>		<b>+8%</b>
Particuliers	897	42%	1 418	62%	-37%
Ventes en bloc	1 220	58%	857	38%	42%
<b>En millions d'euros TTC</b>	<b>2 118</b>		<b>2 275</b>		<b>-7%</b>

<sup>106</sup> Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

<sup>107</sup> Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année

La forte hausse des régularisations notariées en bloc a quasiment compensé la baisse des régularisations des particuliers, notamment investisseurs.

Les régularisations notariées sont supérieures aux réservations de l'année, reflet d'une situation commerciale saine et d'engagements maîtrisés.

#### Lancements commerciaux

Lancements	2024	2023	Var.
Nombre de lots	3 126	3 564	-12%
Nombre d'opérations	76	104	-27%

L'année 2024 marque un point bas deancements commerciaux, la gamme Access n'ayant débuté sa montée en puissance qu'à partir du second semestre (1 377 lots lancés, soit 44% desancements de l'année).

#### Permis de construire et acquisitions foncières

En 2024, le Groupe a acquis 71 terrains, dont 37 sur le seul dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

En nombre de lots	2024	2023	Var
Dépôts de permis	10 704	8 664	+24%
Obtention de permis	6 166	10 177	-39%
Acquisitions de terrains	6 282	5 064	+24%

L'activité de dépôt de permis s'est redressée en fin d'année 2024 avec 10 704 lots déposés, dont une proportion significative de gamme Access.

### 1.2.2.4 PERSPECTIVES

#### Offre à la vente

Fin 2024, l'offre à la vente représente 2 801 lots<sup>108</sup> dont 72 % en cours de construction. Elle est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en gamme Access.

Offre à la vente	2024	2023	Var.
En nombre de lots	2 801	3 307	-15%
En millions d'euros	840	1 130	-26%

#### Approvisionnements<sup>109</sup>

Approvisionnements	2024	2023	Var.
En millions d'euros TTC	2 261	2 719	-17%
En nombre de lots	11 108	9 934	+12%

Les approvisionnements de l'année concernent des projets dont la taille moyenne des lots est plus faible que par le passé, en ligne avec la politique commerciale du Groupe.

<sup>2024</sup>. Un taux d'écoulement supérieur à 8 % indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

<sup>108</sup> Dont 28 lots achevés non vendus.

<sup>109</sup> Signature de nouvelles options foncières.

## Pipeline

En M€ TTC du CA potentiel	31/12/2024	Nb. mois	31/12/2023	Var.
Offre à la vente	840	5	1 130	-26%
Portefeuille foncier	8 895	57	8 690	+2%
<b>Pipeline</b>	<b>9 735</b>		<b>9 820</b>	<b>-1%</b>
<i>En nb d'opérations</i>	538		545	-1%
<i>En nb de lots</i>	39 603		34 574	+15%
<i>En m²</i>	2 415 760		2 109 040	+15%

Après une année 2023 consacrée à la revue approfondie du portefeuille foncier ayant conduit à l'abandon de 13 200 lots, l'année 2024 marque une reprise de la marche en avant en matière de développement foncier, avec un pipeline désormais adapté au nouveau cycle.

### Backlog Logement<sup>110</sup>

Le backlog Logement au 31 décembre 2024 représente 2,4 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

<sup>110</sup> Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

Altarea intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées et ce sur l'ensemble du territoire national.

### 1.2.3.1 BUREAU

En bureau, Altarea intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD<sup>111</sup>) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

#### Bureau / Grand Paris

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement. L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du 26 *Champs-Élysées* à Paris sur 14 000 m<sup>2</sup>, ensemble mixant bureaux et commerces, pour le compte de 52 Capital ;
- la livraison de l'immeuble *Bellini* (18 000 m<sup>2</sup>, La Défense), le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier de 6 100 m<sup>2</sup> situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2026 ;
- la location de dix étages de *Landscape* (22 200 m<sup>2</sup>, La Défense) portant le taux d'occupation à près de 60% (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* (21 000 m<sup>2</sup> à Paris) pour le compte de Norges Bank IM ;
- l'obtention du permis de construire définitif purgé d'*Upper*, le projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m<sup>2</sup> développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

#### Bureau / Métropoles régionales

L'année a été marquée par la vente à Midi 2i de l'immeuble *Blanc Azur* à Aix-en-Provence, bureau multi-occupants de 6 600 m<sup>2</sup> intégralement loué.

En Régions, le Groupe a livré quatre immeubles de bureaux totalisant 14 000 m<sup>2</sup> (rue Laurencin, *Hill Side* et *Urbanclay* à Toulouse et la première tranche de *Feel Good* à Nantes).

Par ailleurs, six opérations nouvelles pour un total de 38 000 m<sup>2</sup> ont été maîtrisées à Nantes, Nice, Clermont-Ferrand et Grenoble.

Le pipeline de projets en Régions représente ainsi 310 000 m<sup>2</sup> à fin 2024. Ce portefeuille très granulaire est composé d'opérations qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

### 1.2.3.2 LOGISTIQUE

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur - promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Altarea développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud, ainsi que sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce.

Actif en développement de plateformes logistiques depuis de nombreuses années, Altarea commence cette année à engranger les fruits de sa stratégie et confirme ses ambitions sur ce marché porteur.

