



Activité et information financière du 1^{er} trimestre 2025

Hausse des réservations Logement Renforcement de l'attractivité du patrimoine Commerce

Logement : montée en puissance de l'offre nouvelle génération, hausse des réservations¹

Une offre de nouvelle génération en phase avec le marché, notamment chez les accédants (réservations +53,5%)

Hausse globale des réservations : 1 791 lots (+6,2%), 472 M€ (+0,6%)

Chiffre d'affaires Logement 331,5 M€ (-27,5%) reflet de la transition en cours :

- 227,5 M€ d'opérations ancienne génération² dont la contribution est en décline
- 104,0 M€ d'opérations nouvelle génération³ en cours de montée en puissance

Commerce : renforcement de l'attractivité du patrimoine et nouveau succès en commerces de gare

Nombreuses signatures avec 8 M€ de baux signés (taux d'occupation 97,1%)

Fréquentation +3,8%, chiffre d'affaires des commerçants +0,7%, revenus locatifs 60,2 M€ (+0,9%)

Gain de l'appel d'offre pour l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express

Immobilier d'entreprise et nouvelles activités

Bon déroulement des projets en cours, notamment en photovoltaïque

Situation financière

Chiffre d'affaires 435,3 M€ (-24,8%), impacté par les opérations Logement d'ancienne génération

Taxonomie : chiffre d'affaires aligné à 71,7% (vs 55,6% au T1 2024)

Remboursement anticipé de 335 M€ d'échéance obligataire

1,8 Md€ de liquidité à fin mars 2025⁴, aucun RCF⁵ tiré

Assemblée Générale du jeudi 5 juin 2025 (9h30) – Modalités et calendrier du dividende

Dividende proposé au titre de 2024 : 8,00 €/action

Deux options de paiement : 100% en numéraire ou 75% en titres et 25% en numéraire

Période d'option pour la conversion partielle en titres du 13 au 24 juin 2025 inclus

Date de détachement le 11 juin 2025⁶ et date de versement le 7 juillet 2025

Données au 31 mars 2025 non auditées – Variations vs 1^{er} trimestre 2024, sauf mention contraire

¹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (projets pour lesquels le permis de construire est obtenu et la décision d'acquisition des terrains est prise dans son principe).

² Opérations conçues au cours du cycle précédent, dont le foncier a été acquis antérieurement à 2024.

³ Opérations abordables décarbonées et rentables, dont le foncier a été acquis à compter de 2024.

⁴ Cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) et de droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert), pro forma du remboursement anticipé de l'obligation Altareit 2025 de 335 M€.

⁵ Revolving Credit Facilities.

⁶ Premier jour de cotation ex-dividende.

I - REVUE OPERATIONNELLE DES ACTIVITES ET INDICATEURS FINANCIERS DU 1^{er} TRIMESTRE 2025

Logement : montée en puissance de l'offre nouvelle génération, hausse des réservations

L'offre de nouvelle génération développée par le Groupe a permis d'inverser la tendance commerciale des deux dernières années avec des réservations qui progressent de +6,2% en volume à 1 791 lots (+0,6% en valeur à 472 M€).

Cette offre abordable, décarbonée et rentable a été travaillée en compacité afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale. Elle est notamment plébiscitée par les accédants (+53,5%) et par les institutionnels (+17,7%), ce qui permet de compenser la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel (-61,5%).

L'offre de nouvelle génération représente désormais la quasi-totalité de l'offre du Groupe avec 2 543 lots à fin mars (vs 2 801 lots à fin décembre) alors même que les lancements commerciaux du trimestre ont progressé de +29,5% (514 lots contre 397 lots au T1 2024).

Comme attendu, le chiffre d'affaires comptable des opérations d'ancienne génération est en forte diminution à 227,5 M€ (-50,3% vs T1 2024). Cette baisse est le reflet des millésimes 2022 et 2023 (et en partie 2024), au cours desquels le Groupe a très fortement réduit ses engagements fonciers. A contrario, le chiffre d'affaires comptable des opérations nouvelle génération est en forte progression et représente 31% du chiffre d'affaires du trimestre à 104,0 M€ (contre 15% sur l'ensemble de l'année 2024). Au total, le chiffre d'affaires Logement est en baisse de -27,5% et traduit la transition entre les opérations d'ancienne et de nouvelle génération.

Au cours des prochains mois, le Groupe devrait accélérer ses lancements commerciaux de nouvelle génération dont le chiffre d'affaires comptable devrait poursuivre sa croissance avec une contribution majoritaire au chiffre d'affaires attendue entre la fin 2025 et le début 2026.

Commerce : renforcement de l'attractivité du patrimoine et nouveau succès en commerces de gare

La fréquentation est en hausse de +3,8%, le chiffre d'affaires des commerçants progresse de +0,7% et les revenus locatifs s'élèvent à 60,2 M€ (+0,9%).

