



Altarea déroule sa feuille de route avec volontarisme et détermination et réitère sa confiance dans ses perspectives

La feuille de route d'Altarea intègre deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance sur la transformation urbaine et les nouvelles activités.

Excellente performance de la foncière Commerce

Chiffre d'affaires des commerçants +7,0%, Fréquentation +3,0%
Loyers nets 204,8 M€ (+6,0% à p.c.), Taux d'occupation 97,3%

Forte réduction des engagements en Logement

Ecoulement accéléré de l'offre existante (réservations 2,2 Mds€, -16%¹)
Réduction drastique des acquisitions foncières (-59%)
Récupération de 346 M€ de cash (BFR Logement à 16,7% du CA)

Investissements sur les métiers historiques, les nouvelles activités et la décarbonation

Offre Logement nouvelle génération, abordable, décarbonée, rentable
Projets à forts potentiels en Logistique et en Commerce
Nouvelles activités (Data Center, Asset Management, Photovoltaïque)
Baisse des émissions de gaz à effet de serre de -16%

Baisse assumée du FFO² (résultat net récurrent) à 101,2 M€ (vs 275,4 M€)

Ajustement volontariste des valeurs Promotion

Variations de valeurs³ Promotion -448,8 M€ avant impôt
RNPG⁴ -472,9 M€ après variations de valeurs, baisse de l'ANR (115,7 €/a soit -26,3%)

Solidité financière

Une structure financière de foncière (72% des capitaux employés⁵)
Ratios robustes (LTV⁶ 28,7%, ICR⁷ 7,5x), dette nette⁸ quasi stable (1,6 Md€)
Liquidité forte (2,4 Mds€) couvrant largement les échéances des 4 prochaines années
Signature de 1,3 Md€ de financements indexés sur la Taxonomie (échéances 2028 et au-delà)
Dividende au titre de 2023 : 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'AG du 5 juin 2024).

Perspectives⁹

FFO 2024 en augmentation dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique
Objectif FFO à 4 ans : dépasser le point haut du cycle précédent (>300 M€)

Paris, le 27 février 2024, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2023. 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.

¹ Soit une baisse de -20% en volume, dans un marché du logement neuf en baisse de -26% (source FPI).

² FFO : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

³ Cf partie Performance financière et Environnementale du présent communiqué.

⁴ Résultat net part du Groupe intégrant également -114,3 M€ de variation de valeurs Commerce en part du Groupe (cf Partie financière du Rapport d'activité annexé).

⁵ Soit 4,2 Mds€ rapportés à 5,7 Mds€ (cf tableau de calcul du ratio Loan to Value (LTV) du rapport d'activité).

⁶ Loan To Value : endettement net obligataire et bancaire consolidé rapporté à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe (définition covenant bancaire).

⁷ Interest Coverage Ratio : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations") (définition covenant bancaire).

⁸ Dette nette obligataire et bancaire.

⁹ Sauf dégradation supplémentaire de l'environnement macroéconomique, géopolitique, sanitaire ou réglementaire.

« La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Cette crise est particulièrement forte et aucun secteur de l'immobilier n'est épargné. Fort de notre expérience, nous avons considéré qu'il fallait agir avec lucidité et détermination en se plaçant dans la perspective d'une crise qui pourrait durer.

En 2023, Altarea est donc resté extrêmement discipliné et rigoureux dans la gestion de ses engagements et dans l'exécution de sa feuille de route. Dans un environnement où toutes les valeurs immobilières sont en train de s'ajuster nous avons privilégié la solidité financière de notre Groupe en réduisant les capitaux employés en Promotion et en nous appuyant sur notre structure financière solide largement portée par la foncière Commerce.

Altarea consacrera l'année 2024 à restaurer la rentabilité de la Promotion qui bénéficiera d'une offre résidentielle repensée et de valeurs ajustées. La contribution des nouveaux métiers devrait rester marginale et les résultats du Groupe seront encore majoritairement portés par la foncière Commerce. L'endettement se maintiendra proche de son niveau actuel, sauf opportunités de croissance externe. Le FFO 2024 est attendu en augmentation, dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique ; l'année 2023 devrait ainsi constituer un point bas. A l'issue de la période d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à 4 ans les 300 millions d'euros.

La force de notre Groupe réside dans la maîtrise de savoir-faire opérationnels complexes et notre objectif est d'occuper des positions de premier plan sur des marchés à la fois profonds et nécessitant une forte expertise : logement neuf, commerces et infrastructures logistiques, transformation et décarbonation d'actifs immobiliers, infrastructures numériques et énergies renouvelables. Plus que jamais, notre ambition est de renforcer notre position de leader sur l'immense marché de la transformation urbaine bas carbone.

Nous sommes fondamentalement confiants dans la stratégie et les perspectives d'Altarea. Notre Groupe est animé par un état d'esprit déterminé, impulsé par un management expérimenté et mis en oeuvre par des équipes mobilisées. En cas d'amélioration des conditions de marché, notamment en matière d'accès au crédit des particuliers, Altarea saura utiliser sa puissance financière pour accélérer son développement en Logement ou pour saisir des opportunités tant sur ses autres métiers historiques que sur ses nouvelles activités. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

I - ALTAREA DEROULE SA FEUILLE DE ROUTE

La feuille de route stratégique d'Altarea présentée il y a un an intègre deux années d'adaptation au changement de cycle immobilier (2023 et 2024) et trois années de montée en puissance, tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités.

La performance d'Altarea en 2023 s'apprécie donc à la lumière de sa feuille de route stratégique dont elle constitue la première année.

Excellente performance de la foncière Commerce, forte réduction des engagements Logement et Bureau

En Commerce, la foncière retrouve des niveaux de performance qui n'ont pas été constatés depuis plus d'une décennie : tous les indicateurs opérationnels sont très favorablement orientés (chiffre d'affaires des commerçants, fréquentation, taux d'occupation, loyers). La grande qualité du portefeuille d'actifs gérés par le Groupe a notamment permis de tirer le meilleur parti d'un environnement inflationniste.

En Logement, l'activité opérationnelle a été intense : écoulement accéléré de l'offre existante, réduction drastique des acquisitions de terrains, revue approfondie du portefeuille d'options foncières et des valeurs au bilan. Cette stratégie aux conséquences comptables assumées a permis au Groupe de récupérer d'importants capitaux grâce à la baisse du besoin en fonds de roulement Logement, de repartir sur des bases renouvelées et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

En Immobilier d'entreprise, l'activité de promotion bureau est restée soutenue en Régions et Altarea a continué à se développer dans la logistique et sur certains sites de bureaux à fort potentiel à Paris. L'exposition bureau issue du cycle précédent a été drastiquement réduite en Ile de France et les valeurs comptables correspondantes ont été ajustées en conséquence.

Investir sur la transformation urbaine, les nouvelles activités et la décarbonation

En Logement, les équipes de développement se consacrent désormais à l'élaboration de l'offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable. Un changement profond dans la conception des logements est en effet nécessaire afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients. Cette offre, encore limitée en volume, va monter en puissance à compter de fin 2024.

Les capitaux récupérés du Logement ont permis d'investir sur les autres métiers sans augmenter la dette du Groupe. Altarea a ainsi continué à investir en 2023 : projets à fort potentiel en Logistique et en Commerce, décarbonation, nouvelles activités (data centers, asset management, photovoltaïque).

Une visibilité financière particulièrement forte

Altarea dispose d'ores et déjà des liquidités nécessaires, principalement sous forme de cash placé, correspondant aux échéances obligataires 2024 et 2025. L'important travail effectué en 2023 a permis d'allonger le profil de ses ressources bancaires à 2028 et au-delà. Le coût de la dette est sécurisé, et le Groupe dispose d'une visibilité financière forte sur toute la durée de sa feuille de route.

II – PERFORMANCE OPERATIONNELLE

COMMERCE : le socle financier du Groupe

La Foncière Commerce représente plus de 72% des capitaux employés du Groupe¹⁰. Au cours de la période récente, cette activité a démontré une grande résilience et ses perspectives opérationnelles sont très favorablement orientées.

Excellente performance opérationnelle du patrimoine de centres commerciaux

Altarea gère un portefeuille de centres commerciaux d'une valeur de 5 232 M€¹¹. Au cours des dernières années, le Groupe a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui 43 centres particulièrement performants, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier plan¹².

En 2023, les commerces retrouvent des niveaux de performance opérationnelle qui n'ont pas été observés depuis plus d'une décennie :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** progresse de + 7% avec une **fréquentation** en hausse de +3% ;
- la **demande locative** est forte et dynamique avec 370 baux signés pour 34,2 M€ de loyer annuel, avec des succès commerciaux notables sur CAP3000, la gare de Paris-Montparnasse et l'Avenue 83 à Toulon-La Valette, mais aussi les commerces de proximité des nouveaux quartiers développés par le Groupe (Mougins, Bordeaux Belvédère, Toulouse Montaudran, Bobigny Cœur de Ville) ;
- la **vacance financière** se situe à 2,7%, niveau considéré comme optimal ;
- le **taux d'encaissement**¹³ ressort à 96,3%, (vs 94,6% en 2022) ;
- les **loyers nets** (204,8 M€) surperforment l'indexation avec une progression de +6,0% à périmètre constant, portée par la montée en puissance de CAP3000 et de la gare Paris-Montparnasse.

	En M€	Var.
Revenus locatifs au 31/12/2022	193,7	
Variation de périmètre	-0,5	-0,3%
Variation à périmètre constant	+11,6	+6,0%
<i>dont indexation</i>	+9,3	+4,8%
Revenus locatifs au 31/12/2023	204,8	+5,8%

Des valeurs impactées par la hausse des taux de sortie immobiliers

La valeur des actifs Commerce s'inscrit en baisse de -4,6% sur un an, la progression des loyers ayant partiellement compensé la décompression générale des taux de sortie immobiliers¹⁴, qui a atteint +56 bps pour le patrimoine géré par Altarea (5,92% vs 5,36%).

Développement dans les Retail Parks et les gares

En septembre, Altarea a inauguré l'extension de 10 000 m² du centre **Strasbourg - La Vigie**, doublant ainsi la taille de ce retail park particulièrement performant et attractif pour les enseignes locataires. Ce site a été équipé de 2 400 m² d'ombrières photovoltaïques.

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré les travaux des futurs commerces de la **gare Paris-Austerlitz** (25 000 m²), dont la commercialisation débutera en 2024, et signé les accords avec Gares & Connexions pour renouveler et développer l'offre commerciale de la **gare Paris-Est**, qui sera entièrement métamorphosée.

¹⁰ Cf tableau du LTV du rapport d'activité.

¹¹ Chiffre à 100% droits inclus.

¹² Patrimoine de 5 232 M€ dont 43% détenu en part du Groupe et 57% par des partenaires.

¹³ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés à date de publication.

¹⁴ 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.

LOGEMENT : Forte réduction des engagements

La Promotion Logement représente environ 19% des capitaux employés du Groupe¹⁵. Les besoins en logements neufs des français sont structurels et Altarea croit fondamentalement dans les perspectives de cet immense marché dans le long terme. Cependant, la hausse rapide des taux d'intérêt depuis juin 2022 conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est ajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière profonde.

En 2023, Altarea a donné la priorité à la baisse rapide des engagements, ce qui a permis de récupérer près de 346 M€ de cash¹⁶. Le travail des équipes a également été tourné vers le futur avec une revue drastique du portefeuille foncier et l'élaboration d'une offre « nouvelle génération ».

Écoulement accéléré de l'offre issue du cycle précédent

Les réservations en valeur baissent à 2 250 M€ TTC (-16%) pour 8 004 lots¹⁷ (-20%) dans un marché en contraction de -26%¹⁸. Les réservations de l'année concernent principalement des lots issus du cycle précédent (offre en cours de construction avant fin 2022). Cette performance a été atteinte grâce à une politique tarifaire adaptée, tant au détail qu'en bloc.

Les particuliers restent le cœur de cible du Groupe. Ils ont représenté la moitié des ventes malgré leurs difficultés d'accès au crédit. Un dispositif spécifique d'accompagnement des clients a notamment été mis en place, ce qui a permis au Groupe de limiter la baisse des régularisations notariées à 2 275 M€ (-27%), à comparer avec la baisse de -41%¹⁹ de la production de crédit à l'habitat.

Réduction drastique des acquisitions foncières et récupération de 346 M€ de cash

En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché », avec 63 terrains acquis²⁰ en 2023, contre 167 en 2022 (-59% en nombre de lots). Ces opérations « dans le marché » ont en commun d'avoir une conception adaptée, un prix du foncier maîtrisé, des marchés de travaux sécurisés, des grilles tarifaires ayant permis l'atteinte d'un taux précommercialisation élevé et une rentabilité satisfaisante.

