



RÉSULTATS ANNUELS 2024

FÉVRIER
2025



SOMMAIRE



1. INTRODUCTION
2. PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE 2024
3. PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
4. PERSPECTIVES

The background of the slide is a detailed architectural rendering of a modern, multi-story building complex. The scene is set in a bright, sunny environment. In the foreground, a paved courtyard is populated with various people engaged in different activities: some are walking, others are sitting on a low concrete wall, and a few are standing in small groups. The buildings feature a mix of materials, including large glass facades, light-colored brickwork, and curved architectural elements. A prominent feature is a curved, cylindrical structure with a white facade and blue-tinted windows. To the left, a taller building with a blue facade and a grid of windows is visible. The overall atmosphere is one of a vibrant, modern urban or campus environment. A large white graphic element, resembling a stylized '01' or a page indicator, is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the building rendering.

01

INTRODUCTION

Cap maintenu en 2024



Performance
en ligne avec la feuille de route

Poursuite des investissements
rotation du capital

Solidité financière

Primonial
jugement de première instance



Chiffre d'affaires
2 768,5 M€ (+2,1%)

FFO
127,2 M€ (+25,7%)

Dette nette stable
1 681 M€



02

**PERFORMANCE
OPÉRATIONNELLE
2024**

Foncière commerce

Un patrimoine de grande qualité

5,3 Mds€

44 actifs

326 M€

de loyers bruts

4 formats

*gares, grands centres,
retail parks, proximité*



CAP3000 à Nice, L'Avenue83 à Toulon, Gare de Paris-Est, centre commercial Quartz à Villeneuve-la-Garenne.

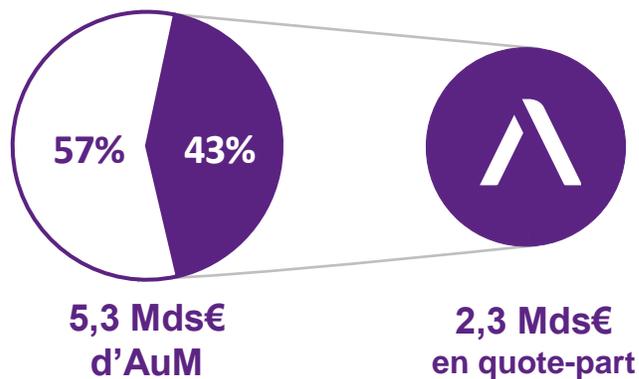
Foncière commerce

Le socle financier du Groupe

Récurrence et performance

71% des capitaux employés consolidés

Modèle financier optimisé



CAP3000 à Nice



Gare de Paris-Montparnasse

Foncière commerce

Une performance extrêmement solide

Chiffre d'affaires des commerçants

+4,2%

Loyers nets à périmètre constant

+5,3%

dt indexation 4,7%

Activité locative

32,8 M€

341 baux signés

Taux d'occupation

97,2%



Bercy Village à Paris

Foncière commerce

Leadership en commerces de gares



Gare de Paris-Austerlitz
Travaux en cours, commercialisation lancée

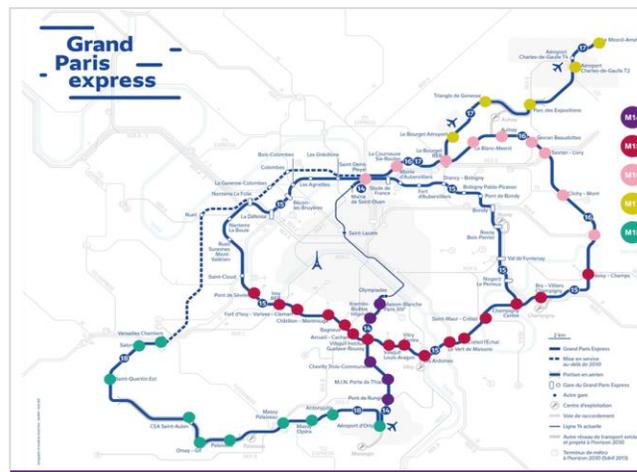


Gare Paris-Est + 3 ans de concession



5 gares italiennes +6 ans de concession
& projet Rome-Ostienne Orient-Express/Dolce Vita

Milano Metro Retail
concession de 20 ans, 83 stations, 17 000 m²



Grand Paris Express 45 gares, 12 500 m²
Partenariat RATP Travel Retail

Un axe stratégique

Format ultra performant

Expertise spécifique

Positions fortes

Volonté de croître

Portefeuille à terme

8 gares, 128 stations de métro

105 000 m²
sous concessions

1,2 Md de voyageurs

100 M€ de loyers bruts ⁽¹⁾

(1) Chiffre à 100% avant redevances payées aux autorités concédantes.