#### 390 M€ de cessions signées fin 2024

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession pour un montant total de 390 millions d'euros :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène<sup>112</sup> (Vaucluse) représentant 260 000 m<sup>2</sup> à terme ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) représentant 37 000 m<sup>2</sup> ;
- cession à un fond géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtère* située à La Boisse proche de Lyon (56 200 m<sup>2</sup>). Cette opération se distingue notamment par une performance environnementale particulièrement exemplaire<sup>113</sup>.

L'impact comptable de ces transactions est majoritairement enregistré au cours de l'exercice 2024, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement.

Après ces cessions, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m<sup>2</sup>, dont 310 000 m<sup>2</sup> bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m<sup>2</sup> pré-loués), et contribueront aux résultats du Groupe au cours des prochains exercices.

#### Backlog Immobilier d'entreprise<sup>114</sup>

Le backlog en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2024 représente 214 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

<sup>111</sup> VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

<sup>112</sup> Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWC, 3 MWC étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

<sup>113</sup> Livré en novembre 2024, l'Ecoparc a été aménagé dans le respect d'une compensation biodiversité et bénéficie d'un système de chauffage décarboné par pompes à chaleur. Le site vise une certification HQE® Excellent.

<sup>114</sup> Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

## 1.2.4 Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les data centers et l'asset management immobilier.

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

La stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

### 1.2.4.1 INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque<sup>115</sup> avec des investissements estimés à plusieurs milliards d'euros par an au cours des prochaines décennies.

Altarea entend capter une partie de ce marché à travers une stratégie qui combine la maîtrise des savoir-faire opérationnels et un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Le Groupe maîtrise d'ores et déjà les premiers maillons de la chaîne de valeur opérationnelle avec des équipes constituées, une gamme complète et un pipeline de projets déjà important.

En 2024, Altarea a franchi un cap avec l'acquisition de Prejeance Industrial<sup>116</sup> pour 140 millions d'euros de valeur d'entreprise<sup>117</sup> et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

#### Un dispositif complet

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

- études, faisabilité, conception, maîtrise foncière ;
- autorisations administratives (construction, raccordement) et financements ;
- commercialisation de l'énergie produite ;
- installation et mise en service ;
- exploitation, monitoring, maintenance, recyclage.

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...)

- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

#### Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

En 2024, le Groupe a ainsi mis en service les ombrières photovoltaïques du Family Village Costières Sud à Nîmes, après celle de La Vigie à Strasbourg (500 kWc<sup>118</sup> pour chaque site). A date, 7 chantiers sont en cours notamment sur le portefeuille de retail parks gérés par le Groupe<sup>119</sup>.

En Logistique, le parc de Bollène, vendu à WDP cette année, comprendra des panneaux photovoltaïques en toiture pour une puissance installée d'environ 22 MWc à terme.

#### Partenariats stratégiques avec de grands opérateurs

Début 2024, un partenariat a été signé avec Terrena, coopérative agricole regroupant près de 20 000 adhérents dans le Grand Ouest. Ce partenariat, qui s'adressait initialement aux éleveurs ovins s'est ouvert en cours d'année à d'autres types d'exploitation (bovins, volailles, production viticole...). Il permettra de concrétiser plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Altarea est également en discussion avec d'autres coopératives et avec de grands propriétaires (industriels, hôpitaux, logisticiens, foncières...) pour les accompagner dans leurs investissements en infrastructures photovoltaïques.

#### Parc en exploitation et portefeuille de projets

A fin décembre 2024, Altarea détient et exploite un parc d'une puissance totale de 94 MWc, répartis entre 61 MWc d'installations déjà raccordées et 33 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un portefeuille de projets important, à des stades d'avancement très divers, comprenant notamment 800 MWc sécurisés<sup>120</sup> et le solde à l'étude<sup>121</sup>.

### 1.2.4.2 DATA CENTERS

Les besoins en data centers, notamment de grande capacité, sont en forte croissance dans le monde, tirés par la digitalisation de l'économie et l'essor de l'intelligence artificielle. Les investissements nécessaires sont difficiles à estimer mais représentent de façon certaine plusieurs

<sup>115</sup> Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

<sup>116</sup> Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

<sup>117</sup> Dont 10,4 millions d'euros d'incorporels.

<sup>118</sup> Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

<sup>119</sup> Brest Guipavas, Gennevilliers, Aubergenville, Villeparisis et Ruaudin

<sup>120</sup> Foncier maîtrisé ou sous promesse.

<sup>121</sup> Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

milliards d'euros par an pour un marché comme la France, qui bénéficie d'une électricité largement décarbonée.

Altarea dispose d'avantages compétitifs déterminants pour capter une partie de ce marché grâce à ses savoir-faire de maîtrise foncière et d'obtention d'autorisations administratives complexes.

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les data centers en colocation de taille moyenne et les data centers hyperscale (Cloud et IA).

#### **Data centers de proximité écoresponsables en colocation**

Les data centers de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national. Il s'agit généralement de data centers de moyenne puissance (inférieure à 20 MW).

Pour ce type de produit, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Altarea a ainsi constitué une équipe dédiée à travers un mix d'acquisition tactique, et de recrutements internes et externes pour développer des data centers écoresponsables<sup>122</sup> selon un modèle économique de type « développeur - asset manager ».

Le premier data center entièrement réalisé par Altarea devrait être livré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Situé à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes, il développera sur 3 000 m<sup>2</sup> une puissance de près de 2,3 MW IT.

Le Groupe travaille sur un pipeline d'une quinzaine de sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

#### **Data centers hyperscale**

Les data centers hyperscale s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une

électricité largement décarbonée. Les data centers hyperscale nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de megawatts.