Conjugué à l'écoulement de l'offre issue du cycle précédent, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer significativement le besoin en fonds de roulement du Groupe avec une offre disponible en cours de construction passée de 3 500 lots fin 2022, à environ 1 500 lots fin 2023 (-57%).

Le BFR Logement du Groupe a ainsi été ramené à 16,7% du chiffre d'affaires, permettant au groupe de récupérer 346 M€ de cash.

Revue exhaustive du portefeuille foncier

Parallèlement à la réduction de ses engagements, Altarea a effectué une revue approfondie de l'intégralité de son pipeline de projets issus du cycle précédent.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'options foncières du Groupe représentait un potentiel de 48 000 lots. Sur ce total, 5 800 lots ont été lancés en 2023, 13 200 lots ont été définitivement abandonnés et 29 000 lots sont en train d'être retravaillés en profondeur²¹ afin de correspondre au nouveau cycle.

A l'issue de cette revue, environ 90% des frais d'études en stock ont été dépréciés et la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ -30%.

¹⁵ Cf tableau du LTV du rapport d'activité.

¹⁶ BFR Financier correspondant à la récupération de cash net par le Groupe.

¹⁷ Le Groupe a placé 1 420 lots supplémentaires en 2023 qui ne sont pas intégrés dans les 8 004 lots vendus car ils concernent des projets pour lesquels le permis de construire n'est pas encore obtenu et la décision d'acquisition des terrains n'est pas encore prise.

¹⁸ Données FPI (94 828 lots en 2023 vs 128 194 en 2022).

¹⁹ Donnée Banque de France (production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations)).

²⁰ Ces terrains représentent un potentiel de chiffre d'affaires HT de 1,1 Md d'euros pour 5 064 lots.

²¹ Conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers, performance carbone.

Nouvelle organisation du portefeuille de marques

En 2023, Altarea a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec la fusion de **Woodeum** et Pitch Immo en vue de créer le leader de la promotion immobilière bas carbone²², le lancement de **Nohée** (ex Cogedim Club[®]) pour les résidences seniors et la création de **Jouvence**, marque dédiée à la rénovation thermique, fonctionnelle et esthétique de logements anciens destinés à la revente.

Le Groupe est ainsi en ordre de marche pour aborder le nouveau cycle en complément de **Cogedim** qui est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété et d'**Histoire & Patrimoine** qui est la marque experte en rénovations et réhabilitations immobilières.

Un impact assumé sur les comptes 2023

La stratégie d'adaptation au changement de cycle adoptée par le Groupe (réduction des engagements, revue du portefeuille d'options foncières et des terrains en portage, portefeuille de marques) se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable Promotion -448,8 M€²³, exceptionnelle par sa nature et son montant.

Elaboration d'une offre « nouvelle génération »

En 2023, les équipes du Groupe ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable, adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers).

Les approvisionnements²⁴ correspondant à ces nouveaux produits ont représenté près de 10 000 lots en 2023. Compte tenu de la durée du cycle de production²⁵, cette offre va monter en puissance à partir de la fin de l'année 2024 en fonction de l'évolution des conditions de marché.

²² Dont bois CLT et autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles RE 2020 Niveau 2022.

²³ Chiffre avant impôt (-348,3 M€ après impôt), Logement et Immobilier d'entreprise.

²⁴ Signature de nouvelles options foncières.

²⁵ Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Activité soutenue en Régions et en Logistique, réduction de l'exposition Bureau en Ile-de-France

L'immobilier de bureau représente environ 4% des capitaux employés du Groupe et la Logistique environ 4% également²⁶.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. A plus court terme, la décompression des taux de capitalisation limite l'effet de la hausse des loyers sur les valeurs d'actifs.

Activité Bureau tirée par les campus en Régions et par la prestation de services à Paris

Dans les métropoles régionales, Altarea se développe avec succès dans le domaine de l'éducation : après avoir livré le Campus de l'Emlyon business school dans le quartier de Lyon Gerland (20 000 m²), le Groupe a signé le projet du campus de l'ESSCA et lancé celui du Centre de développement d'Alstom Sud, tous deux à Aix-en-Provence. Le Groupe continue de sourcer des opérations Bureau à contribution intéressante et risque modéré dans les grandes métropoles régionales (Nantes, Bordeaux, Aix-Marseille, Lyon, Toulouse, Rennes, Lille...).

A Paris, l'activité de prestation de services reste soutenue, avec plusieurs chantiers en cours (Madeleine, Louis le Grand, 26 Champs-Élysées) et la livraison de l'immeuble Le Visionnaire pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale (4 200 m², Paris 8^{ème}). Le Groupe a par ailleurs acquis en vue de sa rénovation un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré (6 000 m², Paris 1^{er}).

Réduction de l'exposition Bureau en Ile de France

L'exposition d'Altarea au risque Bureau se concentre sur PRD Montparnasse, quelques participations minoritaires (Landscape à La Défense notamment) ainsi que dans le projet de St-Honoré (Paris). En 2023, le Groupe a été amené à revoir les valeurs comptables de Landscape et de PRD Montparnasse²⁷. Le risque résiduel de Landscape a été ramené à zéro et l'exposition économique sur PRD Montparnasse se situe à un niveau prudent, en ligne avec la politique adoptée en matière de promotion Logement.

Grande logistique et logistique urbaine

Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés représentent un total de 354 000 m². Ils sont d'ores et déjà intégralement loués via des baux long terme à des locataires de premier plan. Ces actifs sont développés sur la base d'un taux de rendement plus élevé que les taux de marché : le Groupe dispose ainsi d'un important réservoir de valeur qu'il peut monétiser à sa main en fonction des opportunités et des objectifs de gestion de son bilan.

L'année a été marquée par des avancées sur le megahub de Bollène²⁸ (dans le Vaucluse), avec la livraison de l'entrepôt n°2 à Intermarché (55 500 m²) et la commercialisation intégrale de l'entrepôt n°3 (95 000 m²) dont les travaux ont commencé. Le Groupe a également loué et lancé les travaux de l'EcoParc Cotière (70 000 m²) dans l'Ain et livré les plateformes de Béziers (50 000 m²) et de Puceul près de Nantes (38 000 m²).

En Logistique Urbaine, le Groupe continue de se développer avec l'acquisition en vue de sa transformation d'une plateforme de 7 600 m² louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien.

²⁶ Cf tableau du LTV du rapport d'activité.

²⁷ Les provisions sur Landscape et PRD Montparnasse sont comprises dans la charge comptable exceptionnelle Promotion enregistrée en variation de valeur.

²⁸ Hub de 260 000 m² développé en 5 tranches, et dont le Groupe a pris le contrôle à 100% en 2023.

NOUVELLES ACTIVITES – Des avancées significatives

A l'occasion de la présentation de sa feuille de route stratégique, Altarea a annoncé le déploiement de nouvelles activités (data centers, asset management et photovoltaïque) qui ont toutes connu des avancées significatives cette année.

Data Centers, l'infrastructure au cœur de la ville numérique

L'ambition d'Altarea est de développer des data centers écoresponsables avec récupération de la chaleur émise pour les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement. Ces sites de taille moyenne (compris entre 3 MW et 20 MW) permettront l'hébergement de serveurs à proximité de leurs utilisateurs. Le Groupe travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes) et a lancé les travaux de ses deux premiers sites pour des ouvertures début 2025 :

- à Val de Rueil près de Rouen, un projet de réhabilitation sur 7 000 m² de surface de plancher pour une puissance totale visée de 10 MW ;
- à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes sur 1 000 m² pour une puissance visée de 3 MW.

En fonction des opportunités et des situations spécifiques, en lien avec le fort développement des besoins liés au recours à l'Intelligence Artificielle générative, le Groupe pourrait être amené à développer des Data Center hyperscale de stockage ou de calcul (puissance supérieure à 20 MW) en partenariat avec de grands clients.

Asset management : lancement d'une première SCPI grand public et d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital²⁹

Altarea Investment Managers³⁰ a lancé fin 2023 la SCPI Alta Convictions, positionnée sur le nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise, sur une thématique diversifiée. Les premiers investissements ont été engagés, notamment dans le Commerce.

En 2023, Altarea a également lancé une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital, baptisée ATREC, qui vise une taille d'un milliard d'euros comprenant un engagement de ses sponsors à hauteur de 200 M€ (100 M€ chacun). Une première opération a été réalisée courant 2023 et un pipeline important est en cours d'étude.

Photovoltaïque : constitution d'un pipeline, signature d'un partenariat stratégique

Altarea travaille sur 1 000 MWc³¹ de projets photovoltaïques de toutes natures dont 400 MWc sont maîtrisés (en exclusivité ou sécurisés). Altarea estime pouvoir développer au moins 500 MWc sur plusieurs années dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager » et s'est organisé opérationnellement en conséquence.

L'année a été notamment marquée par la signature d'un partenariat stratégique avec l'une des principales coopératives agricoles française, pouvant représenter la concrétisation de plusieurs dizaines de projets.

²⁹ Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 Mds€ d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

³⁰ Altarea Investment Managers est une société de gestion de portefeuille (SGP) dont l'agrément AMF a été obtenu en avril 2023.

³¹ Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production

III – PERFORMANCE FINANCIERE ET ENVIRONNEMENTALE

Un FFO 2023 conforme aux annonces, impacté par la crise immobilière en promotion

Comme annoncé, le résultat net récurrent (FFO³²) est en nette baisse à 101,2 M€ (vs. 275,4 M€ en 2022), avec :

- une foncière Commerce performante dont les loyers nets sont en hausse ;
- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte ;
- une absence déjà annoncée de grandes opérations en Bureau.

Fort d'une structure financière particulièrement solide, et conformément à sa vision du marché, Altarea a décidé d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 M€ (-348,3 M€ après impôt). Au total, le résultat net part du Groupe est de -472,9 M€ pour un chiffre d'affaires de 2 712,3 M€ (-10 %).

En M€	Groupe	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres
Chiffre d'affaires	2 712,3	259,0	2 247,1	204,0	2,1	0,1
	-10%	+7%	-9%	-32%		
Résultat opérationnel FFO	248,1	195,5	56,8	10,5	(10,4)	(4,3)
	-44%	+2%	-63%	-91%		
Coût de l'endettement net	(33,0)					
Autres résultats financiers	(30,8)					
Impôts	0,1					
Minoritaires	(83,1)					
FFO, part du Groupe	101,2					
	-63%					
Variations de Valeur Commerce (Pdg) ³³	(114,3)					
Charge comptable exceptionnelle Promotion ³⁴	(448,8)					
Autres variations de valeurs ³⁵	(11,0)					
Résultat net, part du Groupe	(472,9)					

Performance environnementale : amélioration de tous les indicateurs

- **Le chiffre d'affaires du Groupe est aligné à hauteur de 48,1% à la taxonomie européenne³⁶** (vs 44,0% en 2022). La méthodologie de calcul de l'alignement et son résultat ont fait l'objet d'un avis par les commissaires aux comptes³⁷ du Groupe avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire³⁸.
- **Le bilan carbone³⁹ est en baisse de - 16%⁴⁰** à 910 milliers de tonnes équivalent CO₂. Cette baisse est en partie due à la réduction de l'activité en promotion (effet volume), mais également aux progrès en matière de décarbonation des opérations du Groupe avec une baisse de l'intensité carbone surfacique⁴¹ (effet taux) qui est passée de 1 440 kg/m² à 1 299 kg/m² en un an (-9,8%).
- **L'intensité carbone économique⁴² est en baisse de - 6,8%** à 336 g/€ de chiffre d'affaires (contre 360 g/€ en 2022), illustrant ainsi le découplage engagé par le Groupe entre création de valeur économique et émissions de gaz à effet de serre.

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

33 Variations de valeur Commerce en intégration globale (-194,1 M€), variations de valeurs des Commerces mis en équivalence (-22,4 M€) et quote-part minoritaire des variations de valeur des Commerces (102,2M€) (cf Rapport d'activité).

34 Charges comptable exceptionnelle Promotion avant impôt (cf partie Résultats Consolidés 2023 du rapport d'activité annexé).

35 Variations de valeur des instruments financiers de (72,8) M€, Impôt différé 114,3 M€, dotations aux amortissements et frais de transactions (29,4) M€ ; minoritaires et autres (23,1) M€.

36 Le Règlement Taxinomie (ou 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.

37 Le cabinet E&Y a émis un rapport d'assurance modérée concomitamment à l'arrêté des comptes 2023.

38 Cette obligation réglementaire initialement prévue pour 2023 a été repoussée d'un an dans le cadre de la Directive CSRD, sur la taxonomie.