Logement

Adaptation au nouveau cycle

2022

Déclenchement de la crise

Hausse des taux d'intérêt

Pénurie de logements abordables, blocage du marché

2023

Apurement du cycle précédent

Réduction des engagements, ajustement des valeurs

Récupération de 346 M€ de cash

2024

Lancement de la nouvelle offre

Retour aux fondamentaux clients

Travail sur l'offre abordable décarbonée et rentable

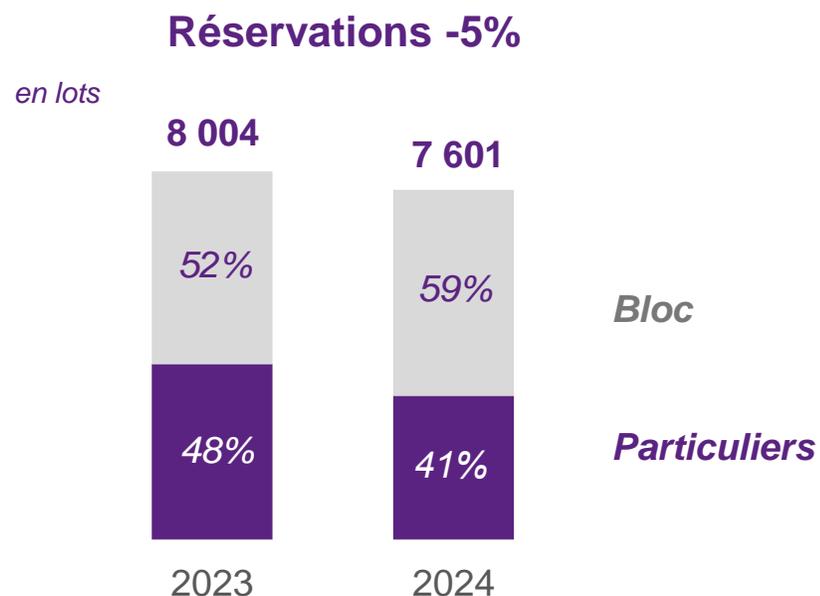
Relance du cycle de production



Rive Nature à Villeneuve la Garenne

Logement

L'année de la transition commerciale



Ecoulement des lots issus du cycle précédent
Premières ventes de la nouvelle offre

Une demande toujours présente

Besoins forts en logements abordables

particuliers accédants
investisseurs institutionnels

La baisse des réservations est liée à
une offre encore insuffisante en volume
forte sélectivité des opérations en développement
attentisme des collectivités

Logement

La nouvelle offre abordable, décarbonée, rentable

Travail sur la compacité et le prix de revient

Taille adaptée à la demande (T2 et T3)

Optimisation des plans et des m² utiles

Constructibilité, travaux, coûts annexes, fonciers

Sans compromis
sur la qualité, le service,
la performance environnementale



Pour les institutionnels et les particuliers

Un financement innovant pour les particuliers
accédants (Access)

Access, l'offre pour les primo-accédants

Angers	Bezons
 <p>Pour la première fois, vous pouvez devenir propriétaire.</p> <ul style="list-style-type: none">588€ de mensualités*500€ à la réservation0 frais avant d'emménager <p>COGEDIM Access</p>	 <p>Pour la première fois, vous pouvez devenir propriétaire.</p> <ul style="list-style-type: none">766€ de mensualités*500€ à la réservation0 frais avant d'emménager <p>RÉSIDENCE BAS CARBONE</p> <p>Woodeum Access</p>

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

Logement

Reprise du cycle de production sur des bases renouvelées

Indicateurs
avancés

+12%

approvisionnements

+24%

dépôts de PC

+24%

acquisitions terrains

+15%

pipeline



De gauche à droite et de haut en bas : Nature en Ville à Vaulx en Velin, Villa Trianon à l'Hay les Roses, Toshi à Montpellier, Cachan Campus à Cachan, Carré Coubertin à Goussainville et Les Halles à Montrouge.

IE Logistique

Cessions de 390 M€ de grandes plateformes



297 000 m² vendus à WDP



56 200 m² vendus à un fonds géré par CBRE

Bollène dans le Vaucluse (260 000 m²), L'Oseraye près de Nantes (37 000 m²), Ecoparc Côtière près de Lyon (56 200 m²).

