



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2024

30 JUILLET 2024





SOMMAIRE



01 - INTRODUCTION

02 - PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE AU 30 JUIN 2024

03 - PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE AU 30 JUIN 2024

04 - PERSPECTIVES

AVERTISSEMENT

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

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

Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2023. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

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

01



Quartier d'Issy Cœur de Ville

INTRODUCTION

ALTAREA MET EN ŒUVRE SA FEUILLE DE ROUTE AVEC RIGUEUR ET DÉTERMINATION



Rappel de la feuille de route

- Deux années d'adaptation au nouveau cycle (2023 et 2024)
- Suivies de trois années de montée en puissance tant sur les métiers historiques que sur les nouvelles activités

Point d'étape à l'issue du premier semestre 2024

Après une année 2023 consacrée 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

ALTAREA MET EN ŒUVRE SA FEUILLE DE ROUTE AVEC RIGUEUR ET DÉTERMINATION

Performance
de la foncière Commerce

Fin de la période
d'ajustement en Logement

Accélération en
photovoltaïque

Résultats tirés par le Commerce
et l'amélioration du Logement

1 197 M€

*Chiffre d'affaires
-4,2%*

*aligné à 59,6% à la
Taxonomie*

57,9 M€

*FFO
vs 21,7 M€*

Situation financière robuste

2,3 Mds€

Liquidités

31,3%

Loan-to-Value

02



Quartier d'Issy Cœur de Ville

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE AU 30 JUIN 2024

FONCIÈRE COMMERCE

EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires des commerçants
fréquentation stable

+5,7%

vs S1 2023

Activité locative dynamique

20,0 M€

196 baux signés

Taux d'occupation optimal

97,3%

vs 97,3%

**Le résultat d'un travail d'asset management
entamé il y a une décennie**

*Extension, rénovation, rotation, retenanting, animation
Un patrimoine de 43 actifs concentré sur 4 formats performants
(gares, retail parks, grand centres, proximité)*



Bercy Village (Paris)

FONCIÈRE COMMERCE

CROISSANCE DES LOYERS, RÉSILIENCE DES VALEURS

Loyers nets (6 mois)

105,6 M€

+7,7% vs S1 2023

Croissance à p. constant

+7,0%

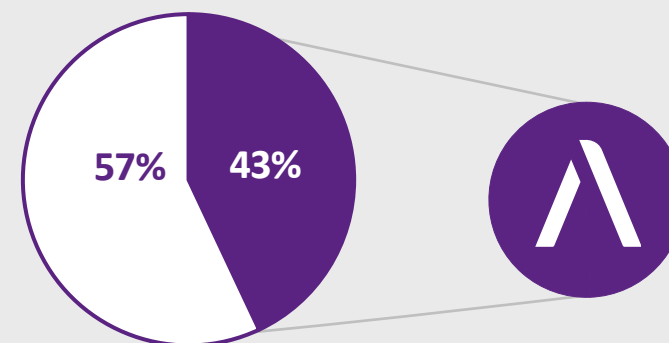
yc +5,4% d'indexation

Taux d'encaissement

97,0%

à date de publication

Stabilité de la valeur du patrimoine



5 208 M€
(-0,8% vs déc. 2023)

2 241 M€ en Q/P
(-0,0%)

6,03%

*taux de capitalisation
moyen*

+11 bps vs déc. 2023

LOGEMENT

FIN DE LA PÉRIODE D'AJUSTEMENT

Écoulement prioritaire de l'offre issue du cycle précédent
en 2023 principalement et en 2024 pour le solde



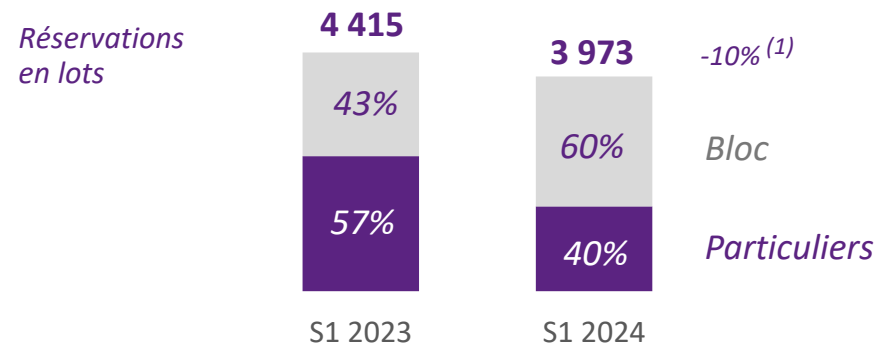
Réduction drastique des lancements commerciaux
et des acquisitions foncières
depuis la fin 2022



