



ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE



RÉSULTATS
ANNUELS
2022



Flora
Nanterre

SOMMAIRE

- # 01 - INTRODUCTION
- # 02 - ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE
- # 03 - PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
- # 04 - STRATÉGIE ET PERSPECTIVES
- # 05 - ANNEXES

#01



INTRODUCTION

Campus de l'ENS
Cachan

RÉSULTATS 2022 ET NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE

Résultats 2022 robustes

**Excellente performance
opérationnelle et
financière**

*résultat opérationnel +10%
FFO +4,2%*

**Structure financière
particulièrement solide**
LTV 24,5%

Nouvel environnement stratégique

**Un nouveau cycle
immobilier**
*taux d'intérêts, inflation,
décarbonation*

**Non réalisation de
l'acquisition de
Primonial**

Feuille de route actualisée

**Une stratégie de
croissance interne**

**Prise en compte du
nouvel environnement**
*cycle immobilier,
décarbonation*

**Un profil
moins risqué**



NON-RÉALISATION DE L'ACQUISITION PRIMONIAL

L'acquisition initialement projetée de Primonial était une opération transformante pour Altarea avec des perspectives de revenus récurrents et de croissance attractive sur les métiers de l'épargne immobilière

La guidance de FFO 2025 de 18€ à 20€ par action communiquée lors de l'annonce du projet d'acquisition de Primonial intégrait une contribution de Primonial estimée entre 4€ à 5€ par action

Depuis, Altarea a reconstruit sa feuille de route stratégique avec un accent particulier porté sur la croissance organique de ses activités

Pour ce qui concerne la situation juridique du litige en cours, se reporter au communiqué de presse (résultats annuels 2022)



#02



Amytis
Angers

ALTAREA LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

21,3 Mds€

de valeur potentielle

900 projets

4,5 millions de m²

PIPELINE CONSOLIDÉ (1)



(1) Ce pipeline n'ingère pas le backlog du Groupe qui s'établit à plus de 4,0 Mds€.

Projets de gauche à droite et de haut en bas : Campus emlyon (Lyon), Domaine des Bas Buisson (Dreux), Albizzia (Lyon), Quartier Montaudran (Toulouse), Grands Moulins Soufflet (Corbeil-Essonnes), Grand hall de la gare Paris-Austerlitz (Paris), Data center (Rennes), Logistique Bollène (Bollène), Echos du Bois (Tours), et Paris-Montparnasse (Paris).

GRANDS PROJETS URBAINS : EMBLÈMES DE LA VILLE EN TRANSFORMATION

21 projets

5,1 Mds€
(valeur potentielle)

15 800
logements



2 livraisons Issy Cœur de Ville, Toulouse Aerospace

7 chantiers en cours (1 en IDF / 6 en Régions)

8 nouveaux projets (6 en IDF / 2 en Régions)





CAP3000 (Nice)



Avenue83 (Toulon-la-Valette)

COMMERCE : UNE REPRISE VIGOUREUSE

■ Une dynamique positive

- CA des commerçants *+20% vs 2021*
+4% vs 2019
- Hausse du panier moyen
fréquentation : 91% du niveau de 2019

■ Demande soutenue des enseignes

- 367 baux signés (+13%)
33,5 M€ de LMG
- Vacance financière 2,7%
-0,2 pt vs 2021

■ Forte croissance des loyers nets

- Loyers nets 193,7 M€ (+19,2%)
+15% de normalisation (allègements, créances douteuses)
+1,4% d'effet périmètre
+2,8% à périmètre constant
- Taux de recouvrement 94,6%



Gare Paris-Montparnasse (Paris)

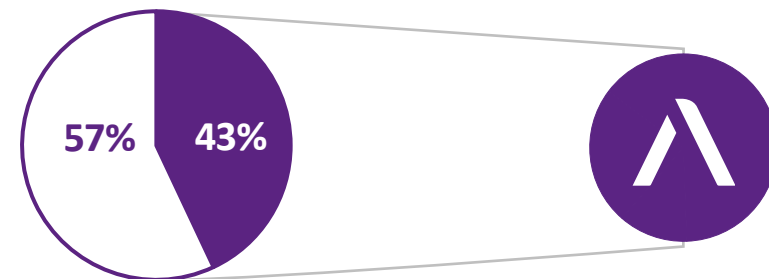


NICETOILE (Nice)

POURSUITE DE LA STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT

Progression des actifs sous gestion

+3,9% vs 2021
+1,5% à p.c.



5,5 Mds€ d'AuM

2,3 Mds€ en quote-part

Gains de nouveaux mandats

- **NICETOILE**
*12 millions de visiteurs par an - 17 300 m² GLA - 100 enseignes
renforcement du partenariat existant avec Allianz (7 actifs au total)*
- **Commerces de proximité**
4 sites (ICV, Aerospace, Bezons, Massy) - 67 400 m² GLA

Partenariat avec SCOR pour le développement de MRM

- Apport à MRM des 2 dernières galeries détenues ⁽¹⁾
- Rémunération mixant numéraire et actions MRM
- Altarea 2^{ème} actionnaire (16%) après SCOR (57%)

(1) Galeries de Flins et Ollioules apportées pour un montant de 90,4 M€.



CAP3000 labellisé 



Thiais Village

LE COMMERCE BAS CARBONE, UNE COMPÉTENCE DIFFÉRENCIANTE EN ASSET MANAGEMENT

■ Une démarche de précurseur

- Trajectoire de décarbonation initiée dès 2010
objectif de neutralité en 2030
- Une stratégie « bas carbone » déployée sur l'ensemble des actifs

■ Des actifs sous gestion aux meilleurs standards

- Embarquement systématique des enseignes *baux vert, trajectoire carbone preneurs*
- Optimisation de la consommation énergétique
90% des centres équipés GTB/GTC
consommation moyenne annuelle < 155 kWep /m² GLA
- 99% d'électricité bas carbone
contrats d'approvisionnement « verts »

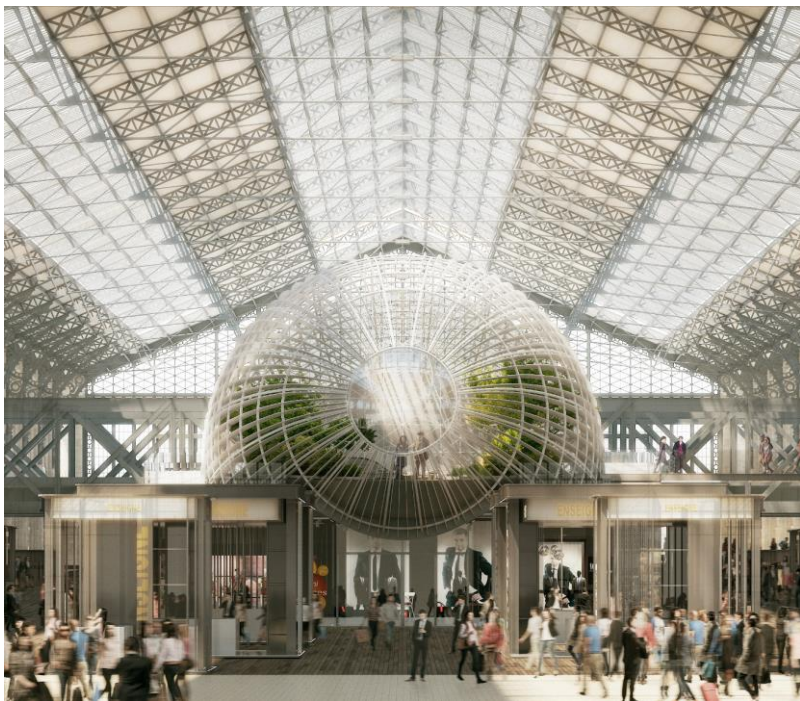
■ Une compétence créatrice de valeur

- Un savoir-faire reconnu
APG, Allianz, Crédit Agricole Assurances, SCOR...
- Une compétence essentielle dans le cadre d'une stratégie d'asset management