Altarea travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

#### **1.2.4.3 ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER**

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ni financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Cette année, la SCPI a réalisé trois investissements en commerce (Paris, Annecy, Bordeaux-Belvédère), a fait l'acquisition de locaux d'activités (Orléans) et d'un premier actif industriel à l'étranger (Madrid). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

Par ailleurs, Altarea a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un premier fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives. Les premières opérations ont été déployées et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

<sup>122</sup> Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

## 1.3 Performance environnementale

### 1.3.1 Taxonomie européenne<sup>123</sup>

La taxonomie européenne est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité publié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) ainsi que la proportion conforme aux objectifs environnementaux européens (taux d'alignement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023) et sociaux (garanties sociales minimales).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (Green Asset Ratio ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union Européenne étant soutenir la transition écologique facilitant l'orientation de l'épargne et des financements vers des activités durables.

#### Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif<sup>124</sup>.

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux<sup>125</sup> (Atténuation du changement climatique (Energie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes), eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse<sup>126</sup>.

Altarea a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution<sup>127</sup>.

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont ainsi pu faire l'objet d'une revue dès l'exercice 2023 et d'un rapport spécifique émis par le cabinet E&Y avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire CSRD.

#### Chiffre d'affaires 2024 aligné à 68,6%<sup>128</sup>

En M€	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	2 280,7	197,5	274,9	2 768,5
CA aligné	1 627,7	92,6	179,5	1 899,8
% CA consolidé	71,4%	46,9%	65,3%	<b>68,6%</b>

En 2024, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 68,6 % (44,0 % pour l'exercice 2022, 48,1 % en 2023).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

#### Un indicateur clé pour Altarea

L'alignement du chiffre d'affaires est devenu un indicateur de performance clé du Groupe pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

La grille d'analyse de la taxonomie permet de mettre en valeur le travail réalisé par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie<sup>129</sup>. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance<sup>130</sup>.

Depuis juillet 2023, tous les crédits bancaires corporate (signés ou renouvelés) intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

123 Cf Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD.

124 Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. En 2024, 225 opérations/actifs étudiés bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui ont été considérés comme alignés.

125 Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

126 Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

127 Altarea a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de

ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place.

128 Le chiffre d'affaires 2024 d'Altarea est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments ». Le taux d'éligibilité 2024 s'élève à 96,4% (soit 2 670,4 M€ de CA éligible).

129 Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate lors de leur Assemblée Générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2023, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

130 A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

## 1.3.2 Performance carbone

Altarea a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable.

Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

### Méthodologie Altarea

Les émissions de GES<sup>131</sup>, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>e.), sont classées en trois catégories (scopes<sup>132</sup>) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes...);
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations...).

Concernant Altarea, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **promotion immobilière**<sup>133</sup>, elles sont liées à :
  - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
  - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans,
- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges du Groupe et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le reporting des émissions correspond aux opérations sous contrôle opérationnel<sup>134</sup>.

### Promotion immobilière

Altarea comptabilise sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2024 ;

• les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet,

• les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

### Foncière

La performance carbone de la Foncière est déterminée à partir des consommations des parties communes (mesures réelles) et de celles des parties privatives (mesures réelles et estimées). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de GES en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le Groupe n'intègre pas les émissions liées au transport des visiteurs pour lesquelles il ne dispose pas de levier direct. A titre d'information, elles ont représenté 198 milliers de tonnes en 2024<sup>135</sup>.

### Baisse de -15% des émissions en 2024

En 2024, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 776 milliers de tonnes, en baisse de - 15% par rapport à 2023 et de - 50 % par rapport à 2019 (année de référence)<sup>136</sup>. Sur ce total, 232 milliers de tonnes (soit 30 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

En milliers de tCO <sub>2</sub> e	2024	2023	2019
<b>Promotion Immobilière</b>	<b>739</b>	<b>884</b>	<b>1 551</b>
Logement	567	760	1 041
Immobilier d'Entreprise	148	82	315
Commerce	23	42	195
<b>Foncière &amp; Corporate</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>12</b>
<b>Nouvelles activités</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Groupe</b>	<b>776</b>	<b>910</b>	<b>1 563</b>
Dont Construction	509	602	822
Dont Utilisation	231	282	729
Dont Foncière et Corporate	36	26	12

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2010.

### Analyse de la variation des émissions de GES et trajectoire à horizon 2030

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux<sup>137</sup> facteurs combinés :

131 Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone...) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

132 Conformément au GHG protocol international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de GES provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development et le World Resources Institute.

133 Pour compte propre ou compte de tiers.

134 Opérations en intégration globale à 100% et mise en équivalence en quote-part.

135 En 2023, elles ont représenté 303 milliers de tCO<sub>2</sub>e.

136 Altarea a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

137 L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années

• le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier<sup>138</sup>.

• l'**intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m<sup>2</sup> d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

### Evolution sur l'année 2024

Émissions GES du Groupe en milliers de tCO <sub>2</sub> e		
		Var.
<b>Émissions GES 2023</b>	<b>910</b>	
Ajustement périmètre CSR	+12	+1%
Promotion - effet volume	-48	-5%
Promotion - effet taux	-98	-11%
<b>Émissions GES 2024</b>	<b>776</b>	<b>-15%</b>

La baisse de -5% liée à l'effet volume est principalement le reflet de la situation de crise conjoncturelle que connaît la promotion résidentielle.

La baisse de -11 % de l'intensité carbone surfacique<sup>139</sup> qui ressort à 1 155 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2024 (contre 1 299 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2023) est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées<sup>140</sup> d'une part et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes<sup>141</sup> d'autre part.

