



Altarea met en œuvre sa feuille de route avec rigueur et détermination

Performance du Commerce, fin de la période d'ajustement en Logement, accélération en photovoltaïque

Excellente performance de la foncière Commerce (5,2 Mds€¹ de patrimoine)

Chiffre d'affaires des commerçants +5,7% - Loyers nets +7,0% à périmètre constant
Taux d'occupation optimal à 97,3%

Logement : fin de la période d'ajustement et lancement de l'offre nouvelle génération

Réservations 3 973 lots (-10%), l'offre issue du cycle précédent est quasiment écoulee
Niveau de risque satisfaisant avec une offre historiquement basse
Lancement d'Access, offre nouvelle génération destinée aux primo-accédants
Reprise progressive des lancements commerciaux au deuxième semestre en fonction du marché

Immobilier d'entreprise : reconstitution d'un gisement de valeur

Bureau : permis purgé pour PRD-Montparnasse, avancées opérationnelles sur les autres projets
Logistiques : un gisement de valeur à la main du Groupe (835 000 m² maîtrisés)

Nouvelles activités : accélération dans les infrastructures photovoltaïques

Organisation en ordre de marche avec un modèle de promoteur / asset manager / exploitant
Développement d'un pipeline couvrant une gamme complète d'infrastructures
Acquisition² pour 140 M€ de Préjeance, société spécialisée dans les petites centrales agricoles
Avancées positives au cours du semestre en Data centers et asset management

Résultats tirés par le Commerce et l'amélioration du Logement, situation financière robuste

Chiffre d'affaires 1 197,3 M€ (-4,2%) aligné à 59,6% à la Taxonomie européenne
FFO³ (résultat net récurrent) à 57,9 M€ (vs 21,7 M€)
Résultat net part du Groupe à 26,8 M€ (vs -17,8 M€)
Dettes nettes⁴ 1 849 M€ (+202 M€ vs 2023) : poursuite des investissements⁵, BFR Logement neuf stable
Liquidité 2,3 Mds€, LTV⁶ 31,3%

Altarea confirme son objectif de croissance du FFO pour 2024 dont le quantum dépendra de l'évolution de l'environnement macroéconomique et politique.

Variation versus 1^{er} semestre 2023 sauf mention contraire

Paris, le 30 juillet 2024, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2024 clos le 30 juin 2024. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Les rapports des commissaires aux comptes sur l'information financière seront émis sans réserve en date du 30 juillet 2024.

1 Chiffre droit inclus à 100%, 2,2 Mds€ en quote-part.

2 Acquisition réalisée en juillet, Préjeance sera consolidée à compter du deuxième semestre.

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

4 Dette nette obligataire et bancaire.

5 Voir chapitre 1.4.3.2 du rapport d'activité annexé.

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

« Dans un contexte de crise immobilière toujours profonde, Altarea a continué à mettre en œuvre sa feuille de route avec rigueur et détermination en s'appuyant notamment sur l'excellente performance de sa foncière commerce. Après une année 2023 consacrée à la réduction des risques et l'apurement du cycle précédent, le premier semestre 2024 a ainsi été dédié à poser les fondations du nouveau cycle.

En résidentiel, la période d'ajustement de l'offre issue du cycle précédent touche à sa fin. Nos risques ont considérablement été réduits et nous sommes repartis sur un cycle de remise à l'offre avec des produits de nouvelle génération abordables, décarbonés et rentables tout en restant extrêmement stricts et vigilants sur nos critères d'engagement.

En immobilier d'entreprise, nous sommes restés prudents en bureaux en nous consacrant principalement sur la prestation de services à Paris. Nos succès commerciaux en grande logistique nous ont permis d'accumuler un potentiel de valeur important que nous monétiserons le moment venu.

Enfin nous avons connu des avancées déterminantes en infrastructures photovoltaïques. Nous disposons désormais d'une gamme complète, nos équipes sont structurées pour mettre en œuvre notre important pipeline et notre stratégie combine désormais croissance interne et externe avec l'acquisition de Préjeance.

Au niveau financier, nous avons continué à donner la priorité à la maîtrise des risques et au maintien de notre liquidité tout en dégagant des marges de manœuvre pour continuer à investir dans l'innovation produit, les projets à fort potentiel en commerce et en logistique ainsi que sur les nouveaux métiers et la décarbonation de nos activités.

Notre vision de l'environnement n'a pas changé. Nous anticipons toujours une crise longue et nous continuerons à diriger notre Groupe à l'aune de cette vision, tout en nous préparant de façon déterminée à reprendre notre croissance sur des bases renouvelées. Pour 2024, nous confirmons notre objectif de croissance du FFO dont le quantum dépendra de l'évolution de l'environnement macro-économique et politique. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

I – PERFORMANCE OPERATIONNELLE DU PREMIER SEMESTRE

COMMERCE : excellente performance opérationnelle

Au cours des dernières années, Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, retail parks, commerces de proximité). Le Groupe gère un portefeuille de 43 centres commerciaux, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier plan, d'une valeur totale de 5 208 M€ (2 241 M€ en part du Groupe). Les indicateurs opérationnels 1^{er} semestre 2024 sont très bien orientés, et ce pour toutes les typologies de commerce :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** progresse de +5,7% alors que la **fréquentation** est stable ;
- la **demande locative** est forte et dynamique avec 196 baux signés pour 20,0 M€ de loyer annuel, avec par exemple les arrivées de Pull&Bear, Intersport, Yamas ou Mango à CAP3000, le développement de l'offre loisirs à Bercy Village, le déploiement de l'offre de restauration de Qwartz, les nombreux renouvellements d'enseignes clés dans les retail parks (Orchestra, King Jouet) et le développement de concepts éphémères venant animer l'offre commerciale des centres ;
- la **vacance financière** se situe à 2,7%, niveau jugé optimal ;
- le **taux d'encaissement**⁷ s'établit à 97,0% ;
- les **loyers nets** (105,6 M€) surperforment l'indexation avec une progression de +7,0% à périmètre constant.

	En M€	Var.
Loyers nets au 30/06/2023	98,0	
Variation de périmètre (extension de La Vigie)	0,7	+0,7%
Variation à périmètre constant	6,9	+7,0%
<i>dont indexation</i>	5,3	+5,4%
Loyers nets au 30/06/2024	105,6	+7,7%

- la **valeur du patrimoine** est stable par rapport à fin décembre 2023, avec une légère hausse des taux de capitalisation⁸ moyen à 6,03% (+11 bps) compensée par la progression des loyers de marché.

Les projets en développement se sont poursuivis au cours du semestre conformément à leur calendrier (Paris-Austerlitz, Bobigny Cœur de Ville et Enox2 à Gennevilliers).

⁷ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles à date de publication.

⁸ Taux de sortie immobilier, hors commerce de flux en gare.

LOGEMENT : fin de la période d'ajustement, lancement de l'offre nouvelle génération

Réservations en baisse : écoulement du solde de l'offre issue du cycle précédent

Au premier semestre 2024, les réservations sont en nette baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Réservations	30/06/2024		30/06/2023		Var.
Particuliers – Accession	198	20%	359	27%	-45%
Particuliers – Investissement	243	25%	391	30%	-38%
Institutionnels – Ventes en bloc	545	55%	562	43%	-3%
Total en valeur (en M€ TTC)	986		1 311		-25%
Particuliers – Accession	663	17%	1 060	24%	-37%
Particuliers – Investissement	906	23%	1 439	33%	-37%
Institutionnels – Ventes en bloc	2 404	60%	1 916	43%	+25%
Total en lots	3 973		4 415		-10%

Les ventes en bloc ont constitué la majorité des réservations, le taux d'écoulement au détail est satisfaisant à 10,4%⁹ et la baisse des réservations est surtout liée au niveau historiquement bas de l'offre à la vente.