GARE PARIS-AUSTERLITZ, CŒUR COMMERÇANT D'UN NOUVEAU QUARTIER

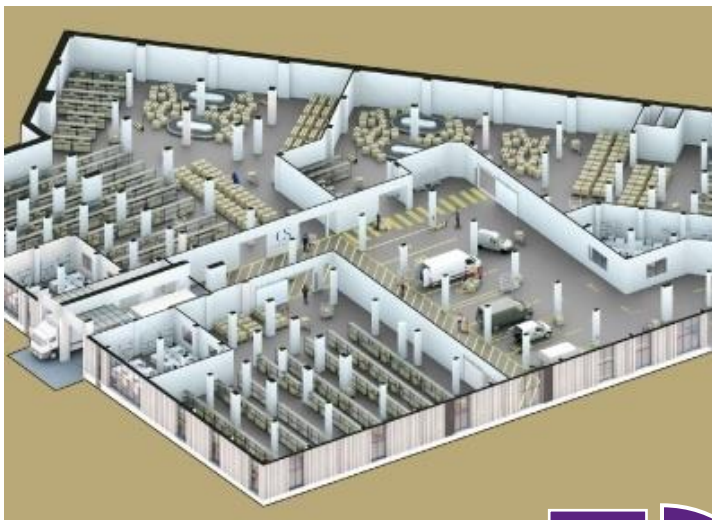
UN GRAND PROJET COMPLEXE, 20 000 m² de commerce, 45 millions d'usagers à horizon 2030

Le commerce de flux
une expertise Altarea





Ecoparc Côtère (Lyon)



Manufacture de Reuilly (Paris)

LOGISTIQUES : UN DISPOSITIF COMPLET POUR ADRESSER UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Un marché favorable aux créateurs d'actifs

- Besoins croissants, rareté des produits neufs
réorganisation des supply chains, complexités administratives
- Etirement de la chaîne de valeur vers le dernier kilomètre

Grande Logistique pour les distributeurs et les acteurs du e-commerce

- Pipeline de 9 projets pour 731 000 m²
- Lancement de l'Ecoparc Côtère (Lyon)
50 000 m² logistique XXL, 20 000 m² d'activité
- Commercialisation en cours de Bollène (84)
260 000 m² en 5 tranches

Logistique urbaine pour le dernier kilomètre

- Manufacture de Reuilly (4 500 m² Paris 12^{ème})
location à La Belle Vie et cession à AEW en 2022
- Pipeline en cours de constitution
dispositif complet (Corsalis⁽¹⁾ et Altarea Commerce)

(1) Start-up financée par Altarea.



Cyber Campus – Eria (Paris-La Défense)



Unedic (Marseille)

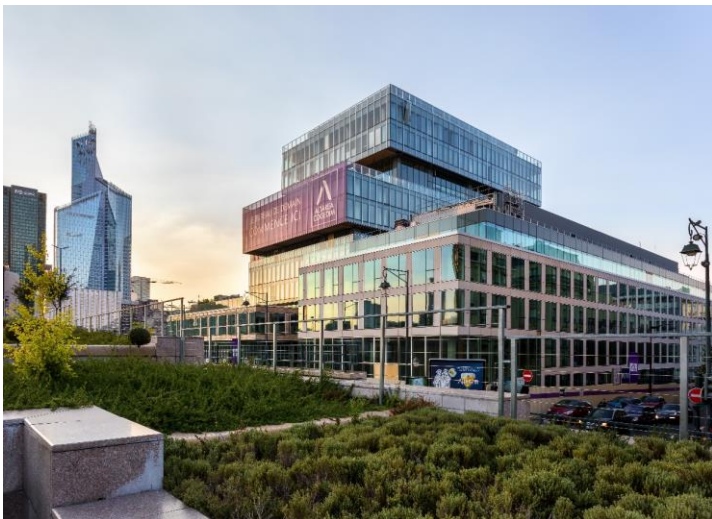
BUREAU : UNE ANNÉE PARTICULIÈREMENT ACTIVE

■ Transactions emblématiques en Ile-de-France

- Cession du solde de Bridge, siège mondial d'Orange
56 000 m² à Issy-les-Moulineaux
- Livraison des immeubles de bureau à CNP
40 900 m² à Issy-les-Moulineaux
- Vente du Campus Cyber à La Française REM
26 500 m² à Paris-La Défense
- *Après une année 2022 particulièrement active, Altarea n'anticipe pas de contribution significative de grands projets en 2023*

■ Intense activité sur les métropoles régionales

- Signatures de CPI et de VEFA pour 143 000 m²
Lyon, Toulouse, Marseille, Aix-en-Provence
- 7 nouvelles opérations maîtrisées pour 170 000 m²
Aix-en-Provence, Nantes, Angers, Rennes
- Livraisons pour 31 000 m²
Mérignac, Lyon, Aix-en-Provence



Kosmo - Siège de Parfums Christian Dior - Livré en 2018



Richelieu - Livré en 2020

REPOSITIONNEMENT DE BUREAUX EXISTANTS, UNE COMPÉTENCE CLÉ

Un cycle de transformation d'actifs qui s'annonce

- Nouveaux standards environnementaux *décret tertiaire, taxonomie*
- Un enjeu majeur de valorisation *dans un contexte de réduction des besoins en surface*
- Problématique cruciale pour les détenteurs d'actifs

Altarea, un savoir-faire sans équivalent

- Des équipes opérationnelles expérimentées *en Ile-de-France et en Régions*
- Un *track record* exceptionnel *sobriété, recyclage, performance énergétique*

Une compétence créatrice de valeur

- Pour nos clients *usagers, investisseurs*
- Pour Altarea *promoteur, prestataire, asset manager, investisseur*

ORIGINATION ET GESTION D'OPÉRATIONS COMPLEXES

ACQUISITION, LIVRAISON, RESTRUCTURATION DES SIÈGES SOCIAUX DE CNP ASSURANCES

2019⁽¹⁾-2022 : CNP transfère
son siège à Issy-les-Moulineaux



Siège historique de CNP à Paris-Montparnasse



Nouveau siège de CNP livré en octobre 2022



Paris-Montparnasse : un projet de
restructuration emblématique (56 000 m²)



Les Grands moulins de Paris (Marquette-lez-Lille)



En Scene (Bagneux)

LOGEMENT : UNE PREMIÈRE PARTIE D'ANNÉE FAVORABLEMENT ORIENTÉE

■ L'immobilier, valeur refuge par excellence

- Un marché en sous-offre structurelle *métropoles et nouveaux territoires*
- Des taux d'emprunts immobiliers encore bas *inférieurs à 1,5% jusqu'en juillet ⁽¹⁾*
- La meilleure protection de l'épargne contre l'inflation *absence de support alternatif performant*

■ Altarea mène alors une politique d'offre avec succès

- Obtention de permis +46%
- Lancements commerciaux +20%
- Offre à la vente +24%
- Réservations +6%
dont Particuliers +14%

Variations 2022 vs 2021, à fin septembre

(1) Source : L'observatoire Crédit Logement.