Le Groupe a signé 8,0 M€⁷ de nouveaux baux (vs 7,0 M€ au 1^{er} trimestre 2024) notamment sur CAP3000 et le Quartz. Le Groupe a accéléré la rotation de certaines enseignes entraînant une vacance temporaire pendant le trimestre, tout en permettant de retrouver un taux d'occupation optimal de 97,1% au 31 mars 2025.

Altarea, en partenariat RATP Travel Retail, a été désigné lauréat pour commercialiser et exploiter les commerces des 45 gares des nouvelles lignes de métro du Grand Paris⁸. Ces commerces représentent plus de 12 500 m² de surfaces commerciales et seront exploités dans le cadre d'un contrat de concession d'une durée de 12 ans.

Immobilier d'entreprise et nouvelles activités

Sur le trimestre, le déroulement des projets se poursuit à bon rythme sur l'ensemble de ces activités, notamment dans les infrastructures photovoltaïques où des partenariats stratégiques sont en cours de discussion avancée avec plusieurs acteurs de premier plan.

Chiffre d'affaires consolidé⁹

Au 1^{er} trimestre 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 435,3 M€ en baisse de -24,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024, principalement du fait de la diminution du chiffre d'affaires des opérations Logement d'ancienne génération.

En M€ (HT)	T1 2025	T1 2024	Var. 25/24
Revenus locatifs	60,2	59,7	+0,9%
Prestations de services	5,8	7,1	-18,1%
Chiffre d'affaires promotion	4,8	0,6	x8
Commerce	70,8	67,3	+5,2%
Chiffre d'affaires à l'avancement	325,2	450,2	-27,8%
Prestations de services	6,4	7,3	-12,5%
Logement	331,5	457,5	-27,5%
Chiffre d'affaires à l'avancement	32,0	53,4	-40,1%
Prestations de services	1,0	0,7	+44,6%
Immobilier d'entreprise	33,0	54,1	-39,1%
Chiffre d'affaires	435,3	578,9	-24,8%

Au 1^{er} trimestre 2025, le **taux d'alignement à la taxonomie européenne** s'établit à 71,7% (vs 55,6% au T1 2024 et 68,6% pour l'exercice 2024) sous l'effet de la montée en puissance des nouvelles opérations Logement intégralement alignées.

⁷ LMG (loyers minimum garantis).

⁸ Lignes 14 Sud, 15, 16, 17 et 18.

⁹ Altareit, filiale spécialisée dans la promotion immobilière et détenue par Altarea à 99,85%, a réalisé un chiffre d'affaires de 364,5 M€ au 1^{er} trimestre 2025 (versus 511,9 M€ au 1^{er} trimestre 2024, soit une baisse de -28,8%).

Forte liquidité

Le 31 mars 2025, Altaarea a lancé le remboursement anticipé de l'obligation Altareit¹⁰ pour un montant de 343 M€¹¹ intégralement financé par le cash disponible. Une fois cette opération réalisée, le Groupe n'a plus d'échéance obligataire avant 2028. Pro forma de cette opération, la liquidité du Groupe s'établit à 1 823 M€ à fin mars. Aucun RCF n'est tiré et les encours des programmes de NeuCP (billets de trésorerie) et Neu MTN du Groupe sont à zéro.

II - ASSEMBLEE GENERALE 2025 - MODALITES ET CALENDRIER DU DIVIDENDE

Au titre de l'exercice 2024, le versement d'un **dividende de 8,00 €/action** sera proposé aux actionnaires réunis en Assemblée Générale le **5 juin 2025 à 9h30**. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100% en numéraire,
- un versement en titres¹² à hauteur de 75%, et en numéraire à hauteur de 25%.

Les dates clés du dividende sont les suivantes :

- mercredi 11 juin 2025 : détachement du dividende,
- vendredi 13 au mardi 24 juin inclus 2025 : période d'option pour le paiement du dividende en actions,
- lundi 7 juillet 2025 : paiement/livraison des actions nouvelles.

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'Altaarea.

Calendrier financier indicatif 2025

Assemblée Générale Mixte : jeudi 5 juin (9h30)

Calendrier du dividende 2025 :

- **mercredi 11 juin** : détachement du dividende¹³
- **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

Altaarea 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. Altaarea 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

Plus d'informations : www.altarea.com/finance

Avertissement / Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altaarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altaarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altarea.com. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle 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 Altaarea. Bien qu'Altaarea 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 Altaarea 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.

¹⁰ Nominal initial de 350 000 000 EUR, coupon de 2,875%, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

¹¹ Nominal et intérêts courus.

¹² 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.

¹³ Premier jour de cotation ex-dividende.