Offre à la vente : un niveau historiquement bas reflétant la fin de la période d'ajustement

Depuis le début de la crise, Altarea a mis en œuvre une politique de réduction des risques consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent avant toute mise sur le marché de nouveaux produits (forte réduction des lancements commerciaux). Cette politique menée avec détermination a eu pour conséquence une réduction significative de l'offre à la vente, qui représente à fin juin 2024 la moitié de celle du début de l'année 2023 (3 055 lots à l'offre à fin juin 2024 dont 1 787 lots en cours de construction¹⁰).

L'offre issue du cycle précédent étant à présent quasiment écoulee, Altarea entend reprendre progressivement une politique de mise à l'offre de produits entièrement repensés, sur des critères d'engagement très stricts.

Le rythme de cette reprise dépendra de l'évolution du marché.

Lancement d'Access, l'offre abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer une offre adaptée. La conception et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

L'offre nouvelle génération destinée aux primo-accédants (nommée Access) s'adresse à une clientèle actuellement locataires dans le privé ou le social, qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété. Access intègre notamment des modalités de financement inédites et très attractives¹¹ permettant à l'acquéreur de ne commencer à payer qu'au moment de la remise de clés avec une mensualité proche voire équivalente au prix d'un loyer.

Lancement du premier programme Access : Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne

Situé face à la Seine, cette résidence signée par le cabinet international Valode & Pistre est organisée autour d'une forêt urbaine et d'une place commerçante. Cet ambitieux projet se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Il comprend 640 logements certifiés NF Habitat HQE® RE2020, allant du studio au 5 pièces duplex.

La conception de chaque appartement a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables à des prix abordables. La grille de prix est particulièrement attractive, avec par exemple un deux pièces proposé à 831 € par mois ou un trois pièces à 1 078 € par mois (sans apport, sans frais avant aménagement).

⁹ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur les 6 premiers mois de l'année. Un taux d'écoulement supérieur à 8% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

¹⁰ Contre 6 000 lots à l'offre (dont 3 500 lots en cours de construction) début 2023. Au 30 juin 2024, le stock de lots achevés est quasi nul (14 lots).

¹¹ Emprunts à taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : reconstitution d'un gisement de valeur

Bureau : des avancées significatives sur plusieurs projets

Fait majeur du semestre, Altarea a obtenu et purgé le **permis de construire définitif du projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse**. Ce projet de 55 000 m² nommé Upper et développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

A Paris, l'activité de prestation de services reste soutenue avec ce semestre la signature de deux CPI pour les projets Madeleine (21 000 m²) et Louis Le Grand (3 000 m²). Le Groupe a également livré le 26 Champs-Élysées fin avril, un ensemble de 14 000 m² intégralement rénové, mixant bureaux et commerces, et de nombreuses discussions commerciales sont en cours sur plusieurs autres projets en développement.

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux totalisant 12 000 m² à Toulouse et deux nouvelles opérations ont été approvisionnées à Nice et à Nantes pour 13 000 m².

Logistiques : une réserve de valeur à la main du Groupe

En Grande logistique, le Groupe intervient sur 835 000 m² à différents niveaux d'avancement. A fin juin, 55 000 m² sont déjà vendus et en cours d'achèvement, 285 000 m² en construction sont intégralement loués à des locataires de premier plan et monétisables à la main du Groupe¹². De plus, 495 000 m² sont maîtrisés à des stades de montage divers, dont 156 000 m² bénéficient de permis de construire purgés.

NOUVELLES ACTIVITES : accélération dans les infrastructures photovoltaïques

Infrastructures photovoltaïques : accélération de la montée en puissance

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie sous la marque Altarea Energies Renouvelables (Altarea EnR) lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle. L'ambition du Groupe est de développer une gamme complète d'infrastructures photovoltaïques :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres,...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques¹³.

Début juillet, le Groupe a annoncé l'acquisition de Préjeance Industrial pour 140 M€ dont 25 M€ de goodwill et 115 M€ de centrales en exploitation, en construction et en montage¹⁴. Cette acquisition lui permet d'enrichir sa gamme sur les centrales petites et moyennes¹⁵ en toiture de hangars agricoles.

Au total, les équipes d'Altarea EnR travaillent sur un pipeline de plusieurs centaines de mégawatt-crête à des stades d'avancement divers¹⁶ dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager / exploitant » et le Groupe ambitionne de prendre une part de marché significative sur un secteur en fort développement.

Autres nouvelles activités : avancées positives au cours du semestre

Data Centers de proximité¹⁷ : le Groupe travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes) et deux sites sont actuellement en travaux (Val-de-Reuil près de Rouen et Noyal-sur-Vilaine près de Rennes).

Asset Management immobilier : la collecte de la SCPI Alta Convictions monte en puissance, les premiers investissements ont été réalisés en commerce et en locaux d'activités et la SCPI a obtenu en juin le label ISR.

¹² Puceul (44) pour 38 000 m², Ecoparc Côtière à la Boisse (01) pour 56 000 m² et Bollène (84) pour 191 000 m².

¹³ Signature début 2024 d'un partenariat avec la coopérative agricole Terrena, ancrée sur le Grand Ouest et regroupant près de 19 000 exploitations. D'autres discussions sont en cours avec les grands acteurs du monde agricole.

¹⁴ 42 MWc de puissance en exploitation, 41 MWc en construction et 360 MWc en montage.

¹⁵ Entre 100 et 500 kWc.

¹⁶ Plus de 1 000 MWc à l'étude, dont plus de 400 MWc de projets maîtrisés. Chiffres hors Préjeance.

¹⁷ Les data centers de proximité, d'une puissance inférieure à 20 MW, sont destinés à une clientèle de corporate (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité.

II – PERFORMANCE FINANCIERE ET ENVIRONNEMENTALE

Des résultats du 1^{er} semestre 2024 tirés par le Commerce et l'amélioration en Logement

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 1 197,3 M€, en baisse de -4,2% par rapport au 1^{er} semestre 2023 en raison notamment du recul de la Promotion, tant en Logement (-4,3%) qu'en Immobilier d'entreprise (-21,9%). Le Commerce est en nette hausse (+9,7%).

En M€	Groupe	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres
Chiffre d'affaires	1 197,3	136,4	966,0	90,8	4,1	0,1
	-4,2%	+9,7%	-4,3%	-21,9%		
Résultat opérationnel FFO	121,6	106,0	23,8	7,5	(7,3)	(8,4)
	+31,6%	+13,1%	x4,3	-32,3%		
Coût de l'endettement net	(5,0)					
Autres résultats financiers	(15,6)					
Impôts	(2,3)					
Minoritaires	(40,6)					
FFO, part du Groupe	57,9					
	x2,7					
Variations de valeur Commerce	(14,3)					
Autres variations de valeurs et charges calculées	(16,9)					
Résultat net, part du Groupe	26,8					

Le résultat opérationnel FFO progresse de +31,6% à 121,6 M€. Il intègre :

- 106,0 M€ en Commerce (+13,1% vs S1 2023), avec des loyers nets en croissance de +7,7% et une bonne tenue des honoraires ;
- 23,8 M€ en Logement (vs 5,5 M€ au S1 2023) soit 2,5% du chiffre d'affaires. Ces résultats proviennent d'opérations issues du cycle précédent, la contribution d'opérations nouvelle génération n'étant attendue qu'à partir de la fin de l'année ;
- 7,5 M€ en Immobilier d'entreprise soit 8,3% du chiffre d'affaires. Cette contribution est exclusivement liée à des opérations de bureau (prestation de services en Ile-de-France et promotion en Régions).
- les coûts de structure liés au développement des nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le coût de l'endettement net est en nette baisse ce semestre. Il bénéficie d'importants produits de placements de trésorerie d'une part et de l'impact positif de la position de couverture de taux du Groupe d'autre part.