Exclusive (Marseille)



Nicetoria (Nice)

INFLEXION DE LA DEMANDE EN FIN D'ANNÉE

■ L'appétit du marché rattrapé par la conjoncture en fin d'année

■ Altarea donne alors la priorité à la gestion des engagements

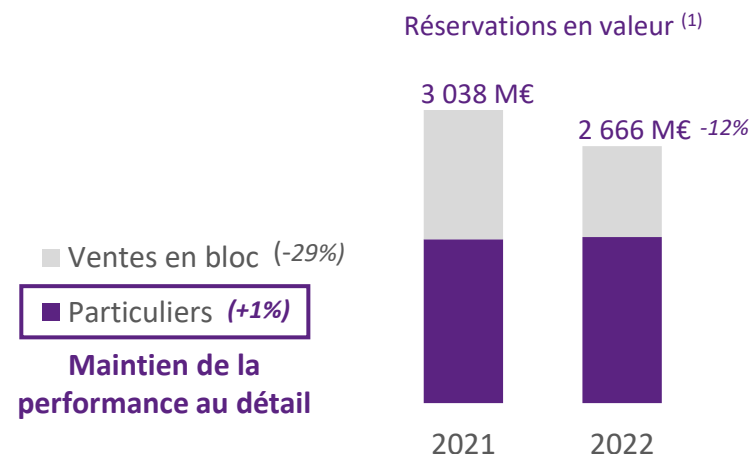
■ Un changement visible sur les volumes de fin d'année (ventes en bloc)

■ Accélération de la dégradation de l'environnement *inflation, tensions géopolitiques et macroéconomiques*

■ Baisse du pouvoir d'achat immobilier *prix élevés, hausse des taux d'intérêt, taux d'usure, crédits*

■ Ralentissement volontaire des acquisitions foncières *relèvement des seuils de précommercialisation, reports de lancement*

■ Accélération des encaissements *régularisations +7%, dont Particuliers +21%*



(1) 10 017 lots (-13% vs 2021).



Persea livrée par Woodeum en 2022 (Noisy-le-Grand)



Géothermie (Issy Coeur de Ville)

LE LOGEMENT BAS CARBONE, UNE EXPERTISE ALTAREA

Une offre complète

- Logements neufs
performance $\geq$ RE2020 seuil 2025 (surcoût moyen $\sim 100\text{€} / \text{m}^2$)
- Réhabilitation de bâtiments historiques
- Structure bois CLT ⁽¹⁾

Maîtrise des technologies

- Matériaux et procédés constructifs
ossature bois⁽²⁾, ciment bas carbone, béton de bois, béton de terre (torchis), maxi briques, pierres porteuses
- Solutions énergétiques
pompe à chaleur, géothermie, réseau de chaleur urbain, chaufferie bois, biomasse, photovoltaïque intégré au bâti
- Sobriété constructive
rénovation de bâtiments historiques, réemploi de matériaux
- Adaptation au changement climatique
îlots bioclimatiques, multi orientation, végétalisation et pleine terre, confort d'été (VMC double flux, puits canadien,...)

(1) Cross Laminated Timber : Bois Lamellé Croisé.

(2) Murs ossature bois (MOB) et façades ossature bois (FOB).

Woodeum UNE MARQUE 100% ALTAREA

2022, Altarea devient l'actionnaire unique
du leader français de l'immobilier résidentiel
bas carbone en bois massif



Potentiel 1 500 à 2 000 lots par an à terme

VERTUO, UNE OPÉRATION BAS CARBONE

RE2020 SEUIL 2025, NF HABITAT HQE 7

77 Logements - Prix de vente : 4 915 €/m² HT



Vertuo (Créteil)

Avantages produit

- 64% des lots ont une **double ou triple orientation**
- 48% des appartements éligibles **Pinel+**
- **NF Habitat HQE : niveau excellent**
- **Surfaces extérieures** pour tous les lots
(terrasse : 14 m² / balcon : 5,4 m²)

Solutions mises en œuvre

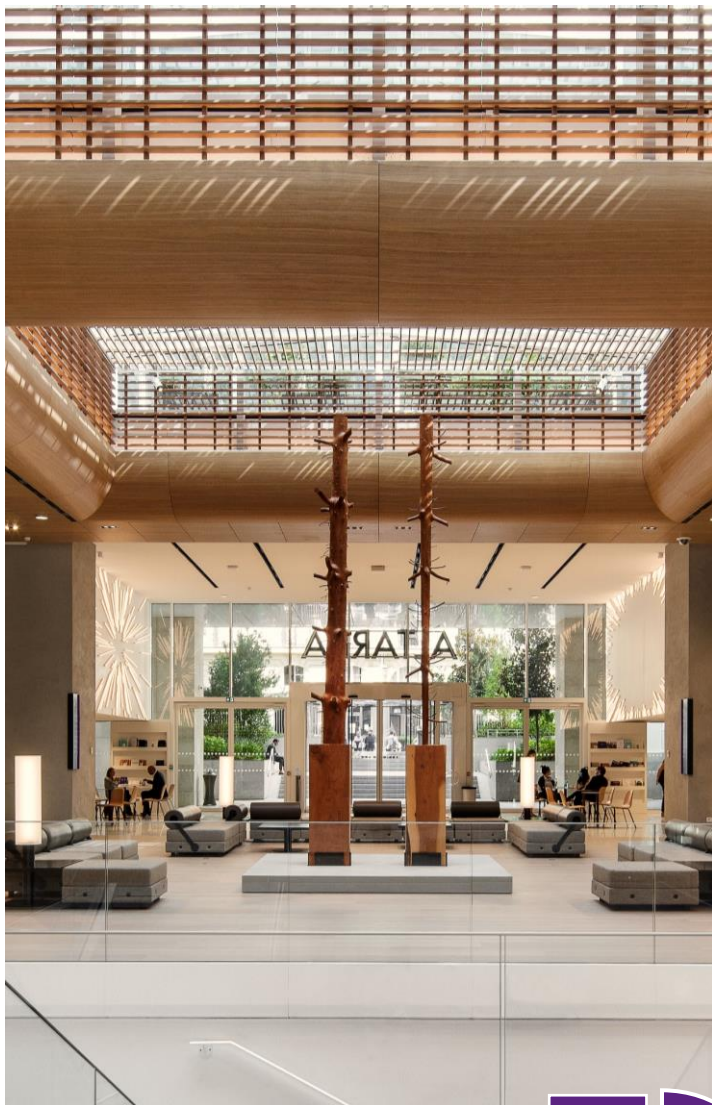
- **Raccordement chauffage urbain**
- **Structure bois** en attique (planchers et façades)
- **Façades bois** en étages courant et **bardage bois**
- Récupération des **eaux pluviales**
- Opération conforme aux exigences de la NRA
(*Nouvelle Réglementation Acoustique*)