### Evolution depuis 2019 (année de référence)<sup>142</sup>

En milliers de tCO <sub>2</sub> e		
		Var.
<b>Émissions GES 2019</b>	<b>1 563</b>	
Ajustement CSR	+12	
Changements de périmètre	+50	
<b>Effet périmètre</b>	<b>+62</b>	<b>+4%</b>
<b>Effet volume</b>	<b>-450</b>	<b>-29%</b>
<b>Effet taux</b>	<b>-398</b>	<b>-25%</b>
<b>Émissions GES 2024</b>	<b>776</b>	<b>-50%</b>

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 563 milliers de tCO<sub>2</sub>e à 776 milliers de tCO<sub>2</sub>e, soit une baisse de - 50 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté -25 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

### Trajectoire carbone à horizon 2030

A horizon 2030, Altea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> et 1 000 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, en raison notamment de la montée en

puissance de la très exigeante réglementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altea se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, et compte tenu de sa cible d'intensité surfacique, les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 850 et 950 milliers de tCO<sub>2</sub>e (soit de -46 % à -39 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements potentiellement significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altea ;
- de la montée en puissance de la vente de crédits carbone par le Groupe, notamment sur les produits Woodeum<sup>143</sup> ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

### Suivi du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES est un principe fondamental de la croissance bas carbone. Altea mesure ce découplage à travers l'intensité carbone économique qui correspond à la quantité de CO<sub>2</sub>e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires<sup>144</sup>.

En gCO <sub>2</sub> e /€	2024	2023	2019
<b>Intensité carbone</b>	<b>280</b>	<b>335</b>	<b>503</b>

En 2024, Altea a émis 280 grammes de CO<sub>2</sub>e par euro de chiffre d'affaires, soit -18 % par rapport à 2023 (et - 45 % par rapport à 2019). La baisse enregistrée en 2024 a été particulièrement forte en raison de la contribution significative de la Logistique au chiffre d'affaires consolidé. La Logistique est en effet un produit moins carboné en moyenne que le Logement ou le Bureau par exemple.

<sup>138</sup> Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

<sup>139</sup> Quantité de CO<sub>2</sub>e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO<sub>2</sub>e par mètre carré ou kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>. Calcul Promotion hors Logistique.

<sup>140</sup> D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 381 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

<sup>141</sup> D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 125 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

<sup>142</sup> L'année 2019 correspondait à un niveau d'activité « normal » avec une intensité carbone surfacique moyenne de 1 553 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup>.

<sup>143</sup> En 2024, Woodeum a obtenu les tout premiers crédits carbone pour la construction neuve en France correspondant 2 042 de tCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup>.

<sup>144</sup> Exprimée en grammes de CO<sub>2</sub>e par euro ou gCO<sub>2</sub>e/€.

## 1.4 PERFORMANCE FINANCIERE

### 1.4.1 Résultats annuels 2024

Le chiffre d'affaires atteint 2 768,5 millions d'euros (vs 2 712,3 millions d'euros en 2023) soit +2,1 %, et le résultat net récurrent (FFO<sup>145</sup>) est en hausse de +25,7 % à 127,2 millions d'euros (vs 101,2 millions d'euros en 2023), en ligne avec la guidance fixée début 2024.

Au total, le résultat net part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros, contre une perte de -472,9 millions d'euros en 2023<sup>146</sup>.

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>294,3</b>	<b>1 985,7</b>	<b>476,6</b>	<b>11,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2 768,5</b>	-	<b>2 768,5</b>
<i>Variation vs. 31/12/2023</i>	+13,6%	-11,6%	x2,3	na	na	+2,1%		+2,1%
Loyers nets	216,4	-	-	-	-	216,4	-	216,4
Marge immobilière	4,1	74,9	58,7	1,1	(0,0)	138,8	(5,7)	133,2
Prestations de services externes	26,7	26,7	4,7	0,3	0,3	58,7	-	58,7
<b>Revenus nets</b>	<b>247,2</b>	<b>101,6</b>	<b>63,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>414,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>408,3</b>
<i>Variation vs. 31/12/2023</i>	+7,4%	-34,0%	x2,2	na	na	+0,3%	na	
Production immobilisée et stockée	5,3	125,0	8,2	-	-	138,6	-	138,6
Charges d'exploitation	(48,8)	(197,3)	(27,5)	(12,9)	0,6	(285,8)	(23,9)	(309,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(12,9)</b>	<b>0,6</b>	<b>(147,2)</b>	<b>(23,9)</b>	<b>(171,2)</b>
Contributions des sociétés MEE	6,5	(2,4)	3,3	(0,1)	-	7,4	4,0	11,3
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							(0,1)	(0,1)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce							(2,4)	(2,4)
Charges calculées et frais de transaction - Logement							(23,7)	(23,7)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise							(2,8)	(2,8)
Autres				(0,9)	0,9	-	(10,1)	(10,1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>210,3</b>	<b>26,9</b>	<b>47,6</b>	<b>(12,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>274,1</b>	<b>(64,7)</b>	<b>209,4</b>
<i>Variation vs. 31/12/2023</i>	+7,6%	-52,7%	x3,5	na	na	+10,5%		
Coût de l'endettement net						(28,5)	(5,8)	(34,3)
Autres résultats financiers						(31,8)	(3,5)	(35,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						-	(58,7)	(58,7)
Résultat de cession de participation						-	(5,9)	(5,9)
Impôts						(4,0)	14,9	10,9
<b>Résultat net</b>						<b>209,8</b>	<b>(123,7)</b>	<b>86,1</b>
Minoritaires						(82,6)	2,6	(80,0)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>						<b>127,2</b>	<b>(121,1)</b>	<b>6,1</b>
<i>Variation vs. 31/12/2023</i>						+25,7%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>						21 791 045		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>						<b>5,84</b>		
<i>Variation vs. 31/12/2023</i>						+20,8%		

145 Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.  
146 Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 M€ (-348,3 M€ après impôt).