Au total, le résultat net récurrent (FFO¹⁸) part du Groupe s'établit à 57,9 M€ (vs 21,7 M€ au S1 2023) soit 2,74 € par action. Le résultat net consolidé en part du Groupe s'établit à 26,8 M€ à fin juin (vs -17,8 M€ au S1 2023) après variations de valeur et charges calculées.

Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie européenne

Le chiffre d'affaires est aligné à hauteur de 59,6% à la Taxonomie européenne¹⁹ contre 48,1% en 2023 et 44,0% en 2022. La quasi-totalité des crédits bancaires du Groupe comprennent désormais une clause d'alignement à la taxonomie.

¹⁸ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

¹⁹ 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.

Liquidité robuste, dette nette²⁰ maîtrisée, ratios solides

Altarea dispose d'une liquidité de 2 286 M€²¹ et une dette nette de 1 849 M€ dont le coût moyen²² (1,59%) bénéficie de la position de couverture du Groupe.

En M€	
Dette nette au 31 décembre 2023	1 647
FFO	(57,9)
BFR Logement neuf	21
Capex Commerce	40
Capex Immobilier d'entreprise (Logistique, Bureau)	87
Décarbonation (Woodeum, rénovation)	56
Nouvelles activités	55
Dette nette au 30 juin 2024	1 849 +202 M€

L'augmentation de la dette nette au cours du semestre est liée aux investissements en Commerce (notamment Gare de Paris-Austerlitz), en Immobilier d'Entreprise (grande Logistique), sur ses activités de décarbonation ainsi que sur ses nouveaux métiers (data center, asset management immobilier).

Le BFR Logement neuf est resté quasiment stable au cours du semestre, après avoir baissé d'environ 350 M€ en 2023.

	30/06/2024	31/12/2023	Var.
LTV ²³	31,3%	28,7%	2,6 pt
Dette nette / EBITDA ²⁴	6,7x	6,6x	+0,1x
ICR ²⁵	24,2x	7,5x	+16,7x
Duration moyenne ²⁶	4 ans et 5 mois	4 ans et 5 mois	-

Les ratios financiers sont particulièrement robustes et respectent largement les covenants du Groupe (LTV < à 60% et ICR > à 2,0x).

Le 24 mai 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, Investment grade, assortie d'une perspective négative. La notation liée de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion a également été confirmée.

Primonial

Au cours du premier semestre 2024, la procédure a suivi son cours avec des développements dont le détail est communiqué en annexe des comptes semestriels. En accord avec ses conseils, Altarea maintient ses positions comptables et aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe. Altarea espère un premier jugement sur le fond au 1^{er} trimestre 2025.

III. PERSPECTIVES 2024

A fin juin 2024, la feuille de route stratégique se déroule conformément au calendrier. Après une année 2023 dédiée à la réduction des risques et l'apurement du cycle précédent, le premier semestre 2024 a été consacré à poser les fondations du nouveau cycle tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités.

Au cours du deuxième semestre 2024, Altarea poursuivra la même politique :

- en s'appuyant sur la qualité et la performance de son patrimoine Commerce
- en maintenant une grande discipline opérationnelle et financière en Promotion
- en continuant à investir sur l'offre Logement nouvelle génération et sur les nouvelles activités.

Le Groupe confirme son objectif de croissance du FFO pour 2024 dont le quantum dépendra de l'évolution de l'environnement macroéconomique et politique.

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

²⁰ Dette bancaire et obligatoire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

²¹ 630 M€ sous forme de cash et 1 646 M€ sous forme d'autorisations de crédit confirmées non tirées.

²² Coût moyen complet, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

²³ Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligatoire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

²⁴ Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligatoire et bancaire.

²⁵ Interest-Coverage-ratio (ICR) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.

²⁶ De la dette nette bancaire et obligatoire. Après prise en compte du cash disponible.

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

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

CONTACTS FINANCE

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

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

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

Pour toutes questions : investisseurs@altarea.com
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.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

30 JUIN 2024

SOMMAIRE

1.1 ALTAREA, UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES SANS ÉQUIVALENT AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	11
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	12
1.2.1 Commerce	12
1.2.2 Logement.....	15
1.1.3 Immobilier d'entreprise.....	17
1.1.4 Nouvelles activités	18
1.3 TAXONOMIE : LE STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	20
1.3.1 Un indicateur clé pour Altarea.....	20
1.3.2 Résultats taxonomiques.....	20
1.4 PERFORMANCE FINANCIERE	21
1.4.1 Résultats du 1 ^{er} semestre 2024	21
1.4.2 Actif net réévalué (ANR)	22
1.4.3 Ressources financières.....	24

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 le 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, un marché immense

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

Une feuille de route stratégique inscrite dans le nouveau cycle immobilier

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt en 2022 a marqué 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.

Début 2023, Altarea s'est fixé une feuille de route stratégique qui 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 (infrastructures photovoltaïques, data centers et asset management immobilier).

A l'issue de ces deux années d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à un horizon de quatre ans²⁷ le point haut atteint lors du cycle précédent, mais sur des bases renouvelées.

Pendant toute la durée de sa feuille de route, Altarea entend s'appuyer sur sa solidité financière qui lui provient notamment de la récurrence de son activité de foncière commerce.

Etat d'avancement de la feuille de route et perspectives 2024

A fin juin 2024, la feuille de route stratégique se déroule conformément au calendrier. Après une année 2023 dédiée à la réduction des risques et l'apurement du cycle précédent, le premier semestre 2024 a été consacré à poser les fondations du nouveau cycle tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités.

Au cours du deuxième semestre 2024, Altarea poursuivra la même politique :

- en s'appuyant sur la qualité et la performance de son patrimoine Commerce
- en maintenant une grande discipline opérationnelle et financière en Promotion
- en continuant à investir sur l'offre Logement nouvelle génération et sur les nouvelles activités.

Le Groupe confirme son objectif de croissance du FFO pour 2024 dont le quantum dépendra de l'évolution de l'environnement macroéconomique et politique.

²⁷ 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'Altea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,2 milliards d'euros fin juin 2024, générant 323 millions d'euros de revenus récurrents²⁸.

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.

1.2.1.1 UNE STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT PERTINENTE

Altea 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€)	30/06/2024		31/12/2023	
Grands centres	3 072	59%	3 094	59%
Commerces de flux	532	10%	537	10%
Retail parks	1 001	19%	997	19%
Commerces de proximité	602	12%	605	12%
Total actifs sous gestion	5 208	100%	5 233	100%
dont Q/P Groupe	2 241	43%	2 240	43%
dont Q/P Tiers	2 967	57%	2 992	57%

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

1.2.1.2 EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

CA des commerçants²⁹ et fréquentation³⁰

A fin juin 2024 (6 mois)	Var. vs S1 2023
Chiffre d'affaires (TTC)	+5,7%
Fréquentation	-0,3%

Toutes les typologies de commerce enregistrent une excellente performance opérationnelle avec notamment une solide croissance des chiffres d'affaires des commerçants témoignant de l'attractivité des sites et de la qualité de leur offre commerciale.

Vacance financière

A 100%	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Vacance financière	2,7%	2,7%	2,7%

La vacance financière se situe à un niveau optimal.

²⁸ Chiffres à 100% (2,2 milliards d'euros d'actifs pour 139,8 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

²⁹ Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et Espagne.

³⁰ Variation du nombre de visiteurs mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés et par comptage des voitures pour les retail parks, hors commerces de flux, en France et Espagne.