#03



PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Issy Cœur de Ville
Issy-les-Moulineaux



Richelieu (Paris)

CHIFFRE D'AFFAIRES STABLE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL EN HAUSSE CROISSANCE DU FFO EN LIGNE AVEC LA GUIDANCE

En M€	Commerce	Promotion	Groupe ⁽¹⁾	
Chiffre d'affaires	241,5	2 771,6	3 013,2	-0,5%
Résultat opérationnel⁽²⁾	192,6	262,0	446,3	+10,2%
<i>Marge opérationnelle</i>	79,8%	9,5%	14,8%	+1,4 pt
Frais financiers			(60,4)	
Impôts			(35,2)	
Minoritaires			(75,2)	
FFO part du Groupe			275,4	+4,2%
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction			51,4	
Résultat net part du Groupe			326,8	+54,4%

(1) La différence entre le total Groupe et la somme des colonnes correspond aux lignes « Autres corporate » et « Nouvelles activités » du compte de résultat.

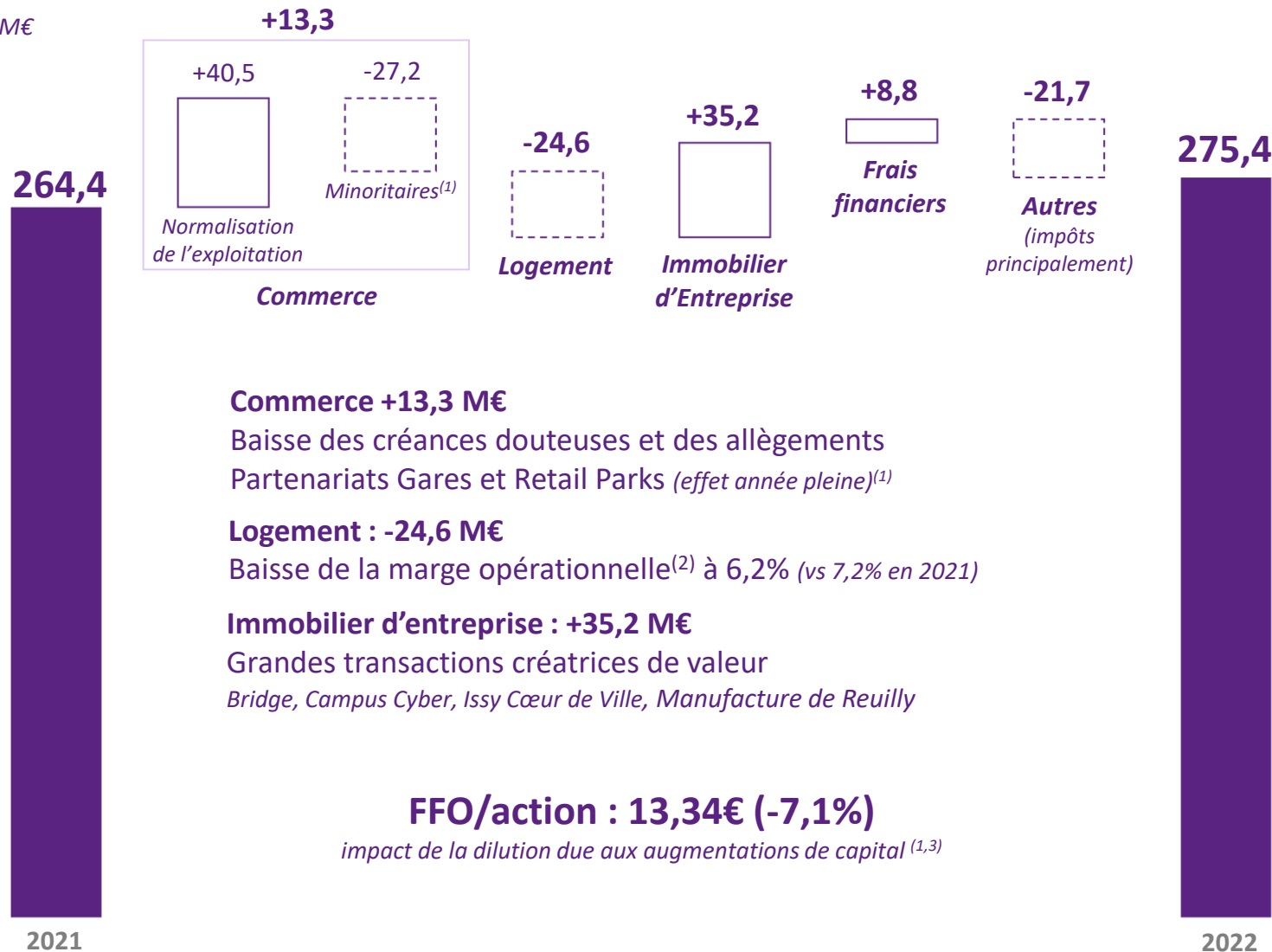
(2) Correspond à un EBITDA (résultat net avant minoritaires, frais financiers, impôt et hors variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction).



Bellini (Puteaux)

FFO PART DU GROUPE : 275,4 M€ (+4,2%)

En M€



- (1) Impacts dilutifs liés aux opérations de levées de fonds réalisées par Altarea dans la perspective de l'acquisition de Primonial.
 (2) Résultat opérationnel rapporté au chiffre d'affaires.
 (3) Augmentation de +12% du nombre moyen d'actions dilué par rapport au 31/12/21.