39 Scopes 1, 2 et 3. Pour la méthodologie de comptabilisation du carbone, et notamment la méthodologie de comptabilisation du carbone « à l'avancement » pour la Promotion, se référer au rapport d'activité.

40 Réduction de -42 % par rapport à 2019, année de référence.

41 Quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier.

42 Quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires (grammes de CO₂e par euro ou g/€).

Une structure financière de foncière

La majeure partie du bilan d'Altarea est affecté à la foncière commerce qui représente près de 72% des capitaux employés à fin 2023. Le Groupe est par ailleurs entré dans la phase de retournement de cycle avec une situation financière particulièrement capitalisée ce qui lui a permis d'ajuster de façon volontariste la valeur de la Promotion sans modifier fondamentalement la solidité de son bilan⁴³ qui reste globalement celui d'une foncière.

Capitaux employés en valeurs de marché en M€	2023		2022	
Promotion Logement	1 110	19%	1 605	25%
Bureau	267	5%	291	5%
Logistique	210	4%	109	2%
Foncière Commerce	4 157	72%	4 353	68%
TOTAL Capitaux employés consolidés	5 744	100%	6 358	100%
Capitaux propres économiques ⁴⁴	3 871	67%	4 784	75%
Dette nette obligataire et bancaire	1 647	28,7%	1 555	24,5%
Autres passifs ⁴⁵	226	4%	19	1%
TOTAL Ressources consolidées	5 744	100%	6 358	100%

La variation de valeur de la Promotion a principalement affecté l'ANR de continuation dilué⁴⁶ d'Altarea qui s'établit à 115,7 €/action (en baisse de -26,3%).

Dette nette maîtrisée et sécurisée⁴⁷, ratios robustes et visibilité financière forte sur toute la durée de la feuille de route

Altarea dispose d'une situation financière particulièrement solide avec une liquidité de 2,4 Mds€⁴⁸ et une dette nette quasi stable à 1,6 Md€ dont le coût compétitif (2,15%) est sécurisé à horizon 2028.

Les ratios financiers du Groupe sont particulièrement robustes avec un LTV⁴⁹ à 28,7% et un ICR⁵⁰ à 7,5x respectant largement les covenants du Groupe (respectivement < à 60% et > à 2,0x).

Le Groupe a continué d'investir sur des projets à fort potentiel (Commerce, Logistique, Bureau, décarbonation) et fortement réduit ses engagements Logement (récupération de 346 M€ de BFR en cash).

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2022	1 555
Dividende versé en 2023	+172
FFO	-101
Baisse du BFR Logement	-346
Capex Commerce	+77
Capex Bureau	+93
Capex Logistique	+83
Décarbonation (Woodeum, Jouvence)	+86
Autres	+28
Dette nette au 31 décembre 2023	1 647 +92 M€

Au cours de l'année, Altarea a signé ou renégocié près de 1 348 M€⁵¹ de financements bancaires lui permettant d'allonger le profil de ses ressources bancaires à 2028 ou au-delà⁵². Tous ces nouveaux financements comportent une clause d'alignement à la Taxonomie.

43 L'ajustement de valeur de la Promotion après impôt représente 8,5% des capitaux propres consolidés d'ouverture (-348,3 M€ ramené à 3 959,5 M€).

44 Actif Net Réévalué de continuation dilué 2 399 M€ et capitaux propres minoritaires 1 472 M€.

45 Dette IFRS 16, comptes courants associés nets, instruments financiers nets et autres.

46 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.

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

48 782 M€ sous forme de cash et 1 628 M€ sous forme d'autorisations de crédit confirmées non tirées.

49 Loan To Value : endettement net obligataire et bancaire consolidé rapporté à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe (définition covenant bancaire).

50 Interest Coverage Ratio : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations") (définition covenant bancaire).

51 Dont 1 133 M€ de RCF et de Term Loans et 215 M€ de crédits hypothécaires.

52 84% des lignes de RCF ont une échéance en 2028 et au-delà.

Altarea dispose d'ores et déjà de la liquidité (principalement sous forme de cash placé) correspondant à ses échéances obligataires 2024 et 2025⁵³. Aucune ligne de RCF n'est tirée et les programmes de NeuCP et NeuMTN (billets de trésorerie à court et moyen terme) ont été ramenés à zéro.

Le 9 octobre 2023, l'agence S&P Global a confirmé la notation BBB-, *Investment grade* d'Altarea en abaissant toutefois sa perspective de « stable » à « négative » en raison principalement du contexte de marché. La notation liée de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion a également été confirmée.

Dividende

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2023⁵⁴ s'élève à 8,00 € par action. Les actionnaires pourront opter soit pour un versement à 100% en numéraire, soit à 25% en numéraire et 75% en titres⁵⁵.

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.

Au titre de l'exercice 2024, le montant du dividende et ses modalités de distribution dépendront du rythme de mise en œuvre de la feuille de route, des résultats d'Altarea et de sa position financière.

Perspectives

Altarea consacrera l'année 2024 à restaurer la rentabilité de la Promotion qui bénéficiera d'une offre résidentielle repensée et de valeurs ajustées. La contribution des nouveaux métiers devrait rester marginale et les résultats du Groupe seront encore majoritairement portés par la foncière Commerce. L'endettement se maintiendra proche de son niveau actuel, sauf opportunités de croissance externe. Le FFO 2024 est attendu en augmentation, dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique.

A l'issue de la période d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à 4 ans les 300 M€.

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

Calendrier financier indicatif 2024

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2024 : mardi 30 avril (après bourse)

Assemblée Générale Mixte : mercredi 5 juin (11h)

Calendrier du dividende 2023 :

- **11 juin** : détachement du dividende
- **13 au 25 juin inclus** : période d'option pour le paiement du dividende en actions
- **5 juillet** : paiement/livraison des actions nouvelles

Résultats semestriels 2024 : mardi 30 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

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

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

Pour toutes questions : investisseurs@altarea.com
Plus d'informations : 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. 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.

⁵³ Echéances obligataires Altarea 2024 de 255 M€ et Altareit 2025 de 335 M€.

⁵⁴ Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 5 juin 2024 qui statuera sur les comptes 2023.

⁵⁵ 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 2023

SOMMAIRE

1.1 ALTAREA, UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES SANS ÉQUIVALENT AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	14
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	16
1.2.1 Commerce	16
1.2.2 Logement.....	19
1.2.3 Immobilier d'entreprise.....	22
1.2.4 Nouvelles activités	24
1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	26
1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale	26
1.3.2 Performance carbone	28
1.4 PERFORMANCE FINANCIERE	30
1.4.1 Résultats consolidés 2023	30
1.4.2 Actif net réévalué (ANR)	32
1.4.3 Ressources financières.....	34

1.1 Altarea, une plateforme de compétences sans équivalent au service de la transformation urbaine bas carbone

Altarea, un modèle sans équivalent

La force du modèle d'Altarea repose fondamentalement sur l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement, l'urbanisme à repenser, la révolution bas carbone.

Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif opérationnel sans équivalent en France, lui permettant d'agir avec l'offre immobilière la plus complète, la maîtrise de savoir-faire hautement spécialisés et des marques reconnues. Le Groupe peut surtout compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec 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 transformation urbaine, moteur de croissance

Le marché de la transformation urbaine sur lequel Altarea occupe une place de leader constitue plus que jamais un marché immense, pour lequel les barrières à l'entrée techniques, administratives, financières et environnementales sont élevées et se durcissent (Zéro Artificialisation Nette, Diagnostic de Performance Energétique, Décret tertiaire, RE 2020, Taxonomie, ...)

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et vont être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).

Dans un contexte de crise immobilière, tout le savoir-faire d'Altarea est de continuer de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique d'autant plus complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

En 2023, le Groupe a drastiquement revu son portefeuille de projets qui s'établit en fin d'année à environ 14 milliards d'euros tous produits confondus. La part la plus importante de ce portefeuille de projets concernent le Logement, dont le besoin est toujours plus important avec 39 000 lots en développement, dont une partie importante est en cours de redéfinition.

Il comprend également un peu plus de 800 000 m² de projets logistiques pour près de 800 millions d'euros de valeur potentielle. Près de la moitié est d'ores et déjà louée à des locataires de premier plan via des baux long terme, ce qui confère au Groupe un réservoir de valeur qu'il peut monétiser selon ses besoins.

Par ailleurs, le Groupe maîtrise un portefeuille de grands projets de renouvellement urbain représentant un potentiel d'environ un million de m² tous produits confondus à fin 2023.

En 2023, Altarea aura notamment :

- livré 3 grands projets urbains (EuroNantes, Strasbourg-Fisher et Cœur Mougins) représentant ensemble 110 000 m² (dont 1 300 lots résidentiels) ainsi que les premières tranches des quartiers Bordeaux Belvédère et Toulouse Guillaumet (logements, bureaux et équipements publiques);
- signé le protocole relatif au Quartier de la Gastronomie Paris-Rungis, écoquartier en proximité directe du Marché International de Rungis et connecté à la future extension de la ligne 14 du métro ;
- lancé les travaux du quartier bas carbone Carré Rabelais à Tours et poursuivi notamment les travaux du quartier Bobigny Cœur de ville (1 200 logements, une trentaine de commerces un immeuble de bureaux de 10 000 m² et un cinéma public de six salles), qui doit être livré fin 2024.

Une feuille de route stratégique inscrite dans le nouveau cycle immobilier

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Cette crise est particulièrement forte et aucun secteur de l'immobilier n'est épargné.

Cependant, compte tenu de l'immensité des besoins, Altarea a la conviction profonde que cette situation ne sera que temporaire et que ce changement de cycle permettra aux acteurs les plus capitalisés d'en tirer le meilleur parti.

Altarea s'est fixé une feuille de route à moyen terme basée à la fois sur :

- ses activités au service de la transformation urbaine bas carbone (Logement, Commerce, Logistique, Bureau). Dans ce domaine, la foncière Commerce confirme sa résilience opérationnelle désormais la crise Covid passée, alors que la Promotion résidentielle est entrée dans une crise qui nécessite un réingénierie de tout le cycle de production de logements pour développer de nouveaux produits abordables, rentables et décarbonés ;
- et sur le déploiement de nouvelles activités permettant de capitaliser sur ses expertises sur d'autres classes d'actifs immobiliers (infrastructures digitales avec les data centers, asset management immobilier et infrastructures photovoltaïques...).

Le séquençage de cette feuille de route stratégique intègre deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance, sur les métiers de la transformation urbaine bas carbone et les nouvelles activités.

En 2023, Altarea est resté extrêmement discipliné et rigoureux dans la gestion de ses engagements, notamment en Promotion, et dans l'exécution de sa feuille de route.

Altarea consacrera l'année 2024 à restaurer la rentabilité de la Promotion qui bénéficiera d'une offre résidentielle repensée et de valeurs ajustées. La contribution des nouveaux métiers devrait rester marginale et les résultats du Groupe seront encore majoritairement portés par la foncière Commerce. L'endettement se maintiendra proche de son niveau actuel, sauf opportunités de croissance externe. Le résultat net récurrent (FFO⁵⁶) 2024 est attendu en augmentation, dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique ; l'année 2023 devrait ainsi constituer un point bas. A l'issue de la période d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à 4 ans les 300 millions d'euros.

56 Sauf dégradation supplémentaire de l'environnement macroéconomique, géopolitique, sanitaire ou réglementaire.

1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altarea, représente un peu plus de 72% des capitaux employés du Groupe⁵⁷, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,2 milliards d'euros fin 2023, générant 317 millions d'euros de revenus récurrents⁵⁸.

1.2.1.1 Le socle financier du Groupe

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de sortir renforcés de la crise sanitaire et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 43 centres particulièrement performants.

A 100% (M€)	31/12/2023		31/12/2022	
Grands centres commerciaux	3 094	59%	3 281	60%
Commerces de flux	537	10%	545	10%
Retail parks	997	19%	1 027	19%
Commerces de proximité	605	12%	630	11%
Total actifs sous gestion	5 233	100%	5 483	100%

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, tout en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

1.2.1.2 Excellente performance opérationnelle

CA des commerçants⁵⁹ et fréquentation⁶⁰ en hausse

A fin décembre 2023 (12 mois)	Var. vs 2022
Chiffre d'affaires (TTC)	+7%
Fréquentation	+3%

Toutes les typologies de commerce enregistrent une bonne tenue de ces deux indicateurs témoignant à la fois de l'attractivité des sites et de la qualité des enseignes locataires.