Forte réduction des risques
Offre à la vente divisée par deux

*3 055 lots dont 1 787 en cours de construction à fin juin 2024
vs 6 000 lots dont 3 500 en cours de construction début 2023
Quasi-absence de lots achevés (14 lots) à fin juin 2024*

Baisse des réservations liée au niveau de l'offre à la vente



L'offre issue du cycle précédent
est désormais quasiment écoulée



Lancement d'une offre
nouvelle génération

*Offre abordable, décarbonée, rentable
Critères d'engagement stricts
Rythme dépendant de l'évolution du marché*

(1) -25% en valeur vs S1 2023

LANCEMENT D'UNE OFFRE ABORDABLE, DÉCARBONÉE ET RENTABLE DESTINÉE AUX PRIMO-ACCÉDANTS

COGEDIM Access

« Permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires pour une mensualité proche voire équivalente au prix d'un loyer »

Une offre repensée

- Partir du pouvoir d'achat du client
- Appartements compacts et optimisés
- Travail sur tous les postes de coûts
- Pas de compromis sur le volet environnemental

→ Une offre abordable, décarbonée et rentable

Un financement inédit

- Taux bonifiés
- Pas d'apport initial
- Pas de frais de dossier
- Pas de dépôt de garantie
- Pas de frais de notaire
- Pas d'intérêts intercalaires

→ L'acquéreur commence à payer à la remise des clés

Notre rêve est de devenir propriétaire d'un appartement qui pourrait accueillir toute la famille.

SALAIRE 1 600 €

SALAIRE 1 600 €

Devenir propriétaire ? Ce matin, vous n'y pensiez pas. Ce soir, vous ne penserez qu'à ça.

950€ de mensualités
500€ d'apport
0 frais avant d'emménager

COGEDIM Access

LE NOUVEAU NEUF

Mensualité avec l'offre Access

PTZ – Tranche 1

1 060 €/mois

Taux moyen de crédit

1,48 %

3 pièces – 55 m² habitables
Balcon + 1 place de stationnement
257 000€ en TVA réduite à 5,5%

LANCEMENT DE *RIVE NATURE* À VILLENEUVE-LA-GARENNE

PREMIÈRE OPÉRATION ACCESS

COGEDIM
Access


RIVE NATURE

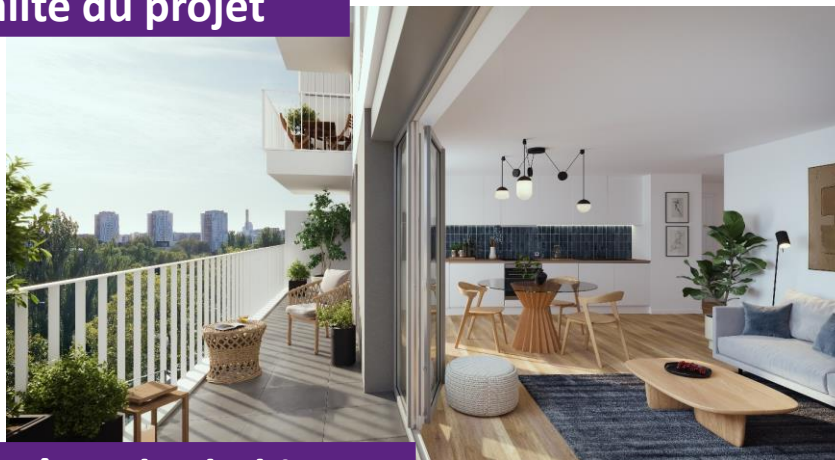
Front de Seine



Qualité du projet



Bien-être des habitants



- **640 logements et des commerces** certifiés NF Habitat HQE® RE 2020, allant du studio au 5 pièces duplex, une place conviviale, des commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux
- **La nature pour cadre de vie**
Localisation face à la Seine
Forêt urbaine de 7 600 m² avec 110 arbres de haute tige, 2 800 m² de toiture végétalisée
- **Architecture alliant modernité et esthétique** signée Valode & Pistre
- **Grille de prix attractive**
T2 pour 831 € par mois
T3 pour 1 078 € par mois
sans apport, sans frais avant aménagement