## Chiffre d'affaires : 2 768,5 M€ (+2,1 %)

Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 768,5 millions d'euros, en hausse de +2,1% par rapport à 2023 :

- en **Commerce**, il progresse de +13,6 % à 294,3 millions d'euros (vs 259,0 millions d'euros). Il se décompose entre 243,5 millions d'euros de revenus locatifs, 27,0 millions d'euros d'opérations de promotion Commerce. Les revenus locatifs progressent de +5,0 % tirés par la bonne tenue des indicateurs opérationnels (indexation, croissance à périmètre constant, vacance, recouvrement) ;
- en **Logement**, il baisse de -11,6 % à 1 985,7 millions d'euros (vs 2 247,1 millions d'euros). Ce chiffre d'affaires est très majoritairement composé d'opérations de l'ancien cycle. Les opérations de nouvelle génération n'ont représenté en 2024 qu'une faible proportion du chiffre d'affaires (14% du total), avec une montée en puissance attendue sur 2025 et surtout 2026 où elles deviendront majoritaires ;
- en **Immobilier d'Entreprise**, il ressort en nette hausse à 476,6 millions d'euros (vs 204,0 millions d'euros soit x2,3) porté par les transactions en Logistique.

## Résultat opérationnel FFO : 274,1 M€ (+10,5 %)

Le résultat opérationnel FFO<sup>147</sup> progresse de +10,5% à 274,1 millions d'euros (vs 248,1 millions d'euros). Il est composé de :

- **210,3 millions d'euros en Commerce** (+7,6%), porté par des loyers nets en croissance de +5,7% et une bonne tenue des honoraires ;
- **26,9 millions d'euros en Logement** (vs 56,8 millions d'euros), résultant de l'enregistrement à l'avancement de la contribution d'opérations issues du cycle précédent à marges faibles ;
- **47,6 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (vs 10,5 millions d'euros). Cette progression provient essentiellement des transactions en Logistique dont l'impact comptable a été majoritairement enregistré au cours de l'exercice, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement. Par ailleurs, l'activité de Bureau en Régions est restée soutenue en 2024 ;
- les coûts de structure liés au développement des nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle<sup>148</sup> du Groupe s'établit à 9,8 % (contre 9,1 % en 2023).

<sup>147</sup> Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

<sup>148</sup> Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

## Résultat net récurrent (FFO) : 127,2 M€ (+25,7%)

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour -28,5 millions d'euros et autres résultats financiers pour -31,8 millions d'euros) sont relativement stables en raison notamment de la position de couverture en taux existante.

La charge d'impôt s'établit à -4,0 millions d'euros et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables et d'une contribution fiscale des activités taxables encore faible.

Au total, le FFO part du Groupe s'établit à 127,2 millions d'euros en hausse de +25,7%, soit 5,84 euros par action (+20,8%) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 160 013 actions nouvelles<sup>149</sup> en 2024.

## Résultat net consolidé part du Groupe : 6,1 M€

Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros (contre -472,9 millions d'euros en 2023<sup>150</sup>) après notamment enregistrement de -58,7 millions d'euros de variation de valeur des instruments financiers et des autres variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction comprenant notamment une dépréciation d'incorporels pour 16 millions d'euros<sup>151</sup>.

<sup>149</sup> Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

<sup>150</sup> Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 M€ (- 348,3 M€ après impôt).

<sup>151</sup> Comprenant notamment la marque Pitch.

## 1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.4.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉ<sup>152</sup> À 110,1 €/ACTION

ANR GROUPE	31/12/2024				31/12/2023	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 694,3</b>	<b>(3,0)%</b>	<b>77,4</b>	<b>(8,2)%</b>	<b>1 747,5</b>	<b>84,3</b>
Autres plus-values latentes	515,1				355,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	22,0				22,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	78,9				167,6	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(16,5)				(11,7)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	67,8				68,6	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(12,9)				(13,5)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>2 348,6</b>	<b>0,5%</b>	<b>107,3</b>	<b>(4,8)%</b>	<b>2 336,3</b>	<b>112,7</b>
Droits et frais de cession estimés	63,6				63,4	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,3)				(0,4)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 411,8</b>	<b>0,5%</b>	<b>110,1</b>	<b>(4,8)%</b>	<b>2 399,3</b>	<b>115,7</b>
Nombre d'actions diluées :	21 896 835				20 736 822	

*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.*

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros (contre 2 399,3 millions d'euros en 2023, soit +0,5%).