Vacance financière à un niveau optimal

A 100%	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Vacance financière	2,7%	2,7%	2,9%

La vacance financière se situe à 2,7%, un niveau considéré comme optimal⁶¹.

⁵⁷ 4 157 millions d'euros pour le Commerce ramenés à 5 744 millions d'euros au total (cf. tableau du ratio LTV Chapitre ressources financières).

⁵⁸ Chiffres à 100% (2,2 milliards d'euros d'actifs pour 137 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

⁵⁹ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à décembre en France et Espagne.

Activité locative dynamique

A 100%	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	370	34,2 M€

L'activité locative est restée dynamique en 2023, tirée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe :

- montée en puissance constante de CAP3000, avec notamment les ouvertures de Zara, Nike Normal et Aroma Zone, ou encore l'installation du coiffeur Jean Marc Joubert et du pâtissier Philippe Tayac dans l'aile luxe et créateurs du Corso ;

- performance croissante de la gare Paris-Montparnasse qui a bénéficié cette année de l'enrichissement de son offre de restauration avec notamment l'implantation du tout dernier concept McDonald's (entré directement dans le Top 3 de l'enseigne en France) et l'arrivée de deux autres enseignes internationales ;

- confirmation du statut de locomotive de L'Avenue 83 (La Valette du Var) sur la 1^{ère} zone commerciale d'Europe avec le succès des nouveaux concepts de Bershka et Zara ;

- succès de l'implantation d'Action à Jas de Bouffan (Aix-en-Provence) qui a renforcé la fréquentation et profité à tous les commerçants, en amont des ouvertures prochaines de JDSports et du remplacement de l'hyper Casino # hyper frais ;

- renforcement de l'offre de loisirs de Bercy Village avec l'ouverture de « L'Horizon de Kheops » une expédition immersive unique à la fois ludique, éducative et sensorielle ;

- nombreuses signatures de commerces de proximité dans les nouveaux quartiers développés par le Groupe (Mougins, Bordeaux Belvédère, Toulouse Aerospace) et pour les actifs en repositionnement gérés pour le compte d'Allianz (notamment Nyx et Levi's à NicEtoile et JDSport et Furet du Nord à Saint-Quentin).

Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 31 décembre 2022	193,7	
Variation de périmètre	(0,5)	(0,3)%
Variation à périmètre constant	11,6	+6,0%
<i>dont indexation</i>	9,3	+4,8%
Loyers nets au 31 décembre 2023	204,8	+5,8%

Les loyers nets à fin 2023 progressent de +6,0% à périmètre constant, illustrant la capacité des commerces du Groupe à surperformer l'indexation (+4,8%). A date de publication, le taux de recouvrement⁶² s'élève à 96,3% (94,6% en 2022).

⁶⁰ Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflo sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) en cumulé de janvier à décembre, en France et Espagne.

⁶¹ Concernant les cellules libérées suite à des procédures collectives en 2023, seules 6 sont encore en cours de recommercialisation à fin décembre 2023.

⁶² Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC) à date de publication, chiffres à 60 jours.

Valeur des actifs gérés

Dans un contexte général de baisse des valeurs, la progression des loyers n'a que partiellement compensé la décompression des taux de sortie immobilier⁶³ (en moyenne +56 bps à 5,92%). La valeur des actifs Commerce s'inscrit ainsi en baisse de -4,6% sur un an.

Au 31/12/2023	%	Valeur (M€) ^(a)	Var. vs 31/12/2022
Actifs sous gestion	100%	5 232	-4,6%
dont Q/P Tiers	57%	2 992	-4,6%
dont Q/P Groupe	43%	2 240	-4,5%

^(a) Valeur d'expertise droits inclus.

A 100%	31/12/2023	31/12/2022
Grands centres commerciaux	5,76%	5,17%
Retail parks	6,31%	5,80%
Commerces de proximité	6,18%	5,90%
Moyenne pondérée	5,92%	5,36%

1.2.1.3 Développements

Altarea est l'un des principaux développeurs de commerces avec une expertise reconnue sur les formats les plus performants : les commerces en gare pour leurs flux, les retail parks pour leur rapport qualité-prix et les commerces de proximité pour leur valeur d'usage très appréciée par toutes les clientèles.

En 2023, Altarea a connu des avancées significatives sur plusieurs de ses opérations en développement :

Gare de Paris-Austerlitz

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré au premier semestre les travaux de restructuration des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, qui représenteront à terme près de 25 000 m² de commerces directement connectés à la gare. La phase de commercialisation devrait débuter en 2025.

Gare de Paris-Est

Altarea a également signé les accords avec Gares & Connexions pour renouveler et développer l'offre commerciale de la gare Paris-Est, qui sera entièrement métamorphosée (nouvelle façade, coworking, restauration, commerces innovants).

Livraison du retail park La Vigie (Strasbourg)

Après 4 années de travaux de restructuration et d'extension (10 000 m²), ce centre a quasiment doublé de taille. Aux locomotives déjà présentes (Intersport, Conforama...) sont venus s'ajouter des acteurs comme Boulanger, Fabrique de Styles, mais aussi des enseignes comme Naumy (prêt-à-porter féminin low cost), l'enseigne de fitness BasicFit et l'enseigne alsacienne Mise au Green. Le site est par ailleurs équipé de 2 400 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.

Bobigny Cœur de Ville

Sur le site de l'ancien centre commercial Bobigny2 construit sur dalle en 1974, Altarea développe sur 2,7 hectares un nouveau quartier composé de 1 200 logements, d'un immeuble de bureaux, d'un cinéma de six salles et d'une trentaine de commerces et services. Sur 14 000 m², la programmation commerciale prévoit l'installation d'une moyenne surface alimentaire (2 500 m²), de commerces de bouche et de restaurants autour d'une place centrale paysagée de plus de 1 700 m², des services (La Poste, coiffeur, optique, pharmacie, laverie,...), d'une salle de fitness et de trois enseignes de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ayant fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt. La livraison est prévue fin 2024.

Cité de la Gastronomie

En 2022, Altarea a remporté l'appel à projet initié par le Syndicat Mixte de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis, futur quartier mixte situé aux abords du Marché d'Intérêt National de Rungis (MIN) qui comprendra notamment une halle alimentaire, un espace culturel et un campus de formation, ayant pour thématique commune la gastronomie. La commercialisation a été initiée en 2023 et l'ouverture du quartier est prévu en 2028.

Enox 2 (Gennevilliers)

Altarea a signé en septembre une VEFA auprès de BNP Paribas REIM France pour le développement d'un food park de 1 600 m² qui viendra compléter fin 2024 l'offre du retail park Enox. Altarea a déjà commercialisé les quatre cellules à quatre grandes enseignes du groupe Bertrand Franchise (Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya). Enox 2 vise une certification BREEAM Very Good.

Déploiement de bornes de recharge électrique

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin 2023, 5 centres ont d'ores et déjà été équipés sur les 19 prévus.

⁶³ 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.

Actifs gérés à fin décembre 2023

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
CAP3000 (Nice)		105 600			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		53 500			51%	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 500			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		44 300			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25%	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		28 000			0%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
Grands centres commerciaux	10	436 400	168	3 094		1 375
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		8 600			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
Commerces de flux	8	37 000	53	537		277
Family Village (Le Mans - Ruaudin)		30 500			51%	
Family Village (Limoges)		29 000			51%	
Family Village (Nîmes)		28 800			51%	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		28 600			51%	
Family Village (Aubergenville)		27 800			51%	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		23 700			51%	
Thiais Village (Thiais)		22 800			51%	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51%	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100%	
Marques Avenue (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50%	
Chambourcy		34 900			0%	
Retail parks	13	347 400	59	997		485
-X% (Massy)		18 400			100%	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100%	
Grand Place (Lille)		8 300			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		25 000			0%	
Issy Cœur de Ville		24 200			0%	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0%	
Toulouse Aérospac		15 100			0%	
Place du Grand Ouest (Massy)		16 900			0%	
Toulon Grand Ciel		3 000			0%	
Commerces de proximité	12	194 900	38	605		103
Total actifs sous gestion	43	1 015 700	317	5 232	43%	2 240

1.2.2 Logement

Altarea est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France⁶⁴. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète⁶⁵ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

1.2.2.1 Adaptation au nouveau cycle

Un changement de cycle brutal

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des normes et des coûts travaux, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

Une phase d'ajustement est nécessaire avant que le marché ne retrouve son équilibre. Altarea entend mettre à profit cette période pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel.

Une adaptation accélérée et volontariste

Dès la fin 2022, Altarea a pris la mesure de l'ampleur de cette crise en réduisant drastiquement le volume de ses acquisitions foncières, ce qui a contribué à limiter ses engagements.

L'année 2023 a été consacrée à solder le cycle précédent et à élaborer une nouvelle offre afin d'être prêt pour la reprise. Cette stratégie permet de repartir sur une base saine et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

L'activité opérationnelle a été intense, avec :

- **l'écoulement accéléré de l'offre en cours de construction** issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- **des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte**, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis ;
- **la revue de la totalité du portefeuille foncier** aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et in fine au provisionnement des frais d'études correspondants ou de terrains ;
- **une nouvelle organisation du portefeuille de marques** pour renforcer leur positionnement ;
- **l'élaboration d'une offre « nouvelle génération »** décarbonée, abordable et rentable adaptée au nouveau cycle, sur des fonciers renégociés ou sur de nouveaux fonciers.

64 Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 par Innovapresse.
65 Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.
66 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.
67 Données FPI France publiées le 15 février 2024 – Baisse des réservations sur un an de -26% en 2023 à 94 828 lots (contre une moyenne annuelle de 146 269 ventes entre 2017 et 2023), dont -38,4 % au détail et +11,5% en bloc

1.2.2.2 Activité de l'année

Priorité à l'écoulement de l'offre du cycle précédent

Réservations⁶⁶

Altarea a donné la priorité à l'écoulement de l'offre en cours de construction en pratiquant une politique tarifaire adaptée, tant au détail qu'en bloc.

Les réservations en valeur baissent de -16% à 2 250 millions d'euros TTC, pour 8 004 lots (-20%) dans un marché en contraction de -26%⁶⁷. Ces lots ne concernent que des projets pour lesquels les décisions d'acquisition de terrains ont été prises⁶⁸.

Réservations	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers - Accession	472	21%	707	27%	(33)%
Particuliers - Investissement	649	29%	1 015	38%	(36)%
Ventes en bloc	1 130	50%	945	35%	+20%
Total en valeur (M€ TTC)	2 250		2 666		(16)%
Particuliers - Accession	1 458	18%	2 000	20%	(27)%
Particuliers - Investissement	2 356	30%	3 590	36%	(34)%
Ventes en bloc	4 190	52%	4 428	44%	(5)%
Total en volume (lots)	8 004		10 017		(20)%

Les ventes en bloc représentent 52% des réservations (vs 44%). Elles se composent principalement de logements intermédiaires⁶⁹ (57%) et de logements sociaux (30%).

Les particuliers restent le coeur de cible du Groupe. Ils ont représenté la moitié des ventes malgré un contexte qui leur a été particulièrement défavorable, notamment en matière d'accès au crédit.

Régularisations notariées

En M€ TTC	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers	1 418	62%	1 943	62%	(27)%
Ventes en bloc	857	38%	1 182	38%	(27)%
Total	2 275		3 125		(27)%

L'année 2023 a connu une chute importante de la production de crédit à l'habitat (- 41%⁷⁰), qui ont rendu les signatures notariées particulièrement difficiles à concrétiser.

Face à cette situation, le Groupe a notamment mis en place un dispositif d'accompagnement de ses clients tout au long du processus d'acquisition, qui a permis de limiter la baisse des régularisations notariées. Elles ont atteint 2 275 millions d'euros (-27%) pour l'ensemble des marques du Groupe.

68 En outre, le Groupe a placé 1 420 lots supplémentaires en 2023. Ceux-ci ne sont cependant pas intégrés dans les 8 004 lots vendus car ils concernent des projets pour lesquels le permis de construire n'est pas encore obtenu et la décision d'acquisition des terrains n'est pas encore prise.

69 Logement locatif intermédiaire (LLI).

70 Donnée Banque de France (production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations)).

Acquisitions foncières limitées aux projets adaptés au contexte

En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ». Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022 (-59 % en nombre de lots).

En nombre de lots	2023	2022	Var.
Acquisitions de terrains	5 064	12 487	(59)%

Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe avec une offre disponible à la vente en cours de construction passée de 3 500 lots fin 2022, à environ 1 500 lots fin 2023 (-57 %).