Activité locative

A 100%	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	196	20,0 M€

L'activité locative est restée dynamique au premier semestre 2024, tirée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe, avec notamment :

- à CAP3000 des événements notables comme l'arrivée de Pull&Bear, le transfert d'Intersport, l'extension du restaurant grec à succès Yamas dans l'aile Corso ou encore l'agrandissement, début juin 2024, du Mango sur 1 000 m² avec une offre élargie homme/femme/enfant ;
- la poursuite du développement de l'offre de loisirs à Bercy Village avec Ocean 12, mini golf familial immersif ;
- le déploiement de l'offre de restauration au Quartz avec les signatures de Starbucks et Brendy's. Le centre accueille également le retour en France de Wycon, enseigne de Beauté Santé ;
- dans les retail parks, de nombreux renouvellements signés en équipement de la personne (Orchestra) ou en loisirs, notamment l'enseigne King Jouet sur plusieurs sites.

Le premier semestre 2024 a également été marqué par le déploiement de nouveaux concepts éphémères à l'instar des pop up stores imaginés à CAP3000 (Lipault) ou encore à Bercy Village avec les opérations événementielles Heinz ou Sodastream.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2023	98,0	
Variation de périmètre	0,7	+0,7%
Variation à périmètre constant	6,9	+7,0%
dont indexation	5,3	+5,4%
Loyers nets au 30 juin 2024	105,6	+7,7%

Les loyers nets à fin juin 2024 progressent de +7,7% (+7,0% à périmètre constant).

Le taux de recouvrement³¹ s'élève à 97,0%, conforme à ses niveaux d'avant crise sanitaire.

Valeur des actifs gérés

Dans un contexte général de baisse des valeurs immobilières, les actifs Commerce affichent une quasi stabilité, avec une légère décompression des taux de sortie immobiliers³² qui s'établissent à 6,03% en moyenne (+11 bps).

A 100%	30/06/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	5,85%	5,76%
Retail parks	6,46%	6,31%
Commerces de proximité	6,28%	6,18%
Moyenne pondérée	6,03%	5,92%

³¹ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles. (TTC à date de publication).

³² 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.

1.2.1.3 DÉVELOPPEMENTS

Gare de Paris-Austerlitz

Après l'inauguration début 2024 de la grande halle voyageurs, Altarea a continué 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.

Bobigny Cœur de Ville

Sur le site de l'ancien centre commercial Bobigny2 construit sur dalle en 1974, Altarea développe un nouveau quartier regroupant 1 200 logements, un immeuble de bureaux, un cinéma et une trentaine de commerces et services.

La programmation commerciale prévoit l'installation sur 14 000 m², d'une moyenne surface alimentaire (2 500 m²), de commerces de bouche, de services (La Poste, coiffeur, optique, pharmacie, laverie,...), d'une salle de fitness, de trois enseignes de l'Economie Sociale et Solidaire ainsi que de restaurants autour d'une place centrale paysagée.

Les travaux d'aménagement des commerces touchent à leur fin, la livraison est prévue pour le 2nd semestre 2024 et l'inauguration pour début 2025.

Enox 2 (Gennevilliers)

Altarea poursuit la construction du food park Enox 2, projet en VEFA développé pour BNP Paribas REIM France. Commercialisées intégralement auprès du groupe Bertrand Franchise, les 4 cellules (1 600 m²) devraient être livrées fin 2024 à Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya. Le centre 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 (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux.

Au premier semestre 2024, les sites de Limoges et Villeparisis ont été équipés portant à 7 les sites dotés sur les 19 prévus. Brest Guipavas et L'Avenue83 sont actuellement en cours de travaux.

Sur le semestre, plus de 17 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 410 teqCO₂.

Actifs gérés à fin juin 2024

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%	
Quartz (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)		34 800			0%	
NicEtoile (Nice)		17 300			0%	
Grands centres commerciaux	10	443 200	170	3 072		1 375
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
Commerces de flux	8	41 900	55	532		274
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	1 001		489
-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	39	602		102
Total actifs sous gestion	43	1 027 400	323	5 208	43%	2 241

1.2.2 Logement

Altarea est le 2^{ème} promoteur résidentiel en France³³. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète³⁴ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français :

- **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 x 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 d'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, Déficit Foncier ;

- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Avec 33 résidences en exploitation à fin juin, dont les deux dernières inaugurées en ce début d'année à Avignon et Villefranche-sur-Saône, Nohée a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 et 10 résidences sont actuellement en construction ;

- **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,...).

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).

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

34 Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.

35 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.

1.2.2.1 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Réservations³⁵

Au premier semestre 2024, les réservations sont en nette baisse. Les placements ont surtout concerné le reliquat de l'offre issue du cycle précédent, qui est désormais quasiment entièrement écoulee.

Réservations	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers - Accession	198	20%	359	27%	-45%
Particuliers - Investissement	243	25%	391	30%	-38%
Ventes en bloc	545	55%	562	43%	-3%
Total en valeur (M€ TTC)	986		1 311		-25%
Particuliers - Accession	663	17%	1 060	24%	-37%
Particuliers - Investissement	906	23%	1 439	33%	-37%
Ventes en bloc	2 404	60%	1 916	43%	25%
Total en volume (lots)	3 973		4 415		-10%

Le taux d'écoulement moyen ressort à 10,4%³⁶ et la baisse des réservations est principalement liée au niveau historiquement bas de l'offre à la vente.

Offre à la vente

L'offre à la vente représente 3 055 lots à fin juin 2024 dont 1 787 lots en cours de construction, soit un niveau deux fois plus faible que celui constaté début 2023³⁷.

Le Groupe a en effet mis en œuvre de façon volontariste une politique consistant à écouler en priorité l'offre issue du cycle précédent : régularisations des ventes, ralentissement des lancements commerciaux et acquisitions foncières réduites au minimum.

Régularisations notariées

En M€ TTC	S1 2024	%	S1 2023	%	Var.
Particuliers	341	43%	590	64%	-42%
Ventes en bloc	453	57%	326	36%	39%
Total	794		915		-13%

Lancements commerciaux

Lancements	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de lots	1 522	2 754	-45%
Nombre d'opérations	42	73	-42%

Acquisitions foncières

Acquisitions terrains	S1 2024	S1 2023	Var.
Nombre de terrains	23	20	+15%
Nombre de lots	2 420	1 756	+38%

36 Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur les 6 premiers mois de l'année. Un taux d'écoulement supérieur à 8% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

37 Offre d'environ 6 000 lots dont 3 500 lots en cours de construction (chiffres début 2023). Au 30 juin 2024, le stock de lots achevés est quasi nul (14 lots).

1.2.2.2 PERSPECTIVES

Approvisionnements³⁸

Approvisionnements	S1 2024	S1 2023	Var.
En millions d'euros TTC	974	1 277	-24%
En nombre de lots	4 840	4 130	+17%

Les approvisionnements du semestre correspondent à des projets dans le marché, compatibles avec les nouveaux critères d'engagement du Groupe et notamment ceux de l'offre nouvelle génération qui représente d'ores et déjà environ 1 300 lots destinés à une clientèle d'accédants.

Le Nouveau Neuf, la réponse d'Altarea à la crise du pouvoir d'achat immobilier

Les particuliers constituent le coeur de cible stratégique du Groupe. C'est pourquoi Altarea a élaboré une offre nouvelle génération en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Le principe consiste à partir du pouvoir d'achat du client pour lui proposer un produit adapté. La conception produit et l'ensemble des postes constituant le prix de revient ont été entièrement revus afin d'aboutir à un produit abordable, décarboné et rentable.

Ce nouveau produit s'accompagne notamment d'une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposées est proche, voire équivalent, au prix d'un loyer.

Cette offre dénommée « Le Nouveau neuf » constitue une nouvelle approche de la promotion résidentielle qui a vocation à irriguer l'ensemble du Groupe : organisation opérationnelle et commerciale, développement et critères d'engagements reflétant cette nouvelle approche.