Hill Side (Toulouse)

TAXONOMIE : CHIFFRE D'AFFAIRES ALIGNÉ À 44%

■ Taxonomie, nouveau standard de reporting de la performance environnementale

- Une norme européenne universelle
comparabilité entre entreprises d'un même secteur
- Indicateurs basés sur les comptes consolidés
- Six critères cumulatifs au niveau de chaque projet
énergie⁽¹⁾, climat⁽²⁾, eau, économie circulaire, pollution, biodiversité⁽³⁾

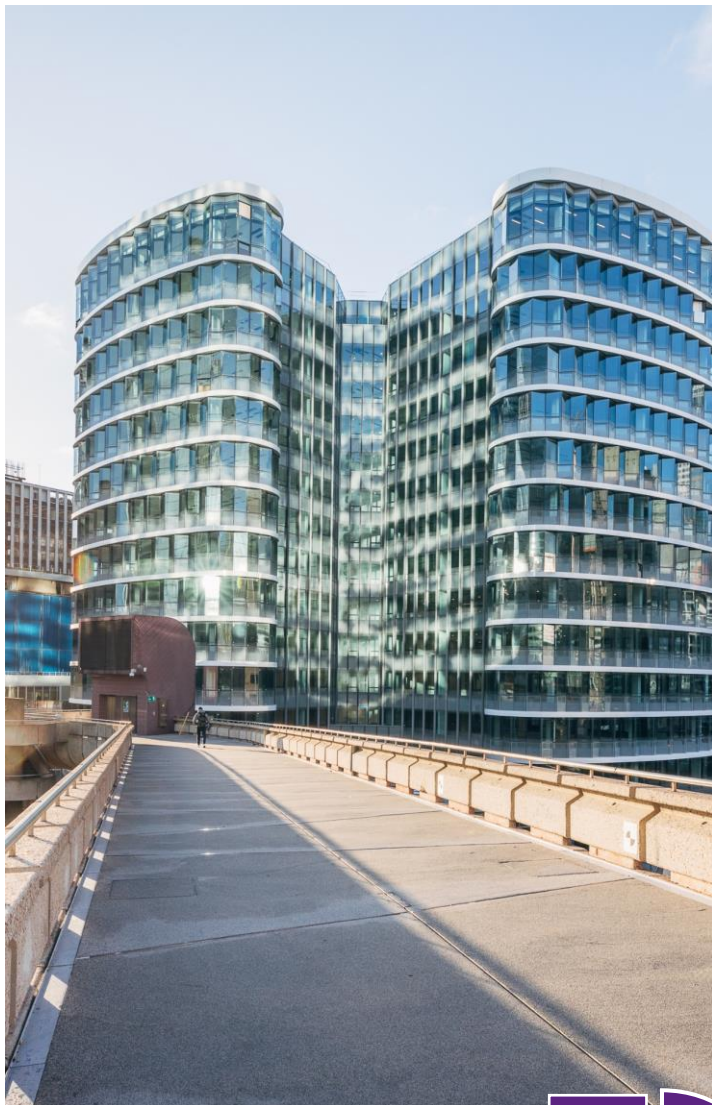
■ Performance Altarea supérieure à la moyenne de son secteur

- Un chiffre d'affaires aligné à 44%
- 70% pour la foncière, 42% pour la promotion
- Le critère « Energie »⁽¹⁾ atteint à 64%
- Une approche exemplaire, une démarche de précurseur

(1) Critère substantiel d'atténuation du changement climatique.

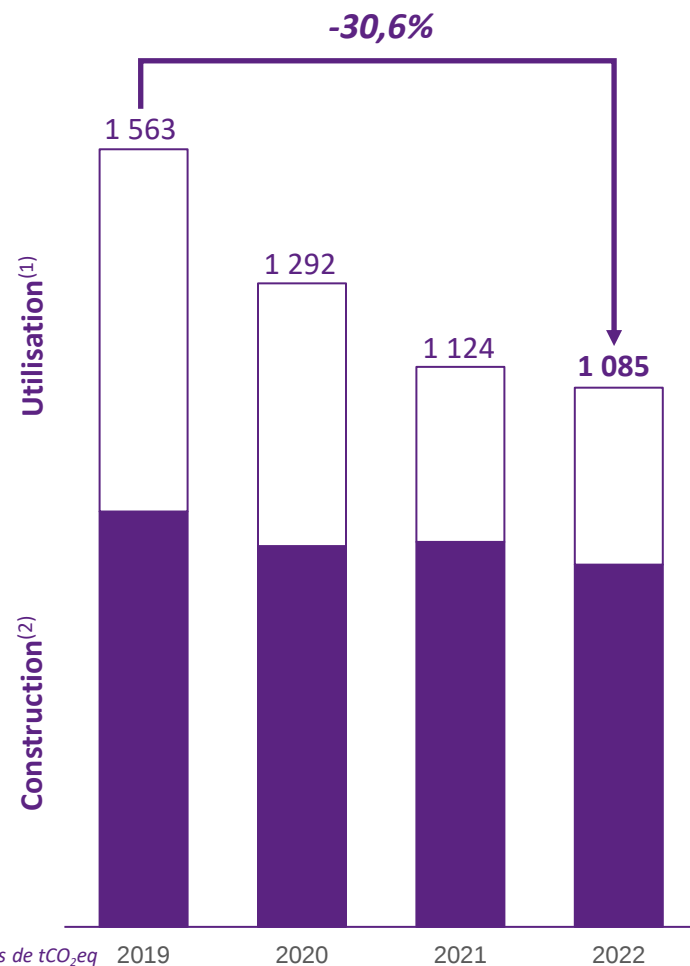
(2) Critère d'adaptation au changement climatique.

(3) Les autres critères étant qualifiés de « DNSH » (Do No Significant Harm).



ERIA (Puteaux)

PERFORMANCE CARBONE BAISSE DES ÉMISSIONS ET DE L'INTENSITÉ CARBONE



Milliers de tCO₂eq 2019
en quote-part économique

Méthodologie

Comptabilisation du carbone « à l'avancement » pour la Promotion

Utilisation du même référentiel de données que le référentiel comptable

Performance carbone (scopes 1,2 et 3)

Emissions en baisse de -3,4% vs 2021 (-30,6% vs 2019)

La Promotion Logement représente 84% du total
Faibles émissions de la Foncière

Intensité carbone

Quantité de CO₂ émise pour générer 1€ de chiffre d'affaires

360 grammes / euro, -3,2% vs 2021 (-28,4% vs 2019)

Un objectif de découplage entre création de valeur et émissions de CO₂

(1) Energie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans.

(2) Matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage sur une durée de 50 ans.



Amazing Amazonas (Nantes)

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE



Capitaux propres réévalués part du Groupe ⁽¹⁾
157,1 €/action (-0,3%)

Capitaux propres minoritaires
+277 M€ sur l'année (partenariats notamment)