Les 63 terrains acquis en 2023 représentent un potentiel de chiffre d'affaires HT d'environ 1,1 milliard d'euros pour 5 064 lots. Ces opérations « dans le marché » ont en commun les caractéristiques suivantes :

- permis de construire définitifs correspondant à une conception adaptée (taille des lots, optimisation des surfaces,...) ;
- prix du foncier maîtrisé et marchés de travaux sécurisés ;
- grilles tarifaires ayant permis l'atteinte d'un taux précommercialisation élevé (ventes en bloc signées, ventes au détail sans aléas significatifs) ;
- rentabilité satisfaisante au regard du profil de risque.

Revue exhaustive du portefeuille d'options foncières⁷¹

En 2023, Altarea a effectué une revue en profondeur de son portefeuille foncier avec des critères d'engagement significativement durcis.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'options foncières du Groupe représentait un potentiel de 48 000 lots. Sur ce total :

- 5 800 lots ont fait l'objet d'un lancement commercial en 2023 ;
- 13 200 lots ont été définitivement abandonnés ;
- 29 000 lots correspondent à des options foncières conservées ou en cours de renégociation qui sont en train d'être retravaillées en profondeur (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers, performance carbone). Les projets antérieurement imaginés doivent être partiellement ou entièrement revus afin de correspondre au nouveau cycle.

Cette revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges une part très significative des frais d'études stockés au bilan du Groupe (cf. Performance financière).

A l'issue de cette revue :

- environ 90% des frais d'études en stock ont été passés en charge ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ - 30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché.

Nouvelle organisation du portefeuille de marques

Altarea est organisé autour de plusieurs marques à forte notoriété permettant de couvrir l'ensemble des produits résidentiels. Les différentes marques sont dotées d'une autonomie opérationnelle (clients, produits) tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, engagements, finances, fonctions supports).

En 2023, Altarea a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo, le lancement de la marque Nohée (ex *Cogedim Club*[®]) dans les résidences seniors et la création de Jouvence, marque dédiée à la rénovation des logements anciens destinés à la revente. L'organisation du portefeuille est désormais la suivante :

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^{ème} année consécutive n°1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Echos tous secteurs confondus ;
- **Woodeum** (fusionné avec Pitch Immo) est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles(RE2020/Niveau 2022) ;
- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières, proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- **Jouvence** est la nouvelle marque dédiée à la rénovation thermique, fonctionnelle et esthétique de logements anciens destinés à la revente ;
- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Nohée a ouvert sa 30^{ème} résidence fin 2023 et a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 ;
- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic,...).

⁷¹ Le portefeuille d'options foncières est constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement commercial n'a pas encore eu lieu.

Impacts comptables en 2023

La stratégie adoptée par le Groupe (réduction des engagements, revue du portefeuille d'options foncières, réorganisation des marques) se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle permettant de solder le cycle précédent dans les comptes du Groupe⁷².

Elaboration d'une offre « nouvelle génération »

L'ampleur de la crise rend nécessaire un changement profond dans la conception produit afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients.

En 2023, les équipes du Groupe ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable, adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers).

Les approvisionnements⁷³ correspondant à ces nouveaux produits ont représenté près de 10 000 lots en 2023. Compte tenu de la durée du cycle de production⁷⁴, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

Perspectives

L'objectif d'Altarea est d'être prêt pour la reprise, avec un modèle industriel (offre et positionnement) entièrement revu. L'année 2024 devrait être marquée par :

- l'écoulement des derniers lots issus du cycle précédent, ce qui devrait encore peser sur les marges ;
- la mise en chantier des opérations dont les terrains ont été acquis en 2023, à rentabilité satisfaisante mais aux volumes limités ;
- le lancement de l'offre « nouvelle génération » à partir de la fin 2024 selon un rythme qui dépendra de l'évolution du marché.

Le backlog⁷⁵ au 1^{er} janvier 2024 représente 2,7 milliards d'euros HT, en baisse de -22% sur un an. Le chiffre d'affaires 2024 du Groupe devrait s'établir en baisse plus ou moins marquée en fonction du volume et du rythme d'acquisitions de terrains « nouvelle génération ».

⁷² Cf partie Performance financière.

⁷³ Signature de nouvelles options foncières.

⁷⁴ Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

⁷⁵ 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 pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

Des savoir-faire multiples

En bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁷⁶ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD⁷⁷ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En Logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, et sur le marché de la logistique urbaine⁷⁸ pour le dernier kilomètre.

Une baisse des valeurs plus ou moins marquée en fonction de l'attractivité locative

En 2023, le marché de l'Immobilier d'entreprise a été touché par une baisse généralisée des valeurs liée à la hausse des taux, laquelle a concerné l'ensemble des produits.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales. Quelle que soit leur localisation, les immeubles de bureau subissent une hausse des taux de capitalisation marquée avec une dispersion forte. Cette hausse n'est que très partiellement compensée par l'augmentation des loyers qui ne concerne que les meilleurs emplacements.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. A plus court terme, la décompression des taux de capitalisation (de 50 bps à 75 bps) limite l'effet de la hausse des loyers sur les valeurs d'actifs.

L'exposition d'Altarea au risque Immobilier d'Entreprise se concentre sur PRD Montparnasse, quelques participations minoritaires (Landscape à La Défense notamment) ainsi que dans le projet de St-Honoré (Paris). En 2023, le Groupe a été amené à revoir les valeurs de Landscape et

de PRD Montparnasse dont le montant est compris en variation de valeurs dans la charge comptable exceptionnelle Promotion. Au terme de cette revue, le risque résiduel de Landscape a été ramené à zéro et l'exposition économique sur PRD Montparnasse a été ramenée à un niveau de marché.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe se concentre sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque et continue de sourcer des opérations Bureau dans les grandes métropoles régionales (Nantes, Bordeaux, Aix-Marseille, Lyon, Toulouse, Rennes, Lille...).

1.1.1.1 Activité de l'année en Bureau

Malgré le contexte Altarea a connu une activité opérationnelle dynamique en 2023 sur l'ensemble de ses marchés (Bureau Grand Paris et Régions, Grande Logistique, Logistique urbaine).

Bureau / Grand Paris

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'Etat pour l'acquisition et la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré (6 000 m², Paris 1^{er}) et mitoyen de l'Hôtel Regina.
- Démarrage de trois chantiers de rénovation (66 000 m²) dont l'ensemble *Louis Le Grand* (Paris 2^{ème}) en co-investissement avec JP Morgan Global Alternatives ou *Valhubert*, l'ancien siège de CACEIS (Paris 13^{ème}) pour laquelle le Groupe intervient en tant que maître d'ouvrage délégué.
- Avancement des chantiers du futur siège social de Swiss Life à la Défense (18 100 m²) et des bureaux de Bobigny Cœur de Ville (9 800 m²) tous deux livrables en 2024, ainsi que de l'immeuble du 26 *Champs-Élysées* en prestation de services.
- Livraison de l'immeuble *Le Visionnaire* pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale (4 200 m², Paris 8^{ème}) et lancement des travaux de rénovation de la façade de son siège mondial à Clichy.

Bureau / Métropoles régionales

- Signatures de plusieurs VEFA pour un total de 24 000 m², dont *Claystone* et *Urbanclay* à Toulouse vendus respectivement à Quaero Capital et à Midi 2i pour lesquels les chantiers ont été lancés cette année. A Bordeaux Belvédère, le Groupe a vendu *Mokusai* à la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde. Dans le sud le Groupe a signé une VEFA avec Naval Group pour un immeuble au sein de la Technopole de la mer à Ollioules et vendu le futur campus étudiant de *l'ESSCA School of Management* situé à Aix-en-Provence à La Caisse d'Épargne, via sa filiale CEPAC Foncière.
- Lancement de 42 000 m² de chantiers dont le futur Centre de développement d'Alstom Sud à Aix-en-Provence, *Feel*

⁷⁶ Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

⁷⁷ 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).

⁷⁸ Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur.

Good près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022.

- Livraison du *Campus de l'emlyon business school* dans le quartier de Gerland (20 000 m² pour une capacité d'accueil de 7 800 personnes et 9 000 m² d'espaces verts). Multifonctionnel, hybride et adaptable, il répond aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et vise les Certifications HQE (Excellent), BREEAM (Very Good), OSMOZ et R2S.

- Livraisons de 53 000 m² de bureaux dont *Amazing Amazones* au sein du grand projet Euronantes (19 700 m²), deux immeubles du quartier Bordeaux Belvédère (10 400 m²) ou encore *Newton St Charles* à Marseille (9 700 m²).

1.1.1.2 Activité de l'année en Logistiques

Grande Logistique

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés représentent un total de 354 000 m². Ils sont d'ores et déjà intégralement loués via des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année 2023 a été marquée par :

- la prise de contrôle à 100% du megahub de Bollène⁷⁹ pour lequel le Groupe a livré l'entrepôt n°2 à son locataire Intermarché et commercialisé intégralement l'entrepôt n°3 à ID Logistics, Mutual Logistics et Gerflor et dont les travaux ont été lancés ;

- la livraison de l'Hexabub Occitanie-La Méridienne à Béziers (50 000 m²) vendu en VEFA à LIDL en 2022, et la livraison de la plateforme de Puceul près de Nantes (38 000 m²) louée au groupe Sofia ;

- le lancement des travaux de la plateforme logistique EcoParc Cotière dans l'Ain (70 000 m²), dont 56 000 m² sont loués à Samse via un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

Logistique urbaine

Après avoir signé en 2022 une première opération parisienne en logistique urbaine très réussie (Reuilly), Altarea a annoncé en fin d'année l'acquisition d'une plateforme de 7 600 m² actuellement louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien. L'objectif est de réaliser une rénovation répondant à trois objectifs : apporter une réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux du bâtiment, réaliser une mise aux normes réglementaire bâtiminaire et améliorer l'efficacité et la sécurité de l'exploitation DHL. Le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle stratégique pour la livraison du dernier kilomètre en Ile-de-France.

⁷⁹ 260 000 m² développés en 5 tranches (dont 50 000 m² pour l'entrepôt n°2 et 95 000 m² pour l'entrepôt n°3) visant une certification BREEAM.

1.2.4 Nouvelles activités

A l'occasion de la présentation de sa feuille de route stratégique, Altarea a annoncé le déploiement de nouvelles activités (data centers, asset management et photovoltaïque) qui ont toutes connu des avancées significatives cette année.

1.1.1.3 Data Center, l'infrastructure au cœur de la ville numérique

La demande en data centers est en forte croissance en France, tirée par la digitalisation de l'économie, l'essor de l'intelligence artificiel et le souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national. Le parc actuel souffre notamment d'un sous-dimensionnement structurel particulièrement fort pour les data centers écoresponsables (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbain, ...).

L'ambition d'Altarea est de développer des data centers écoresponsables avec récupération de la chaleur émise pour les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement. Ces sites de taille moyenne (compris entre 3 MW et 20 MW) permettront l'hébergement de serveurs à proximité de leurs utilisateurs, et d'assurer connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Le Groupe a déjà constitué une équipe opérant sous la marque NDC (Nation Data Center) et travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

En 2023, le Groupe a lancé les travaux de ses deux premiers sites pour des ouvertures début 2025 :

- à Val de Rueil près de Rouen, un projet de réhabilitation sur 7 000 m² de surface de plancher pour une puissance totale visée de 10 MW ;
- à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes sur 1 000 m² pour une puissance visée de 3 MW.

En fonction des opportunités et des situations spécifiques, en lien avec le fort développement des besoins liés au recours à l'Intelligence Artificielle générative, le Groupe pourrait être amené à développer des Data Center hyperscale de stockage ou de calcul (puissance supérieure à 20 MW) en partenariat avec de grands clients.

1.1.1.4 Asset management

Altarea Investment Managers : lancement d'un premier fond immobilier grand public

La société de gestion Altarea Investment Managers a été agréée en avril 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers et compte désormais une équipe de gestion complète. Altarea Investment Managers a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distributions sur la partie grand publics auprès des CGP et réseaux, ainsi que de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

Un premier fonds grand public a été lancé fin 2023 : la SCPI Alta Convictions positionnée sur le nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise. Cette dernière développe une thématique diversifiée et a engagé ses premiers investissements notamment dans le Commerce pour ses premiers actifs.

ATREC : lancement d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital⁸⁰

En 2023, Altarea a annoncé le lancement d'une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital. Ce fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) vise une taille d'un milliard d'euros de fonds propres comprenant un engagement de ses sponsors à hauteur de 200 millions d'euros (100 millions d'euros chacun).

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.

Ce fonds apporte un vaste éventail de solutions flexibles, en ciblant prioritairement des financements d'actifs (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie) ou d'entreprises traditionnelles de l'immobilier via des instruments de dettes juniors, mezzanines, ou unitranches. Une première opération a été réalisée fin 2023 et un pipeline important de sujets est en cours d'étude confirmant la pertinence de cette stratégie.