BUREAU PARIS

ACTIVITÉ SOUTENUE EN PRESTATIONS DE SERVICES ET PERMIS PURGÉ POUR UPPER



2 CPI signés à Paris



Permis purgé pour Upper (ex PRD – Montparnasse)



Avancement de Bellini

A gauche : Signature d'un CPI pour l'immeuble Madeleine (21 000 m²) – En Haut : obtention du permis de construire purgé pour le projet de rénovation de l'ancien siège social de la CNP au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (Upper, 56,200 m²) – En Bas : Visuels du projet Louis Le Grand post signature d'un CPI (3,000 m²), et poursuite des travaux du futur siège de SwissLife à Puteaux (18,100 m²).

LOGISTIQUES UN RÉSERVOIR DE VALEUR SIGNIFICATIF À LA MAIN DU GROUPE

835 000 m² en développement



55 000 m² vendus en VEFA



495 000 m² maîtrisés
dt 156 000 m² de PC purgés

285 000 m² intégralement loués via des baux longs à des locataires prime



Groupe
SAMSE

SOFIA
Société
Financière
Aquitaine

Gerflor
theflooringgroup

MUTUAL LOGISTICS
SUPPLY CHAIN INNOVATION



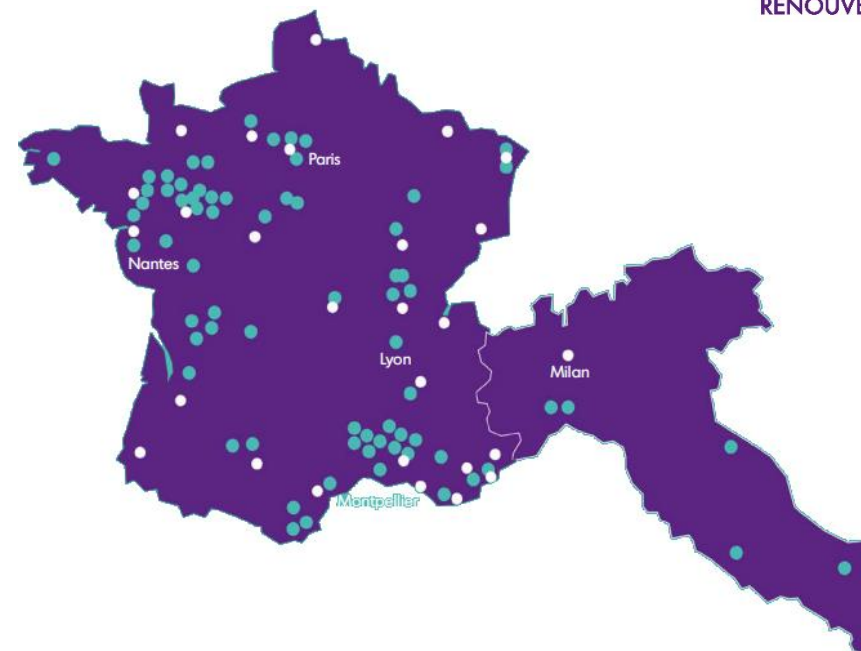
*A gauche en haut : VEFA à LIDL à Béziers, en bas : projet Ecoparc Aquitaine
A droite en haut : Entrepôt n°3 (95 000² en cours de construction) du Hub de Bollène (260 000 m² au total)
En bas au centre : site de Puceul (44) pour Sofia et construction d'Ecoparc Côtière dans l'Ain (56 000 m²) loué à Samse.*

INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES UNE GAMME COMPLÈTE, MONTÉE EN PUISSANCE ENCLENCHÉE

Artificialisé



Non artificialisé



Plateforme logistique
de Bollène



Ombrières de Parking
du Family Village Nîmes



Agrivoltaïsme au sol
Partenariat Terrena ⁽¹⁾



Maitrise de l'ensemble des savoir-faire
opérationnels, administratifs et financiers
un modèle promoteur / asset manager / exploitant

Montée en puissance enclenchée
pipeline⁽²⁾ > 1 000 MWc dont 400 MWc maitrisés

(1) 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.