### 1.4.2.2 VARIATION DE L'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
<b>ANR 31 décembre 2023</b>	<b>2 399,3</b>	<b>115,7</b>
Dividende	(168,9)	(8,0)
Augmentations de capital (yc dilution)	109,9	(0,9)
FFO pdg 2024	127,2	5,84
Variation de valeur <sup>(a)</sup>	134,2	6,1
Instruments financiers et dette à taux fixe	(151,8)	(6,9)
IFRS 16	(19,1)	(0,9)
Autres et frais de transaction <sup>(b)</sup>	(19,0)	(0,9)
<b>ANR 31 décembre 2024</b>	<b>2 411,8</b>	<b>110,1</b>
vs. 31 décembre 2023	+0,5%	(4,8)%

*(a) Promotion Logistique et foncière Commerce.*

*(b) Dont charge AGA, impôts différés, dotations aux amortissements, part des commandités*

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros. L'impact du dividende 2023, des variations de valeur des instruments financiers et des dettes à taux fixe a été compensé par le résultat récurrent de l'année et une augmentation de la valeur de la promotion tirée par la Logistique. La valeur de la promotion retenue en

2024 se situe proche de la fourchette basse de l'évaluation<sup>153</sup> réalisée par Accuracy.

La baisse de l'ANR par action (110,1 €/action contre 115,7 €/action en 2023) est entièrement due à l'augmentation du nombre d'actions diluées<sup>154</sup>.

<sup>152</sup> Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

<sup>153</sup> Pour mémoire, la valeur de la Promotion dans l'ANR avait été ajustée à la baisse de -826,7 M€ au cours des deux années précédentes (-458,5 M€ en 2023 et -368,2 M€ en 2022).

<sup>154</sup> Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

## 1.4.2.4 PRINCIPES DE CALCUL

### Evaluation des actifs

#### Immeubles de placement

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

Les commerces sont évalués par plusieurs experts. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	29%
Cushman & Wakefield	France & International	33%
CBRE	France & International	32%
Autres	France & International	6%

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 du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

#### Autres actifs

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

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine, Logistique) ;
- et des pôles d'Asset management Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle : le pôle d'Asset Management Commerce (Altarea France), le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'Asset Management en Immobilier d'Entreprise sont évalués par Accuracy.

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 scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit

également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

### Fiscalité

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

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

### Droits

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

### Part des commandités

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

## 1.4.3 Ressources financières

### 1.4.3.1 FAITS MARQUANTS 2024

En 2024, le Groupe a notamment :

- achevé son programme de refinancement des crédits corporate entamé en 2023, en signant pour 476 millions d'euros de crédits corporate à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la taxonomie européenne<sup>155</sup> ;
- remboursé en juillet 255 millions d'euros d'échéance obligataire 2024 ;
- placé auprès d'une base d'investisseurs élargie une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 7 ans avec un coupon fixe de 5,50 % ;
- mis en place deux crédits hypothécaires : un premier de 90 millions d'euros à 7 ans<sup>156</sup> adossé au centre commercial espagnol de Sant Cugat et un second de 76 millions d'euros à 5 ans adossé au centre commercial Le Parks détenu par la SNC Macdonald Commerces (société mise en équivalence) ;
- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 92,0 millions d'euros dont 91,3 millions d'euros lié au paiement partiel du dividende en actions (création de 1 080 657 actions nouvelles) et 0,7 million d'euros lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés, (création de 8 930 actions nouvelles).

### Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2024, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles<sup>157</sup> de 2 530 millions d'euros (2 410 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	601	1 311	1 912
Au niveau des projets	340	278	618
<b>Total</b>	<b>941</b>	<b>1 589</b>	<b>2 530</b>

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 290 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 31 décembre 2024.

Les 941 millions d'euros de trésorerie sont placés à hauteur de 90% environ. Le rendement obtenu sur les placements de trésorerie du Groupe est proche de l'€STER.

### Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>158</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>159</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2024, l'encours de ces programmes est nul.

<sup>155</sup> Ces crédits intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne (« EU Taxonomy linked loan »).  
<sup>156</sup> Ce crédit hypothécaire est également « Green » au sens des « Green Loan Principals » édictés par la Loan Market Association, le centre commercial de San Cugat étant aligné à la Taxonomie européenne.

### 1.4.3.2 DETTE NETTE<sup>160</sup>

#### Evolution de la dette en 2024

La dette nette est quasi stable à 1 681 millions d'euros contre 1 647 millions d'euros fin 2023.

En M€	
<b>Dettes nettes au 31 décembre 2023</b>	<b>1 647</b>
Dividende	77
FFO	(127,2)
BFR Promotion	(173)
dont Logistique	(194)
dont Logement	-
dont Bureau	20
Capex Commerce	41
Nouvelles activités	210
Autres	7
<b>Dettes nettes au 31 décembre 2024</b>	<b>1 681</b>

Au cours de l'année, le Groupe a diminué son BFR Promotion de -173 millions d'euros, principalement en Logistique, après avoir baissé son BFR Logement d'environ -350 millions d'euros en 2023.

La récupération de capitaux employés en Promotion a permis à Altarea de continuer à investir à dette quasi constante. Ces investissements à forte valeur ajoutée concernent principalement le Commerce (capex de la gare Paris-Austerlitz...) et les nouvelles activités (acquisition de Prejance Industrial, photovoltaïque et data center).

#### Structure de la dette et duration

En M€	31/12/2024	31/12/2023
Dettes corporate bancaire	264	247
Marchés de crédit	1 445	1 496
Dettes hypothécaires	559	473
Dettes sur opérations de promotion	111	144
Dettes sur projets photovoltaïques	81	-
<b>Total Dettes brute</b>	<b>2 460</b>	<b>2 360</b>
Disponibilités	(779)	(713)
<b>Total Dettes nettes</b>	<b>1 681</b>	<b>1 647</b>

Au 31 décembre 2024, la duration moyenne de la dette brute<sup>161</sup> est de 4 ans, contre 3 ans et 6 mois au 31 décembre 2023. Après prise en compte du cash disponible permettant de rembourser la souche obligataire Altareit 2025, la duration effective de la dette est de 4 ans et 6 mois.