1.1.1.5 Photovoltaïque

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque. Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050⁸¹ (vs un parc existant de 16 GWc), ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre jusqu'à 7 GWc par an (vs 2,4 GWc en 2022).

Altarea estime pouvoir développer au moins 500 MWc sur plusieurs années dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager », ce qui permettra de réaliser les investissements correspondants à structure financière maîtrisée.

Altarea a d'ores et déjà constitué une équipe dédiée d'une vingtaine de collaborateurs avec un mix de recrutements internes et externes dont l'objectif est de constituer rapidement un pipeline de projets diversifiés⁸².

Partenariats stratégiques en agrivoltaïsme

Altarea négocie avec d'importants acteurs du monde agricole français des partenariats stratégiques afin de co-développer des projets photovoltaïques (centrales au sol et agrivoltaïsme). Un premier contrat de partenariat ambitieux

⁸⁰ Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 Mds€ d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

⁸¹ Rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE.

⁸² Ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) et agrivoltaïsme.

a été signé, pouvant représenter à terme la concrétisation de plusieurs dizaines de projets.

Pipeline

Altarea travaille sur 1 000 MWc de projets photovoltaïques de toutes natures dont 400 MWc sont maîtrisés. 165 MWc sont d'ores et déjà sécurisés parmi lesquels 30 MWc bénéficient de permis de construire purgés, et les premiers revenus sont attendus pour la fin 2024.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.3.1.1 Principes généraux

Le Règlement Taxonomie⁸³ est un système de classification des secteurs économiques permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur au sein de l'Union Européenne permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

En 2023, les entreprises non financières ont publié des indicateurs directement issus de leurs comptes 2022 (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (**taux d'éligibilité**) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (**taux d'alignement**) et sociaux également (garanties sociales minimales).

A partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie, le Green Asset Ratio (GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif poursuivi par l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

1.3.1.2 Éligibilité et alignement du chiffre d'affaires consolidé

Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2023, 97,2% du chiffre d'affaires consolidé⁸⁴ d'Altea est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion immobilière ;
- « Rénovation de bâtiments existants » notamment pour Histoire & Patrimoine ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments » pour la Foncière Commerce notamment.

Critères d'alignement du chiffre d'affaires

L'analyse de l'alignement est effectuée à la maille de l'actif⁸⁵. Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être

passé au crible de six familles de critères environnementaux⁸⁶ :

- Atténuation du changement climatique (Energie), composé de 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 ;
- Adaptation au changement climatique (Climat) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- Eau : consommation / débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers, impact sur les ressources et la qualité de l'eau ;
- Economie circulaire : réemploi des matériaux, réduction des déchets à la source et valorisation, conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- Pollution : non recours aux produits polluants / dangereux / cancérigènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants ;
- Biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Chiffre d'affaires aligné à 48,1 %

Le taux d'alignement atteint 48,1 % du chiffre d'affaires (CA) consolidé en 2023 (contre 44,0 % en 2022).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (M€)	1 092,8	5,3	205,7	1 303,7
% CA consolidé	47,2%	4,3%	78,3%	48,1%

L'approche retenue pour calculer l'alignement repose sur une présélection des opérations/actifs selon deux éléments : leur contribution au chiffre d'affaires consolidé (opérations significatives) et leur potentiel d'alignement (notamment en matière de performance énergétique).

Après étude des dossiers présélectionnés, 141 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérées comme alignées. Elles représentent 48,1 % du chiffre d'affaires consolidé 2023, qui est donc aligné au sein de la taxonomie européenne.

⁸³ Le règlement Taxinomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

⁸⁴ Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 2 712,3 M€, dont 75 M€ (2,8%) non éligibles à la taxonomie

(relevant par exemple des activités de syndic) et 2 637,1 M€ éligibles (97,2%).

⁸⁵ 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.

⁸⁶ 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).

1.3.1.3 La mesure de la performance environnementale au cœur du modèle d'Altea

Une culture de précurseur

Altea est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale. Altea a notamment été l'une des premières sociétés immobilières françaises à intégrer la taxonomie dans sa feuille de route à l'occasion de son Assemblée Générale (« Say on Climate »⁸⁷), comportant notamment un **objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie**.

Sa performance taxonomique est désormais publiée trimestriellement selon le même calendrier que celui de l'information réglementée.

Une mobilisation de l'ensemble de l'Entreprise

D'importants moyens ont été déployés afin d'assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plus de 5 000 documents permettant de justifier l'alignement des programmes concernés et d'assurer une piste d'audit fiable. Toute la chaîne de décision opérationnelle a été mobilisée sur cet enjeu, ce qui a permis d'atteindre un niveau d'alignement élevé dès la première publication, tout en identifiant les zones d'amélioration qui ont fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

Enfin, des objectifs d'alignement à la taxonomie ont été intégrés, tant dans la rémunération des salariés⁸⁸ que dans celle de la Gérance⁸⁹ du Groupe.

Le Groupe se fixe aussi un objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à terme.

Plans d'action spécifiques sur certains critères

Un travail spécifique a été mené sur certains critères particulièrement exigeants :

- **Energie** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont été ensuite menées permettant de documenter l'alignement complet à ce critère ;

- **Economie circulaire** : l'engagement contractuel des entreprises sous-traitantes à recycler au moins 70% des déchets matière n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité. Un important travail de collecte et de revue des registres ou reporting déchets des

prestataires a été effectué afin de s'assurer du respect effectif de leurs obligations contractuelles. L'application stricte de ce critère a conduit à écarter un nombre important d'opérations, notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;

- **Pollution** : le respect de ce critère nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1% au sens de la réglementation REACH⁹⁰.

Celle-ci exige des fournisseurs une communication sur la présence ou non des produits visés. Le Groupe s'est assuré, en réalisant une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets, que ses fournisseurs n'utilisaient pas de substance des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1% au sens de la réglementation REACH. La vérification des processus d'alerte en cas de produits dangereux effectuée par un cabinet spécialisé s'est avérée satisfaisante, permettant ainsi de considérer le critère comme atteint dans sa totalité.

Avis des Commissaires aux Comptes avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont fait l'objet d'un avis d'assurance modérée par le cabinet EY, commissaires aux comptes du Groupe. L'obtention de ce rapport avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire⁹¹ illustre la capacité du Groupe Altea à travailler en collaboration avec ses auditeurs dans l'appropriation des problématiques particulièrement complexes posées par cette nouvelle réglementation.

Intégration des critères de la Taxonomie Européenne dans les financements corporate du Groupe Altea

En juillet 2023, Altea a signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank un crédit bancaire corporate de 200 millions d'euros d'une durée de 5 ans intégrant pour la première fois une clause d'alignement de son chiffre d'affaires à la Taxonomie européenne pouvant se traduire par une bonification (ou une

⁸⁷ Altea a fait partie des 9 entreprises françaises (source Bilan du « Say on Climate » français 2023 publié par le Forum pour l'Investissement Responsable) à avoir soumis une résolution « Say on Climate » à l'occasion de sa dernière Assemblée Générale.

⁸⁸ A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe.

⁸⁹ Un objectif d'alignement du chiffre d'affaires consolidé a été intégré dans la rémunération variable de la Gérance pour l'exercice 2023. Cette résolution a été approuvée par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023 (résolution « Say on Pay »).

⁹⁰ Substances of Very High Concern (SVHC) figurant sur la liste des substances candidates (article 59 et articles 57 et 58) du Règlement REACH (à savoir certaines substances cancérigènes, mutagènes sur les cellules germinales, toxiques pour la reproduction, persistantes, bioaccumulables et toxiques, très persistantes et très bioaccumulables, perturbateurs endocriniens...).

⁹¹ Cette obligation réglementaire initialement prévue pour 2023 portant sur la taxonomie a été repoussée d'un an dans le cadre de la Directive CSRD.

pénalisation) de la marge appliquée en fonction de la performance.

Dans la foulée de cette signature inaugurale, Altarea a depuis signé ou renégocié près de 1 348 millions d'euros de financement comportant une clause d'alignement à la Taxonomie, lui permettant au passage de repousser la quasi-totalité de ses échéances bancaires à 2028 ou au-delà (cf. Ressources financières).

La performance environnementale d'Altarea mesurée à travers la Taxonomie constitue ainsi un atout déterminant pour continuer à accéder à des ressources financières à des conditions favorables malgré le contexte de crise immobilière et de raréfaction du crédit.

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 lui permettant de se fixer des objectifs de décarbonation ambitieux et mesurables de façon fiable dans la durée.

1.3.2.1 Méthodologie Altarea

Périmètre (scopes 1, 2 et 3)⁹²

Les émissions de GES⁹³, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e, simplifié en « kg »), sont classées en trois catégories (scopes) :

- 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**⁹⁴, elles sont liées à la *construction* du bâtiment ainsi qu'à son utilisation ;
 - *construction* : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - *utilisation* : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans,

⁹² Conformément au GHG protocol international, proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de gaz à effet de serre provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le World Resources Institute (WRI).

⁹³ Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone...) qui absorbent le rayonnement

• pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;

• pour le **corporate**, elles concernent le carbone émis par les collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur activité professionnelle (locaux et déplacements).

Promotion immobilière

Altarea a mis au point une comptabilisation de sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone a été calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2023 ;
- 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

Le périmètre retenu concerne l'intégralité des actifs sous gestion (centres détenus à 100%, en quote-part et gérés pour compte de tiers).

La performance carbone de la Foncière est déterminée pour l'énergie 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 gaz à effet de serre en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le scope 3 calculé sur la Foncière a été enrichi cette année afin d'ajouter certaines catégories d'émissions⁹⁵ pour lesquelles le Groupe a un levier direct (traitement des déchets notamment).

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 185 milliers de tonnes en 2023⁹⁶.

Corporate

Altarea comptabilise les émissions « Corporate » qui proviennent essentiellement de la consommation énergétique des sièges du Groupe et de la consommation de carburant lors des déplacements professionnels de ses collaborateurs.

infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

⁹⁴ Pour compte propre ou compte de tiers.

⁹⁵ Ajout de neuf catégories parmi les quinze listées par le GHG Protocol.

⁹⁶ Chiffre en quote part économique. En 2022, elles ont représenté 164 milliers de tCO₂e.

1.3.2.2 Résultats et analyses

Performance carbone Groupe⁹⁷

En 2023, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 910 milliers de tonnes, en baisse de - 16% par rapport à 2022 (1 085 milliers de tonnes) et de - 42 % par rapport à 2019 (année de référence).

En milliers de tCO _{2e}	2023	2022	2019
Promotion Immobilière	884	1 076	1 551
Logement	760	914	1 041
Immobilier d'Entreprise	82	102	315
Commerce	42	60	195
Foncière et Siège	26	9	12
Groupe en Q/P	910	1 085	1 563
dont Construction	602	720	822
dont Utilisation	282	356	729
dont Foncière et Corporate	26	9	12

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle qui en génère la majeure partie (84 %).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission. La démarche de décarbonation de cette activité a en effet été initiée dès 2010. L'augmentation observée cette année provient de l'élargissement de la notion du scope 3 (déchets notamment).

Sur un total d'émissions de 910 milliers de tonnes, 282 milliers de tonnes (soit 31 %) 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).

Amélioration continue de la performance carbone

Emissions GES du Groupe		
en milliers de tCO _{2e}		Var.
Emissions GES 2022	1 085	
Effet périmètre (Woodeum,...)	65	+6%
Ajustement scope 3 Foncière commerce	16	+1%
Promotion - effet volume	-144	-13%
Promotion - baisse de l'intensité carbone	-112	-10%
Emissions GES 2023	910	-16%

La baisse de -16 % des émissions en 2023 provient principalement de la baisse d'activité en promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (- 144 milliers de tonnes).

Les progrès du Groupe en matière de décarbonation ont contribué à diminuer les émissions de -112 milliers de tonnes, grâce à la baisse de l'intensité carbone surfacique (quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier).

Intensité carbone surfacique : -9,8 % en 2023

L'intensité carbone surfacique moyenne baisse de -9,8 % à 1 299 kg/m² en 2023 (contre 1 440 kg/m² en 2022).

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonée d'une part (intensité moyenne de 1 512 kg/m²) et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (1 173 kg/m² en moyenne).

A horizon 2035, le Groupe a pour objectif de réduire de 50 % son intensité surfacique par rapport à 2019, année de référence (1 553 kg/m²).