(2) Sur les seules opérations initiées par les équipes d'Altaea ENR (hors Préjeance).

INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES ACQUISITION DE PREJEANCE



**Le spécialiste des toitures agricoles
de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc)**



Un modèle opérationnel attractif

*procédures de raccordement simplifiées
tarifs plus élevés (vs grandes centrales)*

Forte croissance embarquée

42 MWc installés

41 MWc en construction

360 MWc maîtrisés

Un investissement de 140 M€

dont 25 M€ de goodwill

dont 115 M€ de centrales solaires

Consolidation à partir du S2 2024

AVANCÉES SUR LES AUTRES NOUVELLES ACTIVITÉS

ASSET MANAGEMENT

ALTA CONVICTIONS

1^{ère} SCPI grand public
sans stock ou financement d'avant crise

Montée en puissance de la collecte

Premiers investissements diversifiés :
2 en retail (Paris, Annecy) et 1 local
d'activités (Orléans)

Obtention du label ISR



DATA CENTERS



Data centers écoresponsables en colocation

15 projets en développement
(Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes)

2 chantiers en cours



NDC Noyal-sur-Vilaine (Rennes)

3 000 m² - Puissance de 3 MW



NDC Val-de-Reuil (Rouen)

6 500 m² - Adaptation de l'actif aux besoins de l'AI

03



Quartier d'Issy Cœur de Ville

PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

RÉSULTATS S1 2024

TIRÉS PAR LE COMMERCE ET L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

En M€					S1 2024	
	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Groupe ⁽¹⁾	
Chiffre d'affaires	136,4	966,0	90,8	4,1	1 197,3	-4,2%
<i>Var vs S1 2023</i>	<i>+9,7%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-21,9%</i>			
Résultat opérationnel FFO ⁽²⁾	106,0	23,8	7,5	(7,3)	121,6	+31,6%
<i>Var vs S1 2023</i>	<i>+13,1%</i>	<i>x4,3</i>	<i>-32,3%</i>			
<i>Coût de l'endettement</i>					(5,0)	
<i>Autres résultats financiers</i>					(15,6)	
<i>Impôts</i>					(2,3)	
<i>Minoritaires</i>					(40,6)	
FFO part du Groupe					57,9	x2,7
<i>Variations de valeurs commerce</i>					(14,3)	
<i>Autres variations de valeurs et charges calculées</i>					(16,9)	
Résultat net part du Groupe					26,8	vs -17,8 M€

(1) La différence entre le total Groupe et la somme des colonnes correspond aux « Autres corporate », non affichée ici (RO FFO de -8,4 M€).

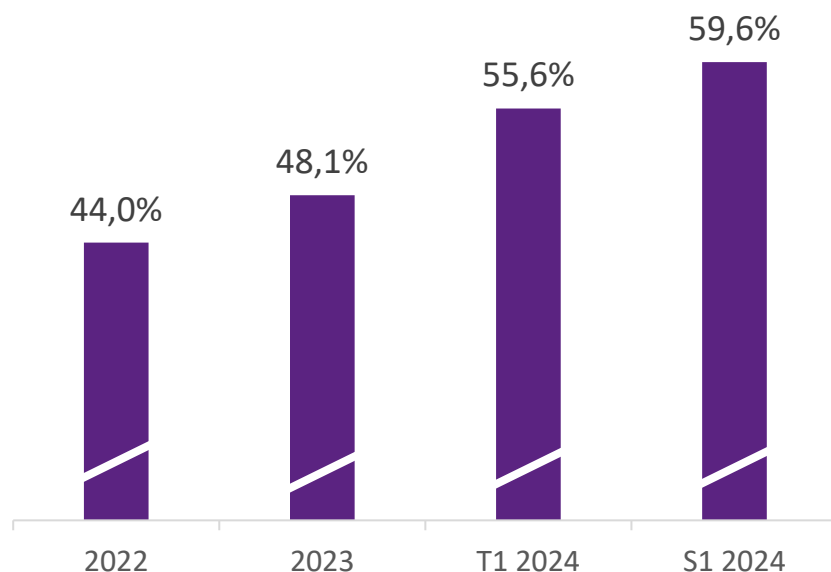
(2) Correspond à un EBITDA (résultat net avant minoritaires, frais financiers, impôt et hors variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction).