Dette nette obligatoire et bancaire
-91 M€ sur l'année

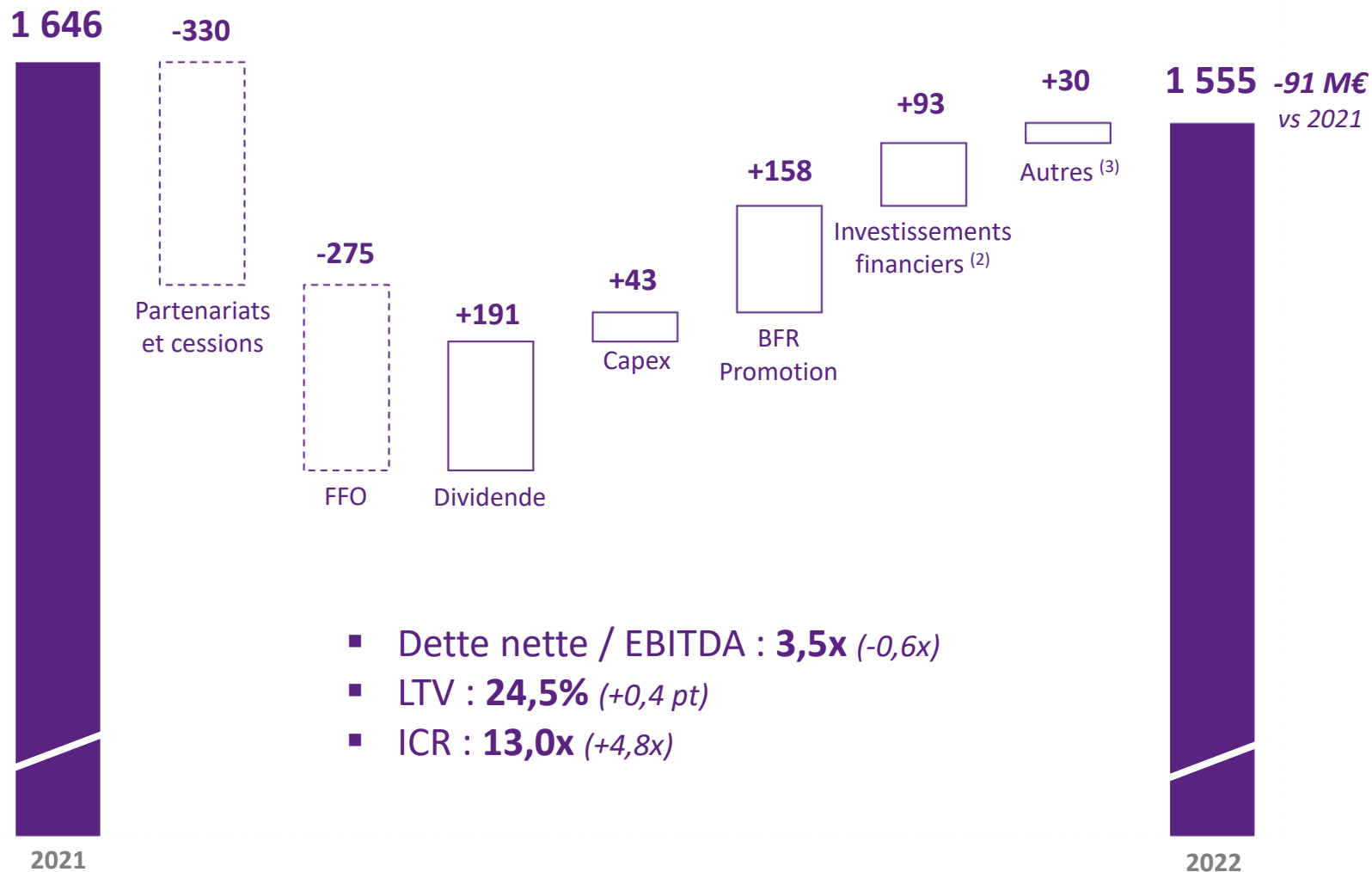
(1) Actif Net Réévalué de continuation dilué.



Feel Good (Angers)

BAISSE DE L'ENDETTEMENT NET (1) RATIOS DE CRÉDIT PARTICULIÈREMENT SOLIDES

En M€

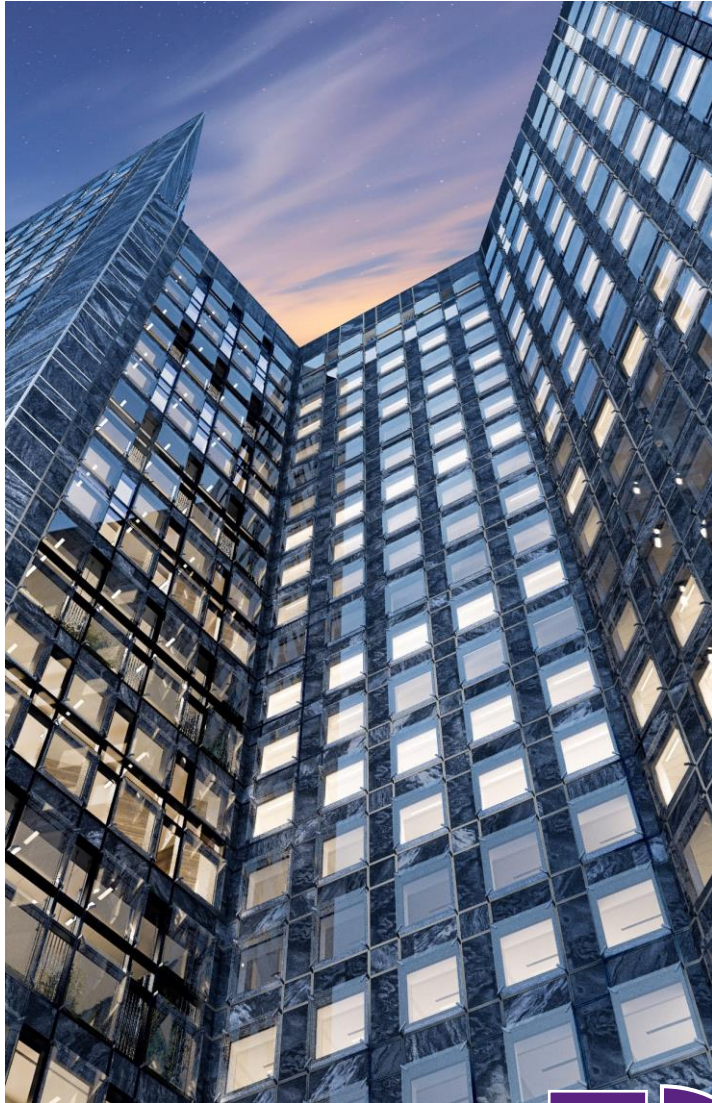


- Dette nette / EBITDA : **3,5x** (-0,6x)
- LTV : **24,5%** (+0,4 pt)
- ICR : **13,0x** (+4,8x)

(1) Obligataire et bancaire.

(2) Soutles et participations minoritaires.

(3) Dont 26 M€ d'acquisitions d'actions propres.



Landscape (Paris-La Défense)

OPTIMISATION DES LIQUIDITÉS & GESTION DYNAMIQUE DES COUVERTURES DE TAUX

■ Optimisation de la liquidité disponible

- Réduction de la dette brute
*rachat partiel d'obligations senior pour 342,3 M€
baisse de l'encours de TCN ⁽¹⁾ à 372 M€*
- Optimisation du cash pool interne

■ Amélioration du profil de couverture

- Augmentation du volume de swaps
- Rallongement de la duration de la couverture

■ Un coût de la dette à long terme sécurisé à des niveaux proches du coût actuel

- Nominal couvert de l'ordre de 2 Mds€ à 5 ans
décroissant ensuite
- Coût moyen 2022 : 1,82%
+2 bps vs fin 2021

(1) Titres de créances négociables.