Intensité carbone économique

L'intensité carbone économique se définit comme la quantité de CO_{2e} émise pour générer un euro de chiffre d'affaires (grammes de CO_{2e} par euro ou g/€). Cet indicateur est particulièrement pertinent pour mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

En gCO _{2e} /€	2023	2022	2019
Intensité carbone	335	360	503

En 2023, 335 grammes de CO_{2e} ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 6,8 % de moins qu'en 2022 (- 33,4 % par rapport à 2019).

⁹⁷ En quote-part Groupe (carbone économique). Les émissions à 100% (carbone géré) ont représenté 966 tCO_{2e} en 2023 (contre 1 163 tCO_{2e} en 2022).

1.4 PERFORMANCE FINANCIERE

1.4.1 Résultats consolidés 2023

Altarea a été l'une des premières sociétés immobilières à intégrer la crise dans sa feuille route stratégique présentée il y a un an. Cette feuille de route prévoit deux années d'adaptation au changement de cycle immobilier (2023 et 2024) et trois années de montée en puissance, tant sur ses métiers historiques que sur les nouvelles activités.

Comme annoncé, le résultat net récurrent (FFO⁹⁸) 2023 est impacté par la crise immobilière et ressort en nette baisse (-63 % par rapport à 2022) à 101,2 millions d'euros, marqué par :

- une foncière Commerce performante, qui constitue plus que jamais le socle financier du Groupe, avec des loyers nets en hausse ;
- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte;
- une absence annoncée de grandes opérations en Bureau par rapport aux exercices précédents.

Fort d'une structure financière particulièrement solide, Altarea a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023. Cela se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 448,8 millions d'euros⁹⁹, reflétant sa vision du marché de la Promotion. Au total, le résultat net part du Groupe est de -472,9 millions d'euros

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
Chiffre d'affaires	259,0	2 247,1	204,0	2,1	0,1	2 712,3	–	2 712,3
<i>Variation vs. 31/12/2022</i>	+7%	(9)%	(32)%	–	(5)%	(10)%	–	(10)%
Loyers nets	204,8	–	–	–	–	204,8	–	204,8
Marge immobilière	0,5	124,8	20,6	(0,3)	(0,0)	145,5	(3,2)	142,3
Prestations de services externes	25,0	29,0	8,0	0,0	0,1	62,0	–	62,0
Revenus nets	230,3	153,9	28,6	(0,3)	0,1	412,6	(3,2)	409,2
Production immobilisée et stockée	1,8	142,0	10,8	(0,1)	–	154,4	–	154,4
Charges d'exploitation	(42,0)	(238,9)	(20,0)	(9,6)	(4,4)	(314,9)	(26,2)	(341,1)
Frais de structure	(40,2)	(96,9)	(9,2)	(9,7)	(4,4)	(160,5)	(26,2)	(186,6)
Contributions des sociétés MEE	5,4	(0,0)	(8,9)	(0,3)	–	(3,8)	(22,4)	(26,3)
Variations de valeur Commerce							(194,1)	(194,1)
Dotations aux amortissements (IFRS 16)							(18,3)	(18,3)
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction							(11,1)	(11,1)
Charge comptable exceptionnelle Promotion ^(a)							(448,8)	(448,8)
Résultat opérationnel	195,5	56,8	10,5	(10,4)	(4,3)	248,1	(724,1)	(476,0)
<i>Variation vs. 31/12/2022</i>	+1,5%	(63)%	(91)%	–	–	(44)%	–	–
Coût de l'endettement net	(21,9)	(4,3)	(6,8)	–	–	(33,0)	(5,1)	(38,2)
Autres résultats financiers	(19,1)	(11,2)	(0,4)	–	–	(30,8)	(2,8)	(33,5)
Actualisation des dettes et créances						–	0,4	0,4
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						–	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation						–	(2,8)	(2,8)
Impôts	(0,4)	0,2	0,3	–	–	0,1	114,3	114,4
Résultat net	154,1	41,4	3,5	(10,4)	(4,3)	184,4	(692,9)	(508,6)
Minoritaires ^(b)	(67,8)	(15,5)	0,1	–	–	(83,1)	118,8	35,7
Résultat net, part du Groupe	86,3	26,0	3,6	(10,4)	(4,3)	101,2	(574,1)	(472,9)
<i>Variation vs. 31/12/2022</i>	(12)%	(76)%	(95)%			(63)%		
Nombre moyen d'actions dilué						20 949 836		
Résultat net, part du Groupe par action						4,83		
<i>Variation vs. 31/12/2022</i>						(64)%		

(a) Dont (318,1) M€ comptabilisés en marge immobilière dans les états financiers des comptes consolidés et dans le compte de résultat analytique.

(b) Les Commerces représentent 102,2 M€ sur les 118,8 M€ de Variations de valeurs minoritaires.

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

99 Chiffre avant impôt. Après impôt, le montant est de -348,3 M€.

Résultat net récurrent (FFO) : 101,2 M€

Chiffre d'affaires : 2 712,3 M€ (-10 %)

Le chiffre d'affaires s'établit à 2 712,3 millions d'euros en baisse de -10%¹⁰⁰ :

- en **Commerce**, il progresse de +7 % à 259 millions d'euros (dont 204,8 millions d'euros de loyers nets à +5,8%), porté par la montée en puissance de CAP3000 et de la gare Paris-Montparnasse ;
- en **Logement**, il baisse de -9 % à 2 247,1 millions d'euros, du fait notamment de la réduction drastique des acquisitions foncières ;
- en **Immobilier d'Entreprise**, il recule de -32% à 204 millions d'euros, compte tenu de l'absence de grandes opérations Bureau par rapport à 2022.

Résultat opérationnel FFO : 248,1 M€ (-44 %)

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 248,1 millions d'euros en baisse de -44 % :

- en **Commerce** : il s'établit à 195,5 millions d'euros en hausse de +1,5 %, la croissance des loyers ayant plus que compensé la baisse des honoraires de développement ;
- en **Logement** : il s'établit à 56,8 millions d'euros en baisse de -63 %. Cette baisse est liée à un effet volume (baisse du chiffre d'affaires et des honoraires/production stockée) conjugué à un effet taux (baisse de prix sur les programmes en cours). Le taux de rentabilité opérationnelle¹⁰¹ ressort à 2,5 % (contre 6,3 % en 2022) ;
- en **Immobilier d'Entreprise** : il ressort à 10,5 millions d'euros en baisse de -91 %. Ce résultat est constitué d'opérations de promotion de petite taille principalement en Régions ;
- les nouvelles activités ont pesé à hauteur de -10,4 millions d'euros sur le résultat opérationnel.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle¹⁰² du Groupe s'établit à 9,1 % contre 14,8 % en 2022.

FFO : 101,2 M€ (-64%)

Le FFO du Groupe s'établit à 101,2 millions d'euros en baisse de -64%.

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour -33 millions d'euros et autres résultats financiers pour -30,8 millions d'euros) sont relativement stables et la charge d'impôt est quasiment nulle.

Charge comptable exceptionnelle Promotion : -448,8 M€

La Gérance de l'entreprise a arrêté les comptes 2023 à l'aune d'un environnement jugé durablement défavorable et a ainsi été amené à revoir l'ensemble des valeurs comptables Promotion à l'issue d'une revue exhaustive et approfondie.

Fort de sa structure financière particulièrement solide, Altarea a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle.

Cette charge, d'un montant de -448,8 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante¹⁰³ :

- -192,9 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement ;
- -119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre ;
- -37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque ;
- -14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques ;
- -84,5 millions d'euros principalement concentrés sur deux opérations Bureau en Ile-de-France (Landscape à La Défense et projet PRD à Montparnasse).

A l'issue de cette revue :

- environ 90 % des frais d'études en stock ont été passés en charges ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ -30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché ;
- le risque sur Landscape (La Défense) a été ramené à zéro, et l'exposition économique sur PRD Montparnasse a été ramenée à un niveau de marché.

Chaque élément a été comptabilisé suivant son schéma comptable spécifique, conformément aux principes et méthodes comptables du Groupe.

Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de -348,3 millions d'euros.

¹⁰⁰ A périmètre constant (hors Woodeum, intégré au cours de l'année), le chiffre d'affaires s'établit à 2 611,9 M€ (-13%).

¹⁰¹ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires Logement.

¹⁰² Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.
¹⁰³ Se reporter aux notes des annexes comptables aux Comptes consolidés 2023, disponibles sur altarea.com, rubrique finance.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR de continuation dilué¹⁰⁴ à 115,7 €/action (-26,3 %)

ANR GROUPE	31/12/2023				31/12/2022	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 747,5	(26,4)%	84,3	(27,7)%	2 375,2	116,6
Autres plus-values latentes	355,4				459,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	22,4				22,5	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	167,6				239,2	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(11,7)				(14,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	68,6				70,7	
Part des commandités ^(c)	(13,5)				(18,5)	
ANR NNAV de liquidation	2 336,3	(25,4)%	112,7	(26,7)%	3 133,8	153,8
Droits et frais de cession estimés	63,4				66,6	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	2 399,3	(25,0)%	115,7	(26,3)%	3 200,0	157,1
Nombre d'actions diluées :	20 736 822				20 375 804	

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.

Pour la détermination de la valeur de la Promotion dans son ANR, Altarea a retenu la valeur basse de la fourchette expertisée par Accuracy (cf. paragraphe « Evaluations des actifs » ci-après).

1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2022	3 200,0	157,1
Dividende	(171,7)	(10,0)
FFO pdg 2023	101,2	4,83
Variation de valeur Commerce	(88,2)	(4,3)
Variation de valeur Promotion	(458,5)	(22,1)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(146,8)	(7,1)
IFRS 16	(21,0)	(1,0)
Autres et frais de transaction ^(a)	(15,7)	(1,7)
ANR 31 décembre 2023	2 399,3	115,7

vs. 31 décembre 2022

(25,0)%

(26,3)%

(a) Dont charge AGA, dotations aux amortissements, quote-part MEE en VV, part des commandités

La baisse de l'ANR est principalement liée à la baisse de la valeur de la Promotion pour un montant de - 458,5 millions d'euros qui se décompose entre :

- -348,3 millions d'euros comptabilisés en 2023 en résultat comptable ;
- -110,2 millions d'euros de baisse des incorporels (diminution de la plus-value latente).

La valeur de la Promotion dans l'ANR a été ajustée à la baisse de -826,7 millions d'euros ces deux dernières années (-458,5 millions d'euros en 2023 et -368,2 millions d'euros en 2022).

¹⁰⁴ 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.

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	30%
Cushman & Wakefield	France & International	34%
CBRE	France & International	34%
Autres	France & International	2%

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, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini et Woodeum) ;
- 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

Une situation financière solide

Altarea est entrée dans la crise immobilière avec une situation financière particulièrement solide, ce qui se reflète dans ses indicateurs à fin 2023 avec :

- une liquidité de 2,4 milliards d'euros ;
- une dette nette quasi stable à 1 647 millions d'euros ;
- un coût de la dette compétitif à 2,15% et sécurisé à horizon 2028 ;
- des ratios financiers robustes (LTV à 28,7%, ICR à 7,5x).

Altarea dispose d'ores et déjà de la liquidité, en partie sous forme de cash placé, correspondant aux échéances obligataires 2024 et 2025. A date de publication, le Groupe a signé ou renégocié près de 1 348 millions d'euros de financement bancaires permettant d'allonger le profil de ses ressources à 2028 et au-delà¹⁰⁵, aucune ligne de RCF¹⁰⁶ n'est tirée et les programmes de NEU CP et NEU MTN (billets de trésorerie à court et moyen terme) ont été ramenés à zéro.

Faits marquants de l'année

L'année 2023 a été marquée par :

- un important travail sur les financements bancaires qui a porté sur un total de 1 348 millions d'euros :
 - renégociation/extension de la quasi-totalité des lignes de crédit bancaire pour 1 133 millions d'euros à échéance 2028 et au-delà ;
 - mise en place de 215 millions d'euros de crédits hypothécaires à 7 ans sur deux actifs Commerce¹⁰⁷ ;
 - intégration d'une clause d'alignement avec la Taxonomie Européenne¹⁰⁸ sur la totalité des crédits négociés ou renégociés¹⁰⁹ ;
- une dette nette quasi-stable à 1 647 millions d'euros (+92 millions d'euros) grâce à une gestion volontariste du BFR Logement (-346 millions d'euros).

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2023, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 410 millions d'euros (2 971 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	673	1 547	2 220
Au niveau des projets	109	81	190
Total	782	1 628	2 410

¹⁰⁵ 84% à échéance 2028 et au-delà.

¹⁰⁶ Crédits bancaires : RCF (Revolving Credit Facilities) et Term loan.

¹⁰⁷ Dont 90 millions d'euros finalisés début 2024 (Sant Cugat).