TAXONOMIE ⁽¹⁾

PROGRESSION CONSTANTE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Chiffre d'affaires aligné
au 1^{er} semestre 2024

59,6%



Objectif d'alignement atteint
alignement majoritaire

**Atout déterminant pour accéder aux
ressources financières**

*La quasi-totalité des crédits bancaires intègre
une clause d'alignement à la taxonomie*

Intégration dans la CSRD ⁽²⁾

Prochaine étape

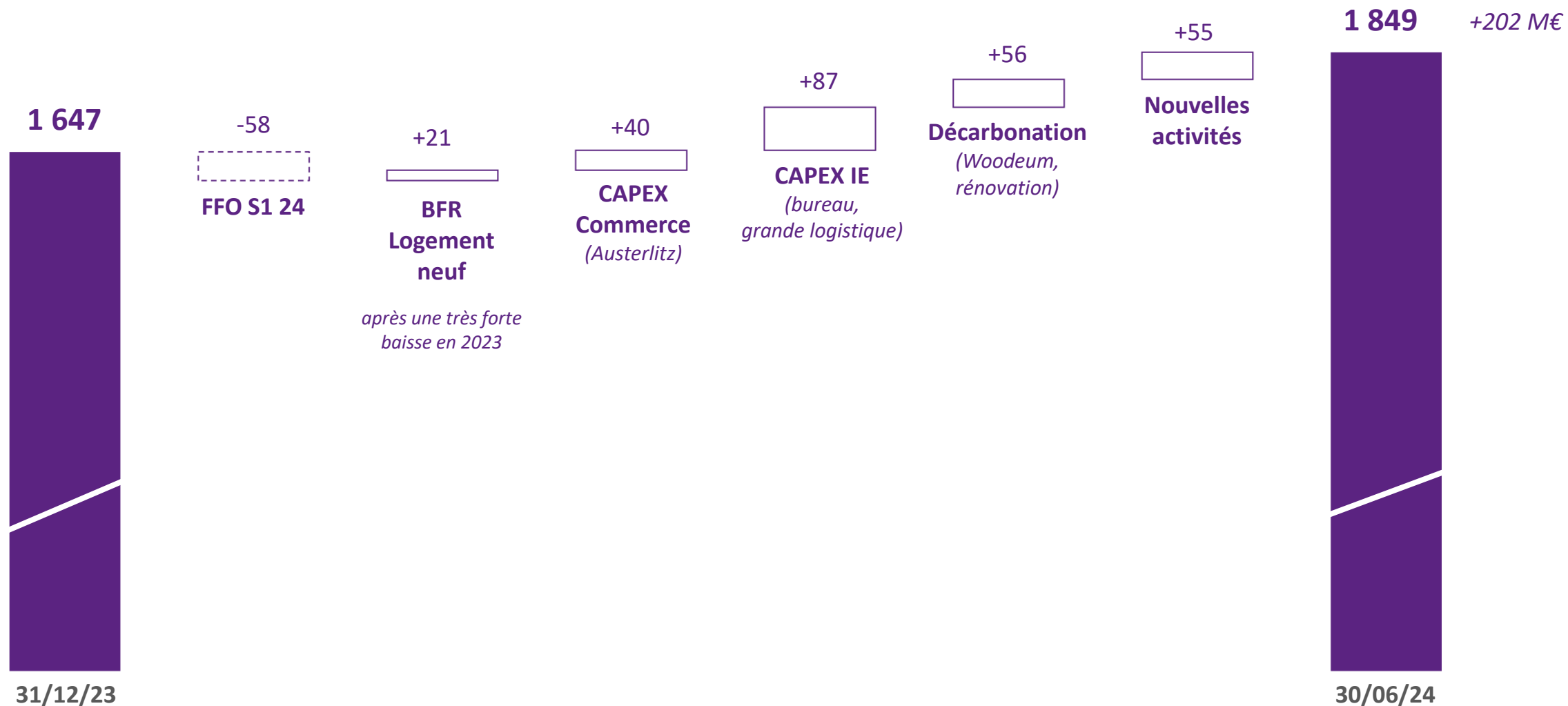
(1) Norme universelle destinée à orienter les financements vers les activités durables. Application aux établissements financiers à partir de 2024 Green Asset Ratio (GAR).