#04



STRATÉGIE & PERSPECTIVES

Cité de la
Gastronomie Paris
Rungis

ALTAREA

LA PUISSANCE D'UN MODÈLE SANS ÉQUIVALENT

Un marché immense

Des besoins fondamentaux

logements notamment

Changement d'usages

obsolescence des infrastructures immobilières

Nouvelles géographies

métropoles et nouveaux territoires

Repenser l'urbanisme

un enjeu de société incontestable

La révolution bas carbone

sobriété et performance énergétique

Leader de la transformation urbaine bas carbone

L'offre immobilière la plus complète

logements, commerces, bureaux, logistiques, hôtelleries, réhabilitations

Maîtrise de savoir-faire hautement spécialisés

Une stratégie multimarque



Woodeum



Un état d'esprit entrepreneurial

Culture d'entreprise unique

ADN de développeur

Valeurs fortes

exigence, créativité, performance, engagement, travail

Le capital humain

premier actif de l'entreprise



Robustesse financière

UN CAPITAL HUMAIN EXCEPTIONNEL

Richesse et profondeur des savoir-faire

2 000 collaborateurs

**Un portefeuille de
compétences unique**

**Première école de formation
aux métiers de la
transformation urbaine**
intégration, formation, apprentissage



Un contrat social fort

Contenu du travail

*projets les plus spectaculaires,
innovants, ambitieux...*

**Utilité sociale du projet
d'Entreprise**

sens du travail, utilité collective, décarbonation

Partage de la valeur

rémunération, actionnariat salarié



L'état d'esprit Altarea

Engagement

Fierté d'appartenance

**Adhésion aux valeurs
du Groupe**





Avenue Jean-Moulin (Villeneuve-la-Garenne)

UNE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE QUI S'INSCRIT DANS UN NOUVEAU CYCLE IMMOBILIER

La fin d'un cycle

- Les taux d'intérêt bas ont permis d'absorber la hausse continue des valeurs des 10 dernières années
- La remontée des taux en 2022 met fin à ce mécanisme
- Un ajustement est nécessaire

Une période de transition de 18-24 mois

- L'année 2023 (et probablement 2024) marquera un bas de cycle pour l'immobilier
- Baisse des volumes et des valeurs
- Assainissement du marché

Reprise du marché

- Un marché immense, des besoins fondamentaux
- Des clients resolvabilisés
- Les acteurs les plus capitalisés les mieux à même de tirer parti du changement de cycle



La Fabrique (Romainville)

LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE, SOCLE DE LA CROISSANCE

Logement, surperformer le marché

- Gains de parts de marché
extension dans les nouveaux territoires (régions hors métropoles)
stratégie multimarques et multiproduits
objectif d'environ 18 000 lots en fonction du marché
- Produits décarbonés et innovants
- Offre abordable
maîtrise des prix de revient, ajustement du prix des fonciers

Commerce, poursuivre la politique d'asset management

- Partenariats sur actifs existants ou en développement
- Gains de mandats de gestion pour compte de tiers
- Acquisition en partenariat suivant les opportunités

Immobilier d'entreprise, jouer sur toute la gamme

- Tirer parti du cycle (Paris QCA, 1^{ère} couronne)
fonds de repositionnement de bureaux existants (en co-investissement)
opérations de promotion immobilière (VEFA, CPI, MOD)
- Accentuer le développement en Régions
- Continuer à alimenter et livrer le pipeline en Logistiques
plateforme XXL, logistique urbaine



Rue des Pommiers (Neuilly-sur-Marne)

NOUVELLES ACTIVITÉS UN SURPLUS DE CROISSANCE POUR UN RISQUE MESURÉ

■ Asset management immobilier

- Une conviction forte
- Fonds grand public ⁽¹⁾ et club-deals
transformation d'actifs et immobilier de nouvelle génération
- Constitution d'une équipe
recrutements internes et externes

■ Infrastructures digitales et énergies renouvelables

- Datacenters de petite taille
- Production d'énergie décarbonée (photovoltaïque)
- Investissements dans les savoir-faire opérationnels
équipes internes (principalement issues du Commerce) et externes
- Modèle de type « promoteur / asset manager »
pipeline en cours de constitution

■ Un profil de risque financier modéré

- Engagements progressifs, autofinancement
- Contribution à horizon 4 à 5 ans
(10 à 15% du résultat opérationnel récurrent)

(1) Agrément AMF obtenu sous conditions suspensives.



ALTAREA RÉITÈRE SA CONFIANCE DANS SON MARCHÉ ET SES PERSPECTIVES

Une année 2022 marquée par
un changement de cycle immobilier en fin d'année

Vision fondamentalement optimiste
sur ses marchés et ses perspectives

Confiance dans la capacité d'Altarea et de ses équipes
à surperformer le marché quel que soit le contexte



KI (Lyon)

GUIDANCES

En 2023, le FFO devrait baisser en raison
de l'absence de grandes opérations d'Immobilier d'entreprise et
d'un ralentissement probable des ventes de logements et
des charges liées au lancement des nouvelles activités

**2023 et 2024 seront consacrées à l'adaptation au nouveau cycle,
à la poursuite de la transition bas carbone et
à l'investissement dans les nouvelles activités**

**A moyen terme, le potentiel de FFO par croissance interne est estimé à
325-375 M€, soit + 20% à + 35% vs 2022**

*après montée en puissance de l'impôt, de la transition bas carbone et de la contribution des nouvelles activités
et sous réserve de l'absence de crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique*

Transition bas carbone

*Taxonomie : chiffre d'affaires majoritairement aligné ⁽¹⁾
baisse de l'intensité carbone*

Niveau de risque financier limité

Une capacité à saisir des opportunités additionnelles

(1) A réglementation constante.



POLITIQUE DE DIVIDENDE

■ En 2023 ⁽¹⁾

- **10 € par action (+2,6%) avec option de conversion partielle en titres**
- Sur option, choix entre :
 - 100% versé en numéraire
 - 50% versé en titres ⁽²⁾ et 50% versé en numéraire

■ Pour les prochaines années ⁽³⁾

- **Distribution de 75% du FFO**
- **Dividende minimum de 10 € par action**
- **Option de conversion partielle en titres avec choix entre :**
 - 100% versé en numéraire
 - 50% versé en titres ⁽²⁾ et 50% versé en numéraire

(1) Au titre de 2022 et sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 8 juin 2023.

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

(3) Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale, de l'absence de crises géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.