¹⁰⁸ Le Règlement Taxinomie (ou 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. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF, dont aucune n'est tirée.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP¹¹⁰ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN¹¹¹ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. A date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

Dette nette¹¹²

Evolution de la dette en 2023

La dette nette est quasi stable à 1 647 millions d'euros, contre 1 555 millions d'euros fin 2022.

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2022	1 555
Dividende versé en 2023	172
FFO 2023	(101)
BFR Logement	(346)
Capex Commerce	77
Capex Bureau	93
Capex Logistique	83
Décarbonation (Woodeum, Jouvence)	86
Autres	28
Dette nette au 31 décembre 2023	1 647

Au cours de l'exercice, Altarea a fortement réduit son BFR Logement et a continué d'investir sur ses autres métiers.

Structure de la dette

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Dette corporate bancaire	247	213
Marchés de crédit	1 496	1 778
Dette hypothécaire	473	348
Dette sur opérations de promotion	144	168
Total Dette brute	2 360	2 507
Disponibilités	(713)	(952)
Total Dette nette	1 647	1 555

La dette brute a été réduite de 147 millions d'euros suite au remboursement des dettes court terme du Groupe (NEU CP, NEU MTN).

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne de la dette brute¹¹³ est de 3 ans et 6 mois, contre 4 ans et 3 mois au 31 décembre 2022. Après prise en compte des liquidités disponibles sous forme de cash placé permettant de rembourser les échéances 2024 et 2025, la durée effective de la dette est de 4 ans et 5 mois.

¹⁰⁹ Ces crédits intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy linked loan »). Les 2 crédits hypothécaires sont également « Green » au sens des « Green Loan Principals » édictés par la Loan Market Association, les actifs financés étant alignés à la Taxonomie Européenne.

¹¹⁰ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

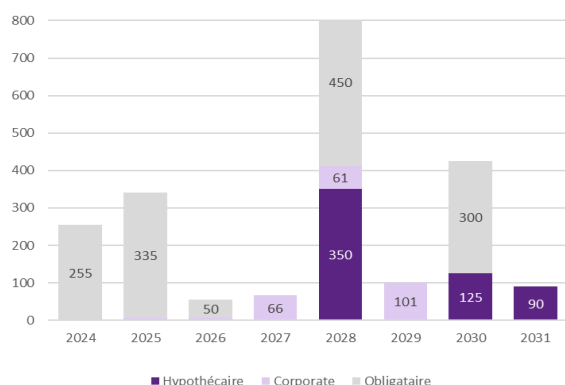
¹¹¹ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

¹¹² Dette nette obligatoire et bancaire.

¹¹³ Hors NEU CP et dette promotion.

Echéancier de la dette par maturité¹¹⁴

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



Les prochaines échéances significatives concernent les tombées obligataires Altarea 2024 et Altareit 2025, qui sont d'ores et déjà couvertes par des liquidités disponibles, en partie sous forme de cash placé (issu notamment des récents financements hypothécaires).

Les dettes hypothécaires sont adossées à trois grands centres commerciaux : CAP3000 (St-Laurent du Var, 350 millions d'euros échéance juin 2028¹¹⁵), le Quartz (Villeneuve-la-Garenne, 125 millions d'euros échéance décembre 2030) et Sant Cugat (Barcelone, 90 millions d'euros échéance février 2031 signé début 2024). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Couverture : nominal et taux moyen

Au 31 décembre 2023, Altarea dispose d'une position de dette couverte à taux fixe d'environ 2 milliards d'euros en moyenne à horizon 3 ans, puis décroissante dans le temps, sécurisant ainsi un coût de financement particulièrement compétitif sur cet horizon.

Encours à fin	Dette à taux fixe	Dette à taux variable	Couvertures à taux fixe (a)	Position à taux fixe (M€) (b)	Taux de couv. moyen (c)
2024	1 135	557	1 413	2 547	0,46%
2025	800	550	1 213	2 013	0,48%
2026	750	533	1 138	1 888	0,50%
2027	750	477	1 138	1 888	0,50%
2028	300	125	650	950	0,82%
2029	300	125	650	950	0,82%

(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 : 2,15% (+33 bps)

Le coût moyen de la dette du Groupe augmente légèrement en raison principalement de la baisse de l'encours de la dette brute à court terme (Neu CP et Neu MTN), dont le coût était particulièrement bas (effet mix lié à la réduction de la dette brute).

¹¹⁴ A date de publication et hors financements court terme promotion. Par rapport à l'échéancier du 31 décembre 2023, 170 M€ de Term loans ont été repoussés à 2028 ou au-delà.

Ratio Loan-to-Value (LTV)

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

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Endettement brut	2 360	2 507
Disponibilités	(713)	(952)
Endettement net consolidé	1 647	1 555
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 861	4 040
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	185	207
Immeubles de placement au coût ^(c)	110	105
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	121	71
Valeur d'entreprise du pôle Promotion ^(e)	1 466	1 934
Valeur vénale des actifs	5 744	6 358
Ratio LTV	28,7%	24,5%

(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) Dont Logistique 210 M€, Bureau 146 M€ et Logement 1 110 M€.

La Foncière Commerce représente 72,5% des capitaux employés (4 157 millions d'euros ramené à 5 744 millions d'euros), la promotion Logement 19,3%, le Bureau 4,5% et la Logistique 3,7%.

Ratios de dette nette

Au 31 décembre 2023, le ratio Dette Nette / EBITDA¹¹⁶ ressort à 6,6x contre 3,5x au 31 décembre 2022.

Le ratio Dette Nette / Dette Nette + Capitaux propres à 33,8% (contre 28,2% au 31 décembre 2022).

Aucun de ces deux ratios ne constitue un covenant pour le Groupe.

Covenants bancaires

Covenant	31/12/2023	31/12/2022	Delta
LTV (a) ≤ 60%	28,7%	24,5%	+4,2%
ICR (b) ≥ 2,0 x	7,5x	13,0x	-5,5x

(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"). Sur 12 mois glissants.

Fin 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Notation financière

Le 9 octobre 2023, l'agence S&P Global a confirmé la notation BBB-, Investment grade d'Altarea en abaissant toutefois sa perspective de « stable » à « négative » en raison principalement du contexte de marché. La notation liée de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion a également été confirmée.

¹¹⁵ Centre détenu en partenariat pour lequel l'exposition d'Altarea est de 33,3%.

¹¹⁶ Endettement net obligatoire et bancaire / Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

Compte de résultat analytique

	31/12/2023			31/12/2022		
	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	231,8	-	231,8	210,2	-	210,2
Autres charges	(27,0)	-	(27,0)	(16,6)	-	(16,6)
Loyers nets	204,8	-	204,8	193,7	-	193,7
Prestations de services externes	25,0	-	25,0	31,3	-	31,3
Production immobilisée et stockée	1,8	-	1,8	5,7	-	5,7
Charges d'exploitation	(42,0)	(5,7)	(47,7)	(43,6)	(5,3)	(49,0)
Frais de structure nets	(15,3)	(5,7)	(20,9)	(6,7)	(5,3)	(12,0)
Part des mises en équivalence	5,4	(19,2)	(13,8)	5,6	0,3	5,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	1,2	1,2	-	(0,5)	(0,5)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,5	(3,7)	(3,2)	-	1,0	1,0
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(190,4)	(190,4)	-	27,5	27,5
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	0,6	0,6
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	195,5	(217,7)	(22,3)	192,6	23,5	216,1
Chiffre d'affaires	2 218,1	-	2 218,1	2 458,5	-	2 458,5
Coût des ventes et autres charges	(2 093,3)	(300,2)	(2 393,6)	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)
Marge immobilière	124,8	(300,2)	(175,4)	155,7	(1,5)	154,2
Prestations de services externes	29,0	-	29,0	11,1	-	11,1
Production stockée	142,0	-	142,0	221,0	-	221,0
Charges d'exploitation	(238,9)	(19,8)	(258,7)	(245,4)	(19,9)	(265,3)
Frais de structure nets	(67,9)	(19,8)	(87,7)	(13,3)	(19,9)	(33,1)
Part des mises en équivalence	(0,0)	(3,7)	(3,7)	9,2	(1,0)	8,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(63,2)	(63,2)	-	(19,1)	(19,1)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,5)	(0,5)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	56,8	(386,9)	(330,1)	151,6	(42,0)	109,7
Chiffre d'affaires	196,0	-	196,0	290,0	-	290,0
Coût des ventes et autres charges	(175,4)	(17,9)	(193,3)	(252,9)	-	(252,9)
Marge immobilière	20,6	(17,9)	2,7	37,2	-	37,2
Prestations de services externes	8,0	-	8,0	11,9	-	11,9
Production stockée	10,8	-	10,8	15,4	-	15,4
Charges d'exploitation	(20,0)	(3,6)	(23,6)	(32,0)	(5,2)	(37,2)
Frais de structure nets	(1,2)	(3,6)	(4,8)	(4,7)	(5,2)	(9,9)
Part des mises en équivalence	(8,9)	(42,0)	(50,9)	77,9	7,7	85,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(47,3)	(47,3)	-	(1,0)	(1,0)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10,5	(110,8)	(100,3)	110,4	1,2	111,6
Nouvelles activités	(10,4)	(0,3)	(10,7)	(1,5)	(0,2)	(1,7)
Autres corporate	(4,3)	(8,4)	(12,7)	(1,8)	(17,9)	(19,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	248,1	(724,1)	(476,0)	446,3	(36,1)	410,1
Coût de l'endettement net	(33,0)	(5,1)	(38,2)	(34,3)	10,5	(23,8)
Autres résultats financiers	(30,8)	(2,8)	(33,5)	(26,1)	(0,2)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances	-	0,4	0,4	-	-	-
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	-	(72,8)	(72,8)	-	123,0	123,0
Résultats de cession des participations	-	(2,8)	(2,8)	-	9,8	9,8
RESULTAT AVANT IMPÔT	184,3	(807,2)	(622,9)	385,8	107,0	492,8
Impôts sur les sociétés	0,1	114,3	114,4	(35,2)	(33,1)	(68,3)
RESULTAT NET	184,4	(692,9)	(508,6)	350,6	73,9	424,5
Minoritaires	(83,1)	118,8	35,7	(75,2)	(22,5)	(97,7)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	101,2	(574,1)	(472,9)	275,4	51,4	326,8
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>20 949 836</i>	<i>20 949 836</i>	<i>20 949 836</i>	<i>20 649 592</i>	<i>20 649 592</i>	<i>20 649 592</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	4,83	(27,41)	(22,57)	13,34	2,5	15,83

Bilan consolidé

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	4 865,2	5 100,0
Immobilisations incorporelles	369,5	344,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	235,8	214,7
<i>dont Marques</i>	115,0	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	3,6	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	15,1	17,4
Immobilisations corporelles	26,5	25,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	120,6	123,1
Immeubles de placement	3 948,6	4 087,4
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 617,2	3 793,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	114,7	95,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	216,7	198,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	327,1	491,7
Actifs financiers (non courant)	35,6	20,3
Impôt différé actif	37,3	8,0
Actifs courants	3 471,9	3 987,7
Stocks et en-cours nets	1 140,6	1 159,3
Actifs sur contrats	536,0	723,1
Clients et autres créances	930,2	900,1
Créance d'impôt sur les sociétés	23,8	3,2
Actifs financiers (courant)	25,8	81,4
Instruments financiers dérivés	101,7	160,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	713,1	952,3
Actifs destinés à la vente	0,8	7,8
TOTAL ACTIF	8 337,1	9 087,7
Capitaux propres	3 219,6	3 959,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 747,5	2 375,2
Capital	316,9	311,4
Primes liées au capital	420,4	395,0
Réserves	1 483,2	1 342,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	(472,9)	326,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 472,1	1 584,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 284,2	1 263,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(35,7)	97,7
Passifs non courants	2 375,6	2 612,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 254,8	2 454,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	60,4	58,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 128,7	1 385,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	726,5	612,8
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	–	70,0
<i>dont Obligations locatives</i>	126,3	132,2
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	212,9	196,4
Provisions long terme	68,7	35,5
Dépôts et cautionnements reçus	44,6	39,3
Impôt différé passif	7,5	82,4
Passifs courants	2 742,0	2 516,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	637,7	547,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>	275,5	22,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	89,6	90,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	92,2	302,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	47,7	24,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	108,7	89,1
<i>dont Obligations locatives</i>	19,6	16,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,4	2,6
Instruments financiers dérivés	32,0	0,0
Passifs sur contrats	257,0	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 814,7	1 611,1
Dettes d'impôt exigible	0,6	6,2
TOTAL PASSIF	8 337,1	9 087,7