Lancement commercial du premier projet Le Nouveau Neuf en mai 2024 (Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne)

Situé face à la Seine, cette résidence est organisée autour d'une forêt urbaine de 7 600 m² agrémentée de 110 arbres de haute tige et d'une place conviviale avec deux commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux. Avec ses 2 800 m² de toiture végétalisée et sa coulée verte, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche écologique et responsable.

Cet ambitieux projet se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Composé de 10 immeubles RE 2020, certifiés NF Habitat HQE®, il comprend 640 logements, allant du studio au 5 pièces duplex. Pour l'ensemble de ces appartements, la conception a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables et ergonomiques à des prix abordables.

L'architecture, signée du cabinet international Valode & Pistre, allie modernité et esthétisme, contribuant ainsi à la valorisation de ce nouvel ensemble urbain, qui constituera la nouvelle entrée de ville de Villeneuve-la-Garenne.

La grille de prix est particulièrement attractive, avec par exemple un deux pièces proposé à 831 € par mois ou un trois pièces à 1 078 € par mois (sans apport, sans frais avant aménagement).

Backlog

Le backlog³⁹ au 30 juin 2024 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

³⁸ Signature de nouvelles options foncières.

³⁹ 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.

1.1.3 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.

1.1.3.1 DES SAVOIR-FAIRE MULTIPLES

En bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁴⁰ :

- 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 MOD⁴¹ ;
- 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 urbaine pour le dernier kilomètre.

1.1.3.2 ACTIVITÉ DU SEMESTRE

Bureau / Grand Paris

Le Groupe se concentre sur le développement de son **activité de prestations de services** avec ce semestre la signature de deux contrats de promotion immobilière à Paris pour les projets *Madeleine* (21 000 m²) et *Louis Le Grand* (3 000 m²). Il a également livré le 26 *Champs-Élysées* (14 000 m²) fin avril, un ensemble intégralement rénové mixant bureaux et commerces.

Fait majeur du semestre, Altarea a purgé le permis de construire définitif du projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m² développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

Bureau / Métropoles régionales

En régions, le Groupe a livré ce semestre trois immeubles de bureaux à Toulouse totalisant 12 000 m² (rue Laurencin, *Hill Side* à Jolimont et *Urbanclay*).

Deux nouvelles opérations ont été approvisionnées à Nice et Nantes pour 13 000 m².

Logistiques

En grande logistique, le Groupe intervient sur 835 000 m² à différents niveaux d'avancement :

- 55 000 m² situé à Béziers (34) et Collégien (77) sont déjà vendus en VEFA et en cours d'achèvement ;
- 285 000 m² sont en cours de construction à différents stades, intégralement loués à des locataires de premier plan, et sont monétisables à la main du Groupe⁴² ;
- 495 000 m² sont maîtrisés et en cours de montage à des stades divers, dont 156 000 m² pour lesquels les permis de construire ont été obtenus et purgés.

Le 1^{er} semestre 2024 a été marqué par l'avancement des travaux de plusieurs entrepôts à Bollène⁴³ et à La Boisse.

En logistique urbaine, le Groupe développe un pipeline d'opérations de petites tailles, principalement en Ile-de-France, à l'image du projet de rénovation de la plateforme de DHL à Vitry-sur-Seine (7 600 m²) acquise en 2023.

Le backlog au 30 juin 2024 représente 311 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

⁴⁰ Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

⁴¹ 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).

⁴² Puceul (44) pour 38 000 m², Ecoparc Côtière à la Boisse (01) pour 56 000 m² et Bollène (84) pour 191 000 m².

⁴³ 260 000 m² développés en 5 tranches visant une certification BREEAM.

1.1.4 Nouvelles activités

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

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

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant systématiquement un modèle capitalistique optimisé.

1.1.4.1 INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

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 (GWc⁴⁴) d'ici 2050⁴⁵, ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre jusqu'à 7 GWc par an.

Altarea estime pouvoir prendre une part de marché significative dans le cadre d'un modèle de type « promoteur / asset manager / exploitant », avec une gamme complète d'infrastructures photovoltaïques adaptée à des sites en exploitation, en développement et en réhabilitation, pour les projets immobiliers du Groupe ou de grands propriétaires fonciers :

- ombrières de parkings (y compris sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistique) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés,...) ;
- agrivoltaïsme en complément de l'activité agricole, au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres,...).

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant sous la marque Altarea Energies Renouvelables (Altarea EnR) lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

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

Les équipes du Groupe travaillent sur un pipeline de projets à des stades d'avancement divers très majoritairement situés en France, mais également en Italie : ce sont plus de 1 000 MWc d'opportunités qui sont à l'étude, dont plus de 400 MWc de projets maîtrisés au 30 juin 2024.

Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible.

Sur son patrimoine de Commerce, des ombrières photovoltaïques sont en train d'être déployées, notamment deux premiers projets de 500 kWc chacun déjà sur ses retail parks de La Vigie près de Strasbourg et celui de Nîmes. Aujourd'hui, Altarea a obtenu des autorisations pour le déploiement d'une vingtaine de MWc sur une dizaine de sites.

En logistique, la plateforme de Bollène sera également équipée de centrales photovoltaïques en toiture d'une puissance totale de l'ordre de 20 MWc à terme.

Au total, Altarea maîtrise plusieurs dizaines de mégawatt-crête liés à ses projets immobiliers, constituant un complément intéressant tant pour le Groupe (création de valeur additionnelle) que pour les utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

Sites anthropisés et agrivoltaïsme

L'essentiel du pipeline du Groupe concerne des centrales au sol sur des sites anthropisés ou en accompagnement d'activités agricoles (agrivoltaïsme).

Début 2024, un premier contrat de partenariat a été signé avec Terrena, une coopérative agricole majeure ancrée sur le Grand Ouest et regroupant près de 19 000 exploitations. Ce partenariat, qui se concentre dans un premier temps sur les éleveurs ovins avant de s'ouvrir à d'autres productions (bovins, volailles, production viticole...), représente à terme la concrétisation de plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Altarea accompagne également de grands propriétaires fonciers (foncière commerces, industriels, hôpitaux, logisticiens) en tiers investissement en lien avec leurs politiques RSE et aux nécessaires adaptations à la réglementation.

Au total, Altarea maîtrise plusieurs centaines de mégawatt-crête de projets de toutes tailles à différents stades de montage.

Acquisition de Préjeance Industrial

Début juillet 2024, Altarea a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, la société française Préjeance Industrial, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) intervient à tous les stades de la vie des projets de centrales solaires : développement, construction, asset management, financement/refinancement. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un

⁴⁴ Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

⁴⁵ Rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE. Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GW, dont

20,3 GW en France continentale. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

A fin juin 2024, la société détient et exploite un parc d'une puissance totale installée de 42 MWh intégralement situé en France et développe un pipeline de projets maîtrisés de près de 400 MWh, dont 41 MWh en cours de construction.

Le montant de l'investissement s'élève à environ 140 millions d'euros (25 millions d'euros de goodwill et 115 millions d'euros de centrales solaires en exploitation, en construction et en montage). Prejeance Industrial sera consolidée dans les comptes du Groupe à compter du second semestre 2024.

A travers cette opération, Altarea complète le dispositif de développement d'installations photovoltaïques mis en œuvre dès 2023 avec la création de Altarea EnR, et augmente sa capacité à développer une énergie bas carbone.

1.1.4.2 DATA CENTERS

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 se développer sur deux types de produits : les data centers en colocation de taille moyenne et les data centers hyperscale mono utilisateur.

Altarea peut s'appuyer sur son réseau interne qui couvre l'ensemble du territoire afin d'identifier les opportunités foncières les plus pertinentes pour cette activité.

Data centers écoresponsables en colocation

Les data centers de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité.