<sup>157</sup> Montants à 100%.

<sup>158</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

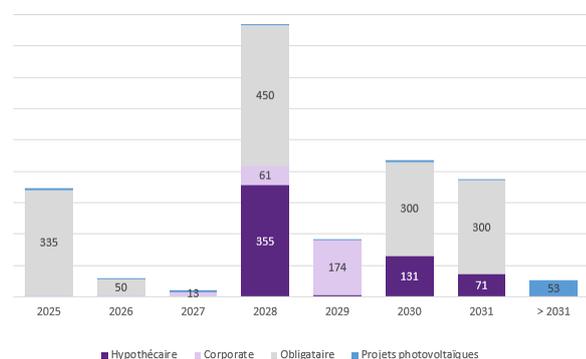
<sup>159</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>160</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>161</sup> Hors dette promotion.

## Echéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement long terme<sup>162</sup> du Groupe par maturité.



L'échéance obligataire de 335 millions d'euros en 2025 est d'ores et déjà couverte par les liquidités disponibles, principalement sous forme de cash placé.

La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (St-Laurent du Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

La dette dont l'échéance est supérieure à 2031 concerne les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne des dettes est supérieure ou égale à 20 ans lors de leur mise en place.

## Couverture : nominal et taux moyen

Altarea bénéficie d'une position de couverture de taux significative reflétant la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

Encours à fin d'année (M€)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe (a)	Position à taux fixe (b)	Taux de couv. moyen (c)
2025	1 100	1 613	2 713	0,87%
2026	1 050	1 532	2 582	1,06%
2027	1 050	1 525	2 575	1,06%
2028	600	1 032	1 632	1,57%
2029	600	825	1 425	1,60%
2030	300	317	617	2,20%

(a) Swap de taux et Caps.

(b) Après couverture et en quote-part de consolidation.

(c) Taux moyen des couvertures et taux de base moyen de la dette à taux fixe (taux mid-swap à la date de pricing de chaque obligation, hors spread de crédit).

## Coût moyen de la dette brute : 1,92% (-23 bps)

Le coût moyen de la dette brute a baissé courant 2024 en raison de l'impact positif de la position de couverture du Groupe et des produits de placement de la trésorerie disponible.

## 1.4.3.3 RATIOS ET COVENANTS

### Loan-to-value (LTV)

Le LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

En M€	31/12/2024	31/12/2023
Endettement brut	2 460	2 360
Disponibilités	(779)	(713)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>1 681</b>	<b>1 647</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	3 872	3 861
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	197	185
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	126	110
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	149	121
Valeur d'entreprise du pôle Promotion <sup>(e)</sup>	1 322	1 466
Nouvelles activités	233	–
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>5 898</b>	<b>5 744</b>

Ratio LTV	28,5%	28,7%
-----------	-------	-------

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

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

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

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

(e) Logement et Immobilier d'entreprise (Bureaux et Logistiques).

### Ratios de crédits

Au 31 décembre 2024, le ratio Dette Nette / EBITDA<sup>163</sup> s'améliore 6,1x contre 6,6x au 31 décembre 2023.

Le ratio Dette Nette / Dette Nette + Capitaux propres ressort à 34,7 % contre 33,8 % au 31 décembre 2023.

Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

Les deux seuls covenants bancaires inclus dans toutes les documentations de crédit sont le LTV et l'ICR.

Covenant	31/12/2024	31/12/2023	Delta
LTV <sup>(a)</sup> ≤ 60%	28,5%	28,7%	-0,2pt
ICR <sup>(b)</sup> ≥ 2,0 x	9,6x	7,5x	+2,1x