**LEADER DE LA TRANSFORMATION
URBAINE BAS CARBONE**

#05



ANNEXES & GLOSSAIRE

Vauillons
Marly-le-Roi

AVERTISSEMENT

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

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

Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2021. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

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

COMPTE DE RÉSULTAT

En millions d'euros	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
Chiffre d'affaires	241,5	2 469,7	301,9	–	0,1	3 013,2	–	3 013,2
<i>Variation vs. 31/12/2021</i>	<i>+11,4%</i>	<i>-1,1%</i>	<i>-4,1%</i>			<i>-0,5%</i>		<i>-0,5%</i>
Loyers nets	193,7	–	–	–	–	193,7	–	193,7
Marge immobilière	–	155,7	37,2	–	(0,0)	192,9	(2,8)	190,1
Prestations de services externes	31,3	11,1	11,9	–	0,1	54,4	–	54,4
Revenus nets	224,9	166,8	49,1	–	0,1	440,9	(2,8)	438,1
<i>Variation vs. 31/12/2021</i>	<i>+21,4%</i>	<i>-23,2%</i>	<i>+11,5%</i>			<i>-1,3%</i>		<i>-1,9%</i>
Production immobilisée et stockée	5,7	221,0	15,4	–	–	242,1	–	242,1
Charges d'exploitation	(43,6)	(245,4)	(32,0)	(1,5)	(6,9)	(329,5)	(26,6)	(356,1)
Frais de structure	(38,0)	(24,4)	(16,6)	(1,5)	(6,9)	(87,4)	(26,6)	(114,0)
Contributions des sociétés MEE	5,6	9,2	77,9	–		92,7	7,0	99,7
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							2,3	2,3
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							27,6	27,6
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(19,6)	(19,6)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							(1,3)	(1,3)
Autres dotations Corporate							(14,6)	(14,6)
Résultat opérationnel	192,6	151,6	110,4	(1,5)	(6,8)	446,3	(36,1)	410,1
<i>Variation vs. 31/12/2021</i>	<i>+26,6%</i>	<i>-15,6%</i>	<i>+47,1%</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>+10,2%</i>	<i>–</i>	<i>+18,6%</i>
Coût de l'endettement net	(17,2)	(8,6)	(8,5)	–	–	(34,3)	10,5	(23,8)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	(16,1)	(5,5)	(4,4)	–	–	(26,1)	(0,2)	(26,3)
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	–	123,0	123,0
Autres	–	–	–	–	–	–	9,8	9,8
Impôts	(0,9)	(16,1)	(18,2)	–	–	(35,2)	(33,1)	(68,3)
Résultat net	158,3	121,4	79,3	(1,5)	(6,8)	350,6	73,9	424,5
Minoritaires	(60,7)	(14,5)	0,0	–	–	(75,2)	(22,5)	(97,7)
Résultat net, part du Groupe	97,5	106,9	79,3	(1,5)	(6,8)	275,4	51,4	326,8
<i>Variation vs. 31/12/2021</i>	<i>25,3%</i>	<i>-17,6%</i>	<i>35,3%</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>+4,2%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>						20 649 592		
Résultat net, part du Groupe par action						13,34		
<i>Variation vs. 31/12/2021</i>						<i>-7,1%</i>		

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

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)



CAP3000 (Nice)

	31/12/2022				31/12/2021	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 375,2	+6,2%	116,6	+5,8%	2 236,2	110,2
Autres plus-values latentes	459,5				874,3	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	22,5				19,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	239,2				(34,7)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(14,7)				(26,6)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	70,7				83,1	
Part des commandités ^(c)	(18,5)				(18,5)	
ANR NNNAV de liquidation	3 133,8	+0,0%	153,8	-0,4%	3 133,5	154,4
Droits et frais de cession estimés	66,6				62,4	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	3 200,0	+0,2%	157,1	-0,3%	3 195,2	157,4
Nombre d'actions diluées :	20 375 804				20 293 271	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

LOAN TO VALUE



En Scène (Bagneux)

En M€	31/12/2022	31/12/2021
Endettement brut	2 507	3 271
Disponibilités	(952)	(1 626)
Endettement net consolidé	1 555	1 646
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	4 040	4 064
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	207	193
Immeubles de placement au coût ^(c)	105	205
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	71	220
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	1 934	2 135
Valeur vénale des actifs	6 358	6 816
Ratio LTV	24,5%	24,1%

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

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

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

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

BILAN DÉTAILLÉ (1/2)

En millions d'euros

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS	5 100,0	5 170,8
Immobilisations incorporelles	344,3	332,5
dont Ecart d'acquisition	214,7	209,4
dont Marques	105,4	105,4
dont Relations clientèles	6,7	-
dont Autres immobilisations incorporelles	17,4	17,7
Immobilisations corporelles	25,2	27,8
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	123,1	128,4
Immeubles de placement	4 087,4	4 176,8
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	3 793,3	3 814,5
dont Immeubles de placement évalués au coût	95,5	192,8
dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement	198,6	169,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	491,7	459,4
Actifs financiers (non courants)	20,3	22,0
Impôt différé actif	8,0	24,1
ACTIFS COURANTS	3 987,7	4 188,5
Stocks et en-cours nets	1 159,3	922,6
Actifs sur contrats	723,1	714,1
Clients et autres créances	900,1	858,2
Créance d'impôt sur les sociétés	3,2	19,5
Prêts et créances financières (courant)	81,4	28,3
Instruments financiers dérivés	160,6	12,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	952,3	1 625,5
Actifs destinés à la vente	7,8	8,3
TOTAL ACTIF	9 087,7	9 359,2

BILAN DÉTAILLÉ (2/2)

En millions d'euros

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	3 959,5	3 543,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 375,2	2 236,2
Capital	311,4	310,1
Primes liées au capital	395,0	513,9
Réserves	1 342,0	1 200,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	326,8	211,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 584,4	1 307,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 263,2	1 033,4
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	97,7	50,5
PASSIFS NON COURANTS	2 612,0	3 036,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 454,8	2 891,7
dont Prêts participatifs et avances associés	58,2	59,3
dont Emprunts obligataires	1 385,2	1 723,2
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	612,8	681,7
dont Billets de trésorerie	70,0	122,0
dont Obligations locatives	132,2	138,2
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	196,4	167,2
Provisions long terme	35,5	36,8
Dépôts et cautionnements reçus	39,3	38,7
Impôt différé passif	82,4	69,4
PASSIFS COURANTS	2 516,1	2 779,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	547,4	838,5
dont Emprunts obligataires	22,0	26,2
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	90,9	67,4
dont Billets de trésorerie	302,0	637,0
dont Découverts bancaires	24,2	13,6
dont Avances Groupe et associés	89,1	75,6
dont Obligations locatives	16,6	16,1
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	2,6	2,6
Instruments financiers dérivés	0,0	16,7
Passifs sur contrats	351,4	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 611,1	1 740,6
Dettes d'impôt exigible	6,2	15,2
TOTAL PASSIF	9 087,7	9 359,4

GLOSSAIRE

- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **Backlog Logement** : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (détail et bloc).
- **Backlog Immobilier d'entreprise** : Ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Intensité carbone** : Quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires. La performance carbone d'Altarea étant issue du même référentiel de données que son chiffre d'affaires, cet indicateur est pertinent pour mesurer le découplage entre émissions de GES et création de valeur économique, principe fondamental de la croissance bas carbone.

- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Performance carbone** : Somme des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du Groupe exprimées en kilogramme d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e) sur l'ensemble des scopes définis par le GHG Protocol (scope 1&2&3). Elle peut être exprimées en quote-part Groupe (carbone économique) ou à 100% (carbone géré).
- **Pipeline (en valeur potentielle) : Logement** : Offre à la vente + portefeuille TTC. **Immobilier d'entreprise** : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Taxinomie (ou taxonomie européenne)** : Système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes - Energie (atténuation au changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité) - pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.
- **Taux d'alignement** : rapport entre le chiffre d'affaires « aligné » et le chiffre d'affaires consolidé.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.