Le Groupe entend développer des data centers écoresponsables avec récupération de la chaleur émise et réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement. Altarea a ainsi constitué une équipe opérant sous la marque NDC (Nation Data Center), hébergeur français proposant un numérique responsable, et travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Au premier semestre 2024, le Groupe a poursuivi les travaux de ses deux premiers data centers lancés en 2023 :

- à Val-de-Reuil près de Rouen sur 6 500 m², avec une adaptation de l'actif aux besoins liés à l'émergence de l'IA ;
- à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes sur 3 000 m² pour une puissance visée de 3 MW, pour une ouverture prévue début 2025.

L'objectif consiste à développer et exploiter un réseau de data centers en colocation selon un modèle financier du type « développeur – asset manager ».

Data center hyperscale

En fonction des opportunités et des situations spécifiques, en lien notamment avec le développement de l'Intelligence Artificielle, le Groupe pourrait être amené à développer des Data Center hyperscale de stockage ou de calcul en partenariat avec des majors de l'industrie numérique selon un modèle de type « promoteur / apporteur d'affaires », dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

1.1.4.3 ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Altarea Investment Managers : premières acquisitions et label ISR pour la SCPI Alta convictions

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

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionné sur le thème du « nouveau cycle immobilier », sans stock ou financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Ainsi, après plusieurs acquisitions en commerce (Paris, Annecy), la dernière signature en juillet 2024 acte la diversification du portefeuille vers les locaux d'activités (Orléans). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

ATREC : fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital

En 2023, Altarea a lancé une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un 1er fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers.

Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives.

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 d'opportunités est en cours d'étude confirmant la pertinence de cette stratégie.

1.3 TAXONOMIE : LE STANDARD DE REPORTING DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

La Taxonomie européenne est un système de classification des secteurs économiques visant à identifier les activités durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

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

Désormais, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (Green Asset Ratio ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union Européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

1.3.1 Un indicateur clé pour Altarea

Altarea est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale. Le Groupe a été l'une des premières sociétés immobilières françaises à intégrer **dans sa feuille de route stratégique un objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie**⁴⁶. De même, des objectifs d'alignement à la taxonomie ont été intégrés depuis 2023 dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁴⁷.

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.

Ainsi dès l'exercice 2023, la méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont fait l'objet d'un **rapport émis** par le cabinet E&Y⁴⁸, commissaires aux comptes du Groupe, avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire.

Publié trimestriellement selon le même calendrier que l'information réglementée, l'alignement du chiffre d'affaires est devenu un indicateur de performance clé du Groupe. Altarea considère qu'il constitue un **atout déterminant pour accéder à des ressources financières** à des conditions favorables dans le contexte actuel (crise immobilière et raréfaction du crédit). Ainsi, après avoir signé

⁴⁶ En 2023, Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises à avoir soumis une résolution « Say on Climate » lors de son Assemblée Générale. Source : Bilan du « Say on Climate » français 2023 publié par le Forum pour l'Investissement Responsable.

⁴⁷ A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

⁴⁸ Le Rapport Taxonomie 2023 (assurance limitée) est disponible sur [altarea.com](https://www.altarea.com) rubrique Finance – Publications, et la méthodologie détaillée est disponible dans le chapitre DPEF du Document de référence 2023.

en juillet 2023 le premier crédit bancaire corporate intégrant une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la Taxonomie, le Groupe a introduit cette clause dans tous ses crédits corporate.

1.3.2 Résultats taxonomiques

Chiffre d'affaires éligible à 97,6%

Au 1^{er} semestre 2024, 97,6% du chiffre d'affaires consolidé⁴⁹ d'Altarea est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « Construction de bâtiments neufs » (Promotion immobilière), « Rénovation de bâtiments existants » et « Acquisition et propriété de bâtiments » (Foncière Commerce principalement).

Chiffre d'affaires aligné à 59,6%

Le taux d'alignement⁵⁰ atteint 59,6% du chiffre d'affaires consolidé au 1^{er} semestre 2024 en progression constante (44,0% pour l'exercice 2022, 48,1% en 2023 et 55,6% au T1 2024).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (M€)	590,3	16,5	107,4	714,2
% CA consolidé	58,2%	43,0%	78,3%	59,6%

⁴⁹ Sur un chiffre d'affaires de 1 197,3 M€ au 30 juin 2024, 28,2 M€ (2,4%) ne sont pas éligibles à la taxonomie (ex. : activités de syndic, Cogedim Résidences Services, Altarea Solutions et Services).

⁵⁰ Le calcul du taux d'alignement du Chiffre d'affaires au S1 2024 ne prend pas en compte le 2^{ème} paragraphe du sous-critère f du DNSH 5a « produits dangereux pour la santé » compte-tenu de l'absence de consensus sur les modalités d'application de ce sous-critère.

1.4 PERFORMANCE FINANCIERE

1.4.1 Résultats du 1^{er} semestre 2024

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 1 197,3 M€, en baisse de -4,2% par rapport au 1^{er} semestre 2023 en raison notamment du recul de la Promotion, tant en Logement (-4,3%) qu'en Immobilier d'entreprise (-21,9%). Le Commerce est en nette hausse (+9,7%).

Le résultat opérationnel FFO⁵¹ progresse de +31,6% à 121,6 M€. Il intègre :

- 106,0 M€ en Commerce (+13,1% vs S1 2023), avec des loyers nets en croissance de +7,7% et une bonne tenue des honoraires ;
- 23,8 M€ en Logement (vs 5,5 M€ au S1 2023) soit 2,5% du chiffre d'affaires. Ces résultats proviennent d'opérations issues du cycle précédent, la contribution d'opérations nouvelle génération n'étant attendue qu'à partir de la fin de l'année ;
- 7,5 M€ en Immobilier d'entreprise soit 8,3% du chiffre d'affaires. Cette contribution est exclusivement liée à des opérations de bureau (prestation de services en Ile-de-France et promotion en Régions).
- les coûts de structure liés au développement des nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le coût de l'endettement net est en nette baisse ce semestre. Il bénéficie d'importants produits de placements de trésorerie d'une part et de l'impact positif de la position de couverture de taux du Groupe d'autre part.

Au total, le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe se redresse à 57,9 M€ (vs 21,7 M€ au S1 2023). Le résultat net consolidé en part du Groupe s'établit à 26,8 M€ à fin juin (vs -17,8 M€ au S1 2023).

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	136,4	966,0	90,8	4,1	0,1	1 197,3	-	1 197,3
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+9,7%	(4,3)%	(21,9)%	-	-	(4,2)%	-	(4,2)%
Loyers nets	105,6	-	-	-	-	105,6	-	105,6
Marge immobilière	0,4	53,0	10,4	(0,3)	(0,0)	63,4	(4,4)	59,0
Prestations de services externes	14,1	13,2	1,9	-	0,1	29,3	-	29,3
Revenus nets	120,1	66,2	12,3	(0,3)	0,0	198,3	(4,4)	193,9
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+8,3%	+60,5%	(33,3)%	-	-	+16,2%	-	+14,9%
Production immobilisée et stockée	3,9	58,3	5,2	-	-	67,5	-	67,5
Charges d'exploitation	(21,0)	(98,7)	(9,6)	(6,7)	(8,9)	(144,9)	(13,6)	(158,6)
Frais de structure	(17,0)	(40,4)	(4,4)	(6,7)	(8,9)	(77,4)	(13,6)	(91,0)
Contributions des sociétés MEE	2,9	(2,0)	(0,4)	0,2	-	0,7	(3,9)	(3,2)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							(0,4)	(0,4)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce							(14,3)	(14,3)
Charges calculées et frais de transaction - Logement							(2,3)	(2,3)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise							(0,2)	(0,2)
Autres				(0,5)	0,5	-	(4,9)	(4,9)
Résultat opérationnel	106,0	23,8	7,5	(7,3)	(8,4)	121,6	(44,1)	77,4
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+13,1%	x4,3	(32,3)%	-	-	+31,6%	-	+53,2%
Coût de l'endettement net	(3,6)	(1,1)	(0,3)	-	-	(5,0)	(3,4)	(8,5)
Autres résultats financiers	(8,9)	(6,5)	(0,2)	-	-	(15,6)	(1,7)	(17,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.	-	-	-	-	-	-	13,0	13,0
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Impôts	(2,0)	(0,4)	0,0	-	-	(2,3)	3,4	1,0
Résultat net	91,6	15,8	7,0	(7,3)	(8,4)	98,6	(32,7)	65,9
Minoritaires	(35,7)	(6,1)	1,2	-	-	(40,6)	1,5	(39,1)
Résultat net, part du Groupe	55,9	9,7	8,1	(7,3)	(8,4)	57,9	(31,2)	26,8
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>	+27,9%	na	x2,8	x2,4	-	x2,7	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>						21 180 827		
Résultat net, part du Groupe par action						2,74		
<i>Variation vs. 30/06/2023</i>						x2,6		