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

## 1.4.3.4 NOTATION FINANCIERE

Le 9 octobre 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

162 A date de publication et hors financements court terme promotion.

163 Endettement net obligataire et bancaire / Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

## Compte de résultat analytique

	31/12/2024			31/12/2023		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	243,5	–	243,5	231,8	–	231,8
Autres charges	(27,1)	–	(27,1)	(27,0)	–	(27,0)
<b>Loyers nets</b>	<b>216,4</b>	<b>–</b>	<b>216,4</b>	<b>204,8</b>	<b>–</b>	<b>204,8</b>
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	25,0	–	25,0
Production immobilisée et stockée	5,3	–	5,3	1,8	–	1,8
Charges d'exploitation	(48,8)	(5,0)	(53,8)	(42,0)	(5,7)	(47,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(16,7)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(21,7)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(20,9)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>6,5</b>	<b>9,1</b>	<b>15,6</b>	<b>5,4</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(13,8)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>–</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>4,1</b>	<b>0,9</b>	<b>5,0</b>	<b>0,5</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(3,2)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>–</b>	<b>(190,4)</b>	<b>(190,4)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>210,3</b>	<b>7,4</b>	<b>217,7</b>	<b>195,5</b>	<b>(217,7)</b>	<b>(22,3)</b>
Chiffre d'affaires	1 959,0	–	1 959,0	2 218,1	–	2 218,1
Coût des ventes et autres charges	(1 884,1)	(6,7)	(1 890,8)	(2 093,3)	(300,2)	(2 393,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>74,9</b>	<b>(6,7)</b>	<b>68,2</b>	<b>124,8</b>	<b>(300,2)</b>	<b>(175,4)</b>
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	29,0	–	29,0
Production stockée	125,0	–	125,0	142,0	–	142,0
Charges d'exploitation	(197,3)	(19,8)	(217,1)	(238,9)	(19,8)	(258,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(45,6)</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(65,4)</b>	<b>(67,9)</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(87,7)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(3,7)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(23,7)</b>	<b>(23,7)</b>	<b>–</b>	<b>(63,2)</b>	<b>(63,2)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>26,9</b>	<b>(55,4)</b>	<b>(28,5)</b>	<b>56,8</b>	<b>(386,9)</b>	<b>(330,1)</b>
Chiffre d'affaires	471,9	–	471,9	196,0	–	196,0
Coût des ventes et autres charges	(413,2)	–	(413,2)	(175,4)	(17,9)	(193,3)
<b>Marge immobilière</b>	<b>58,7</b>	<b>–</b>	<b>58,7</b>	<b>20,6</b>	<b>(17,9)</b>	<b>2,7</b>
Prestations de services externes	4,7	–	4,7	8,0	–	8,0
Production stockée	8,2	–	8,2	10,8	–	10,8
Charges d'exploitation	(27,5)	(2,8)	(30,3)	(20,0)	(3,6)	(23,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(4,8)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>3,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,4</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(42,0)</b>	<b>(50,9)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>–</b>	<b>(47,3)</b>	<b>(47,3)</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>47,6</b>	<b>(7,5)</b>	<b>40,1</b>	<b>10,5</b>	<b>(110,8)</b>	<b>(100,3)</b>
Nouvelles activités	(12,4)	(4,0)	(16,4)	(10,4)	(0,3)	(10,7)
Autres (Corporate)	1,7	(5,2)	(3,5)	(4,3)	(8,4)	(12,7)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>274,1</b>	<b>(64,7)</b>	<b>209,4</b>	<b>248,1</b>	<b>(724,1)</b>	<b>(476,0)</b>
Coût de l'endettement net	(28,5)	(5,8)	(34,3)	(33,0)	(5,1)	(38,2)
Autres résultats financiers	(31,8)	(3,5)	(35,3)	(30,8)	(2,8)	(33,5)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	0,4	0,4
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	(58,7)	(58,7)	–	(72,8)	(72,8)
Résultats de cession des participations	–	(5,9)	(5,9)	–	(2,8)	(2,8)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>213,8</b>	<b>(138,7)</b>	<b>75,2</b>	<b>184,3</b>	<b>(807,2)</b>	<b>(622,9)</b>
Impôts sur les sociétés	(4,0)	14,9	10,9	0,1	114,3	114,4
<b>RESULTAT NET</b>	<b>209,8</b>	<b>(123,7)</b>	<b>86,1</b>	<b>184,4</b>	<b>(692,9)</b>	<b>(508,6)</b>
Minoritaires	(82,6)	2,6	(80,0)	(83,1)	118,8	35,7
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>127,2</b>	<b>(121,1)</b>	<b>6,1</b>	<b>101,2</b>	<b>(574,1)</b>	<b>(472,9)</b>
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>	<i>21 791 045</i>	<i>21 791 045</i>	<i>21 791 045</i>	<i>21 020 550</i>	<i>21 020 550</i>	<i>21 020 550</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>5,84</b>	<b>(5,56)</b>	<b>0,28</b>	<b>4,81</b>	<b>(27,31)</b>	<b>(22,50)</b>

## Bilan consolidé

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 079,3</b>	<b>4 865,2</b>
Immobilisations incorporelles	359,2	369,5
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	246,2	235,8
<i>dont Marques</i>	99,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>	1,3	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	12,7	15,1
Immobilisations corporelles	165,2	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	113,1	120,6
Immeubles de placement	4 016,2	3 948,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 628,0	3 617,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	132,3	114,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	255,9	216,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	357,7	327,1
Actifs financiers (non courant)	17,0	35,6
Impôt différé actif	50,9	37,3
<b>Actifs courants</b>	<b>3 320,7</b>	<b>3 471,9</b>
Stocks et en-cours nets	992,3	1 140,6
Actifs sur contrats	507,2	536,0
Clients et autres créances	954,1	930,2
Créance d'impôt sur les sociétés	7,7	23,8
Actifs financiers (courant)	25,2	25,8
Instruments financiers dérivés	55,3	101,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	778,9	713,1
Actifs destinés à la vente	0,0	0,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 400,0</b>	<b>8 337,1</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 162,9</b>	<b>3 219,6</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 694,3</b>	<b>1 747,5</b>
Capital	334,6	316,9
Primes liées au capital	330,7	420,4
Réserves	1 022,9	1 483,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	6,1	(472,9)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 468,6</b>	<b>1 472,1</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 165,2	1 284,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	80,0	(35,7)
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 586,8</b>	<b>2 375,6</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 467,6	2 254,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	63,6	60,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 094,2	1 128,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	943,6	726,5
<i>dont Obligations locatives</i>	116,9	126,3
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	249,4	212,9
Provisions long terme	61,3	68,7
Dépôts et cautionnements reçus	48,7	44,6
Impôt différé passif	9,1	7,5
<b>Passifs courants</b>	<b>2 650,2</b>	<b>2 742,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	532,1	637,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	356,4	275,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	62,9	89,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	–	92,2
<i>dont Découverts bancaires</i>	3,4	47,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	82,6	108,7
<i>dont Obligations locatives</i>	20,4	19,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	6,5	4,4
Instruments financiers dérivés	13,7	32,0
Passifs sur contrats	130,2	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 972,5	1 814,7
Dettes d'impôt exigible	1,8	0,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 400,0</b>	<b>8 337,1</b>