Un marché porteur

Demande croissante

Pénurie d'offre

Technicité, complexité

Délai du cycle de production

Pipeline

650 000 m²

dont 310 000 m² PC purgés
et 75 000 m² pré-loués

Volonté de développer
notre part de marché

IE Bureau

Activité opérationnelle soutenue

Ile-de-France

PC purgé Upper



Bellini livré



BEFA Ashurst St Honoré



Madeleine CPI signé

Landscape loué à 60%



Promotion en Régions

Blanc Azur vendu à Midi 2i (Aix)



Urban Clay livré (Toulouse)

Appro. EuroNantes (Nantes)



Appro. Le Lab (Nice)

Nouvelles activités

Marchés profonds, barrières à l'entrée élevées



Data centers

digitalisation de l'économie, IA

barrières administratives, techniques, financières



Photovoltaïque

électrification et décarbonation de l'économie



AM Immobilier

épargne immobilière, retraite

barrières réglementaires, distribution



Expertises administratives, foncières et immobilières
développement, montage et partenariats

Marchés à fort potentiel

Besoins immenses

Tendances structurelles

Volonté politique

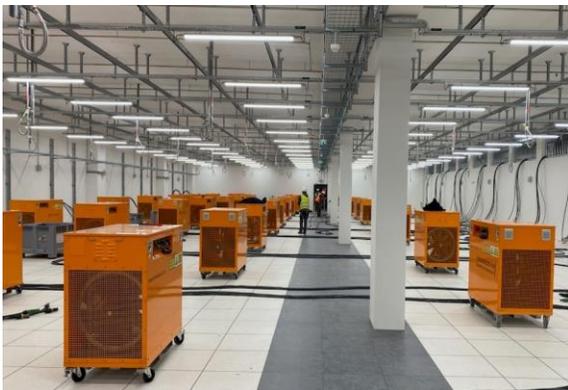
Stratégie

Capitaliser sur nos expertises existantes

Acquérir les expertises complémentaires

Data centers

Progression rapide de la courbe d'expérience



Data centers en colocation

Premier projet près de Rennes

3 000 m², puissance 2,3 MW IT

modèle de colocation

récupération de la chaleur fatale

livraison au T1 2025

Conception, réalisation, commercialisation
et exploitation, réalisées par le Groupe

15 projets de moyenne puissance (< 20 MW)

Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes...