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

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉ⁵² À 106,2 €/ACTION

ANR GROUPE	30/06/2024				31/12/2023	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 618,1	(7,4)%	77,8	(7,7)%	1 747,5	84,3
Autres plus-values latentes	355,4				355,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	20,4				22,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	108,9				167,6	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(11,7)				(11,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	68,2				68,6	
Part des commandités ^(c)	(12,4)				(13,5)	
ANR NNAV de liquidation	2 146,9	(8,1)%	103,2	(8,4)%	2 336,3	112,7
Droits et frais de cession estimés	63,9				63,4	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR de continuation dilué	2 210,4	(7,9)%	106,2	(8,2)%	2 399,3	115,7
Nombre d'actions diluées :	20 804 017				20 736 822	

Nombre d'actions diluées :

20 804 017

20 736 822

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

1.4.2.2 VARIATION DE L'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
ANR 31 décembre 2023	2 399,3	115,7
Dividende	(168,8)	(8,0)
ANR 31 décembre 2023 hors dividende	2 231,0	107,7
FFO pdg S1 2024	57,9	2,74
Immeubles de placement	(12,3)	(0,6)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(53,9)	(2,6)
IFRS 16	(9,5)	(0,5)
Autres et frais de transaction ^(a)	(2,3)	(0,5)
ANR 30 juin 2024	2 210,4	106,2
vs. 31 décembre 2023 hors dividende	(0,9)%	(1,4)%
vs. 31 décembre 2023	(7,9)%	(8,2)%

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

La plus-value latente de la Promotion est restée stable par rapport au 31/12/2023.

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

⁵² Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

1.4.2.4 PRINCIPES DE CALCUL

Evaluation des actifs

Immeubles de placement

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

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

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	31%
Cushman & Wakefield	France & International	34%
CBRE	France & International	33%
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, Woodeum x Pitch Immo, Histoire & Patrimoine) ;
- et des pôles d'Asset management Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

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

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit

également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

Fiscalité

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

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

Droits

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

Part des commandités

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

1.4.3 Ressources financières

1.4.3.1 FAITS MARQUANTS

Au cours du semestre, le Groupe a finalisé la signature de plusieurs crédits bancaires qui avaient été renégociés en 2023 :

- crédits corporate pour 476 millions d'euros à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la Taxonomie européenne⁵³ ;
- mise en place d'un crédit hypothécaire⁵⁴ de 90 millions d'euros à 7 ans adossé au centre commercial espagnol de *Sant Cugat*.

Le 5 juillet, le Groupe a renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 92,0 millions d'euros dont :

- 91,3 millions d'euros grâce au paiement partiel du dividende en actions entraînant la création de 1 080 657 actions nouvelles ;
- 0,7 million d'euros lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés, entraînant la création de 8 930 actions nouvelles.

Liquidités disponibles

Au 30 juin 2024, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 286 millions d'euros (2 410 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	476	1 575	2 051
Au niveau des projets	154	81	235
Total	630	1 656	2 286

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 296 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 30 juin 2024.

Le 5 juillet, la liquidité disponible a été utilisée pour procéder au remboursement de 255 millions d'euros d'échéance obligatoire.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁵⁵ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁵⁶ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2024, l'encours de ces programmes est nul.

⁵³ Ces crédits intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne (« EU Taxonomy linked loan »).

⁵⁴ Ce crédit hypothécaire est également « Green » au sens des « Green Loan Principals » édictés par la Loan Market Association, le centre commercial de *San Cugat* étant aligné à la Taxonomie européenne.

1.4.3.2 DETTE NETTE⁵⁷

Evolution de la dette au 1^{er} semestre 2024

La dette nette s'élève à 1 849 millions d'euros, contre 1 647 millions d'euros fin 2023.

En M€	
Dettes nettes au 31 décembre 2023	1 647
FFO S1 2024	(57,9)
BFR Logement neuf	21
Capex Commerce	40
Capex Immobilier d'Entreprise (Logistique, Bureau)	87
Décarbonation (Woodeum, rénovation)	56
Nouvelles activités	55
Dettes nettes au 30 juin 2024	1 849

L'augmentation de 202 millions d'euros de la dette nette est directement liée aux investissements sur les projets à forte valeur ajoutée du Groupe : Commerce (notamment Gare de Paris-Austerlitz), Immobilier d'Entreprise (grande Logistique,...), sur ses activités de décarbonation ainsi que sur ses nouveaux métiers (data center, asset management immobilier,...).

La dette adossée au Logement neuf est restée quasiment stable au cours du semestre après avoir baissé d'environ 350 millions d'euros en 2023.

Structure de la dette et durée

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Dettes corporate bancaire	256	247
Marchés de crédit	1 406	1 496
Dettes hypothécaires	561	473
Dettes sur opérations de promotion	157	144
Total Dettes brutes	2 380	2 360
Disponibilités	(531)	(713)
Total Dettes nettes	1 849	1 647

Post remboursement de la souche obligatoire intervenue le 5 juillet pour 255 millions d'euros, la durée moyenne de la dette brute⁵⁸ est de 3 ans et 9 mois, contre 3 ans et 6 mois au 31 décembre 2023. Après prise en compte du cash disponible, la durée effective de la dette est de 4 ans et 5 mois.

⁵⁵ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

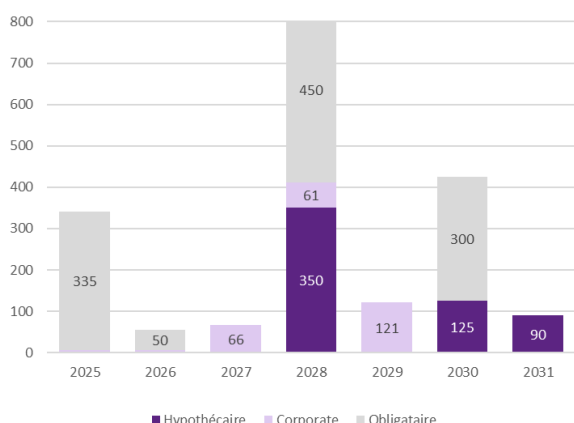
⁵⁶ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

⁵⁷ Dette nette obligatoire et bancaire.

⁵⁸ Hors dette promotion.

Echéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement long terme⁵⁹ du Groupe par maturité.



L'échéance de la souche obligataire Altareit 2025 est d'ores et déjà couverte par les liquidités disponibles, principalement sous forme de cash placé.

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

Couverture : nominal et taux moyen

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

Encours à fin d'année (M€)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe (a)	Position à taux fixe (b)	Taux de couv. moyen (c)
2024	1 135	1 778	2 913	0,46%
2025	1 135	2 203	3 338	0,73%
2026	800	1 928	2 728	0,80%
2027	750	1 928	2 678	0,80%
2028	300	940	1 240	1,60%
2029	300	940	1 240	1,60%

(a) Swap de taux et Caps.