(2) Directive de l'Union européenne (Corporate Sustainability Reporting Directive) qui établit un nouveau cadre de reporting des entreprises, applicable à compter de la publication des comptes annuels 2024.

DETTE NETTE ⁽¹⁾ 1 849 M€ (+202 M€)

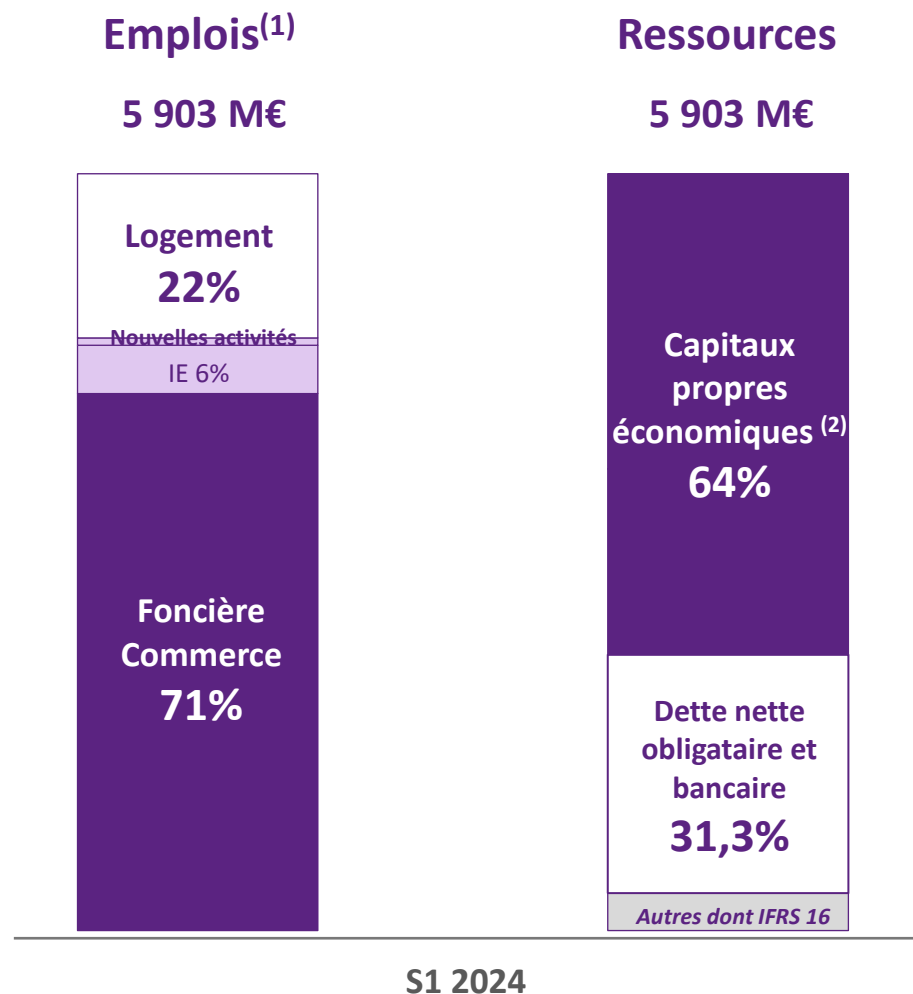
BFR LOGEMENT NEUF STABLE, POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

En M€



(1) Obligataire et bancaire.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DE FONCIÈRE FORTEMENT CAPITALISÉE DES RATIOS ROBUSTES



(1) Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).

(2) Actif Net Réévalué de continuation dilué et capitaux propres minoritaires.