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

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

Coût moyen de la dette brute : 1,59% (-56 bps)

Le coût moyen de la dette brute a baissé au premier semestre 2024 en raison de l'impact positif de la position de couverture du Groupe.

1.4.3.3 RATIOS ET COVENANTS

Loan-to-value (LTV)

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

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Endettement brut	2 380	2 360
Disponibilités	(531)	(713)
Endettement net consolidé	1 849	1 647
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 854	3 861
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	219	185
Immeubles de placement au coût ^(c)	114	110
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	154	121
Valeur d'entreprise du pôle Promotion ^(e)	1 508	1 466
Nouvelles activités	55	–
Valeur vénale des actifs	5 903	5 744

Ratio LTV	31,3%	28,7%
-----------	-------	-------

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

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

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

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

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

Ratios de crédits

Au 30 juin 2024, le ratio Dette Nette / EBITDA⁶⁰ ressort à 6,7x contre 6,6x au 31 décembre 2023.

Le ratio Dette Nette / Dette Nette + Capitaux propres à 37,6% contre 33,8% au 31 décembre 2023.

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

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

Covenant	30/06/2024	31/12/2023	Delta
LTV ^(a) ≤ 60%	31,3%	28,7%	+2,6 pt
ICR ^(b) ≥ 2,0 x	24,2x	7,5x	+16,7x

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

Au 30 juin 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

1.4.3.4 NOTATION FINANCIERE

Le 24 mai 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

⁵⁹ A date de publication et hors financements court terme promotion.

⁶⁰ Endettement net obligataire et bancaire / Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

Compte de résultat analytique

	30/06/2024			30/06/2023		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	120,5	–	120,5	111,4	–	111,4
Autres charges	(14,9)	–	(14,9)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	105,6	–	105,6	98,0	–	98,0
Prestations de services externes	14,1	–	14,1	12,9	–	12,9
Production immobilisée et stockée	3,9	–	3,9	0,9	–	0,9
Charges d'exploitation	(21,0)	(2,7)	(23,7)	(20,3)	(3,2)	(23,5)
Frais de structure nets	(2,9)	(2,7)	(5,7)	(6,4)	(3,2)	(9,7)
Part des mises en équivalence	2,9	2,3	5,2	2,1	(2,9)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,8)	(0,8)	–	3,5	3,5
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	0,9	1,3	–	(4,1)	(4,1)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(13,5)	(13,5)	–	(5,6)	(5,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	106,0	(13,8)	92,1	93,7	(12,4)	81,3
Chiffre d'affaires	952,8	–	952,8	1 001,4	–	1 001,4
Coût des ventes et autres charges	(899,8)	(5,7)	(905,6)	(968,2)	(1,5)	(969,7)
Marge immobilière	53,0	(5,7)	47,2	33,2	(1,5)	31,7
Prestations de services externes	13,2	–	13,2	8,0	–	8,0
Production stockée	58,3	–	58,3	62,8	–	62,8
Charges d'exploitation	(98,7)	(8,8)	(107,6)	(98,3)	(6,3)	(104,6)
Frais de structure nets	(27,2)	(8,8)	(36,0)	(27,5)	(6,3)	(33,8)
Part des mises en équivalence	(2,0)	(4,1)	(6,1)	(0,2)	(2,6)	(2,8)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,3)	(2,3)	–	(8,6)	(8,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	23,8	(20,9)	2,8	5,5	(19,1)	(13,6)
Chiffre d'affaires	88,9	–	88,9	110,2	–	110,2
Coût des ventes et autres charges	(78,5)	–	(78,5)	(97,8)	–	(97,8)
Marge immobilière	10,4	–	10,4	12,5	–	12,4
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	6,0	–	6,0
Production stockée	5,2	–	5,2	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(9,6)	(1,6)	(11,2)	(7,8)	(1,7)	(9,4)
Frais de structure nets	(2,4)	(1,6)	(4,1)	2,7	(1,7)	1,0
Part des mises en équivalence	(0,4)	(2,1)	(2,5)	(4,0)	(0,0)	(4,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,3	1,3	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7,5	(3,9)	3,6	11,1	(2,0)	9,1
Nouvelles activités	(7,3)	(0,2)	(7,5)	(3,0)	(0,1)	(3,2)
Autres corporate	(8,4)	(5,2)	(13,6)	(14,9)	(8,2)	(23,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	121,6	(44,1)	77,4	92,4	(41,8)	50,5
Coût de l'endettement net	(5,0)	(3,4)	(8,5)	(20,0)	(2,3)	(22,3)
Autres résultats financiers	(15,6)	(1,7)	(17,3)	(14,9)	(1,3)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	13,0	13,0	–	(10,1)	(10,1)
Résultats de cession des participations	–	0,2	0,2	–	(4,5)	(4,5)
RESULTAT AVANT IMPÔT	100,9	(36,0)	64,9	57,5	(60,2)	(2,7)
Impôts sur les sociétés	(2,3)	3,4	1,0	0,3	21,2	21,5
RESULTAT NET	98,6	(32,7)	65,9	57,8	(39,0)	18,8
Minoritaires	(40,6)	1,5	(39,1)	(36,1)	(0,5)	(36,6)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	57,9	(31,2)	26,8	21,7	(39,5)	(17,8)
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>21 180 827</i>	<i>21 180 827</i>	<i>21 180 827</i>	<i>20 811 061</i>	<i>20 811 061</i>	<i>20 811 061</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	2,74	(1,47)	1,26	1,04	(1,9)	(0,85)

Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants	4 883,4	4 865,2
Immobilisations incorporelles	365,5	369,5
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	235,8	235,8
<i>dont Marques</i>	115,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>	1,9	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	12,9	15,1
Immobilisations corporelles	24,3	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	119,5	120,6
Immeubles de placement	3 946,0	3 948,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 610,5	3 617,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	118,3	114,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	217,2	216,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	350,8	327,1
Actifs financiers (non courant)	37,2	35,6
Impôt différé actif	40,0	37,3
Actifs courants	3 323,7	3 471,9
Stocks et en-cours nets	1 217,0	1 140,6
Actifs sur contrats	459,1	536,0
Clients et autres créances	953,5	930,2
Créance d'impôt sur les sociétés	22,5	23,8
Actifs financiers (courant)	25,9	25,8
Instruments financiers dérivés	114,3	101,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	531,4	713,1
Actifs destinés à la vente	0,0	0,8
TOTAL ACTIF	8 207,1	8 337,1
Capitaux propres	3 069,0	3 219,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 618,1	1 747,5
Capital	317,9	316,9
Primes liées au capital	255,4	420,4
Réserves	1 018,1	1 483,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	26,8	(472,9)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 450,9	1 472,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 188,2	1 284,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	39,1	(35,7)
Passifs non courants	2 512,5	2 375,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 399,1	2 254,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	81,6	60,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 129,8	1 128,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	850,9	726,5
<i>dont Obligations locatives</i>	123,6	126,3
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	213,2	212,9
Provisions long terme	57,4	68,7
Dépôts et cautionnements reçus	49,7	44,6
Impôt différé passif	6,3	7,5
Passifs courants	2 625,6	2 742,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	556,3	637,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	276,9	275,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	69,0	89,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	–	92,2
<i>dont Découverts bancaires</i>	53,7	47,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	131,4	108,7
<i>dont Obligations locatives</i>	20,7	19,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,6	4,4
Instruments financiers dérivés	0,6	32,0
Passifs sur contrats	140,7	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 731,9	1 814,7
Dettes d'impôt exigible	1,0	0,6
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	195,0	0,0
TOTAL PASSIF	8 207,1	8 337,1