31,3%
Loan-to-Value

Covenant ≤ 60%
vs 28,7% au 31/12/23

24,2x
ICR

Covenant ≥ 2,0x
vs 7,5x au 31/12/23

1,59%
Coût moyen

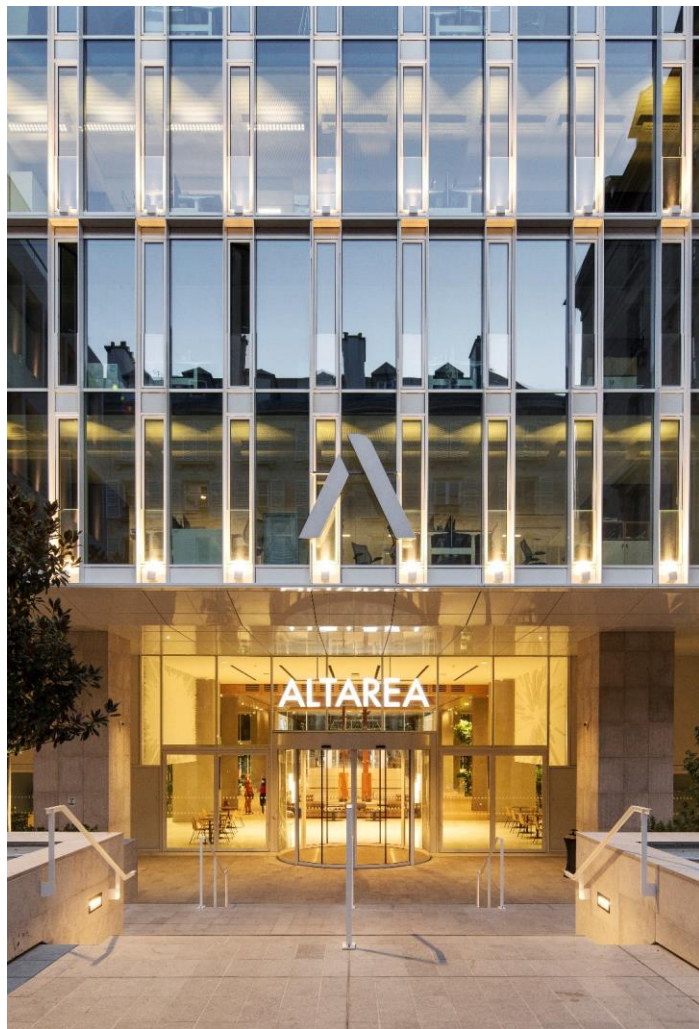
Couvert sur ~4,5 ans
-56 bps vs 31/12/23

4 ans et 5 mois
duration dette

Notation crédit « investment grade » confirmée par S&P le 24 mai

BBB- perspective négative

LIQUIDITÉ ROBUSTE, ÉCHÉANCES COUVERTES JUSQU'EN 2028



2 286 M€

Liquidité au 30 juin

vs 2 410 M€ au 31/12/23

630 M€ de trésorerie

1 656 M€ de lignes non utilisées

Souche obligataire Altarea 2024 remboursée

le 5 juillet pour 255 M€

Tombée obligataire 2025 couverte

335 M€ couverte par la liquidité existante

Pas d'échéances avant 2028

crédit hypothécaire CAP3000 pour 350 M€

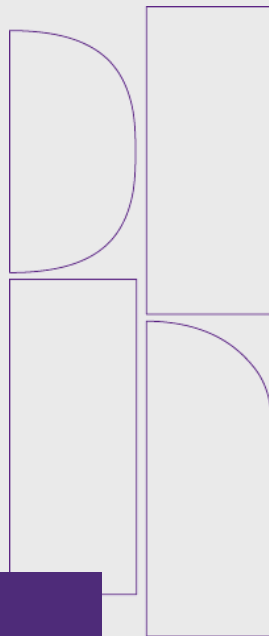
tombées obligataires pour 450 M€

04



Quartier d'Issy Cœur de Ville

PERSPECTIVES



PERSPECTIVES 2024



Au 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*

GLOSSAIRE

- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du Groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Taxonomie** : Système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes - Energie (atténuation au changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité) - pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.
- **Taux d'alignement** : rapport entre le chiffre d'affaires « aligné » et le chiffre d'affaires consolidé.
- **Taux d'écoulement Logement** : Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur la période analysée. Un taux supérieur à 8% indique que l'offre à la vente détail est écoulee en moins de 12 mois.
- **Taux de recouvrement Commerce** : loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.