Data centers *hyperscale*

Plusieurs grands projets en discussion

fonciers maîtrisés, autorisations de raccordements

Infrastructures photovoltaïques

Première étape franchise

Maîtrise de la chaîne de valeur opérationnelle

développement, montage/raccordement, financement, exploitation

Une gamme complète



Grandes toitures
sur projets immobiliers



Toitures agricoles



Ombrières parking
centres commerciaux



Agrivoltaïsme
Partenariat Terrena

Montée en puissance enclenchée

Equipe structurée
pour opérer en France et Italie

Acquisition de Préjeance
pour 140 M€ de valeur d'entreprise

Parc installé
de 94 MWc ⁽¹⁾

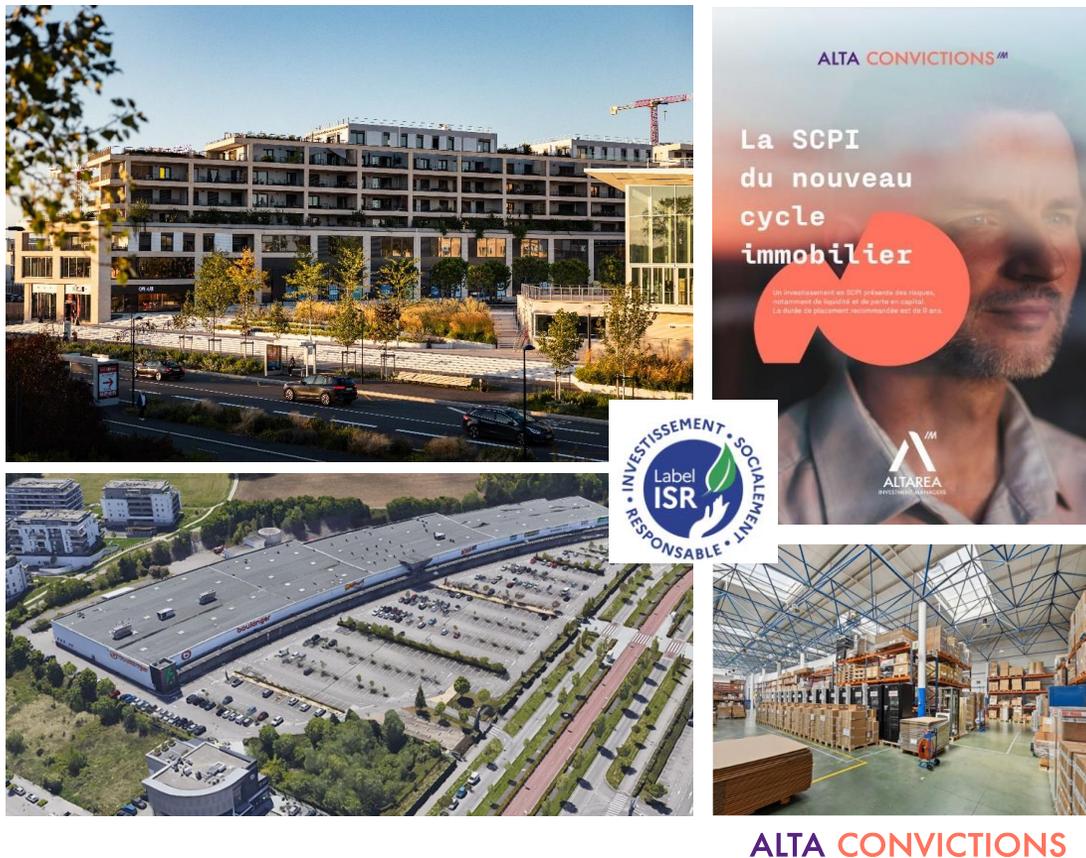
Pipeline
*nombreux projets à l'étude
dont 800 MWc sécurisés ⁽²⁾*

(1) Dont 61 MWc raccordés et 33 MWc en cours de raccordement ou en construction.

(2) Foncier maîtrisé ou sous promesse.

Asset management immobilier

Première année active pour la SCPI Alta Convictions



ALTA CONVITIONS

Commerce de proximité de Bordeaux Belvédère, retail park à Annecy, centre de recherche au nord de Madrid.

Une organisation en ordre de marche

Une équipe dédiée expérimentée et pluridisciplinaire

Constitution d'un réseau de distribution

Progression de la collecte

Obtention du label ISR

Premiers investissements réalisés

Diversification en cours
produits, géographie

Performance globale de 8,17%

6,5% de rendement et 1,67% de revalorisation

03

Performance financière et environnementale



Résultats 2024

Résultats en ligne

En M€⁽¹⁾



Chiffre d'affaires

2 768,5

+2,1%

EBITDA⁽¹⁾

274,1

+10,5%

Coût de l'endettement net

(28,5)

Autres résultats financiers

(31,8)

Impôts

(4,0)

Minoritaires

(82,6)

FFO, part du Groupe

127,2

+25,7%

Var. de valeur des instruments financiers

(58,7)

Autres variations de valeurs et charges calculées

(62,6)

RNPG

6,1

Vs (472,9) M€⁽²⁾

**Foncière
commerce**

Logement

**Immobilier
d'entreprise**

**Nouvelles
Activités**

294,3

1 985,7

476,7

12,0

+13,6%

-11,6%

x2,3

-

210,3

26,9

47,6

(12,4)

+7,6%

74,5 M€ +10,7%
EBITDA Promotion

- Foncière Commerce portée par la hausse des loyers
- Immobilier d'entreprise tirée par les cessions en Logistique
- Nouvelles activités : frais de développement en charges

(1) Résultat opérationnel FFO.

(2) En 2023, Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 M€ (- 348,3 M€ après impôt).

Chiffre d'affaires Logement

Contribution des opérations nouvelle génération

En M€

Chiffre d'affaires 2024

Ancienne
génération

1 708 86%

Opérations provisionnées
Marges faibles ou nulles

Nouvelle génération

278 14%

Opérations rentables
Marges restaurées

Logement

1 986 100%

Opérations Nouvelle génération

2024

Contribution minoritaire

2025

Montée en puissance

2026

Contribution majoritaire

Structure financière

Un bilan fortement capitalisé

Capitaux Employés ⁽¹⁾



Ressources consolidées



Une politique financière prudente

Une structure financière de foncière très capitalisée

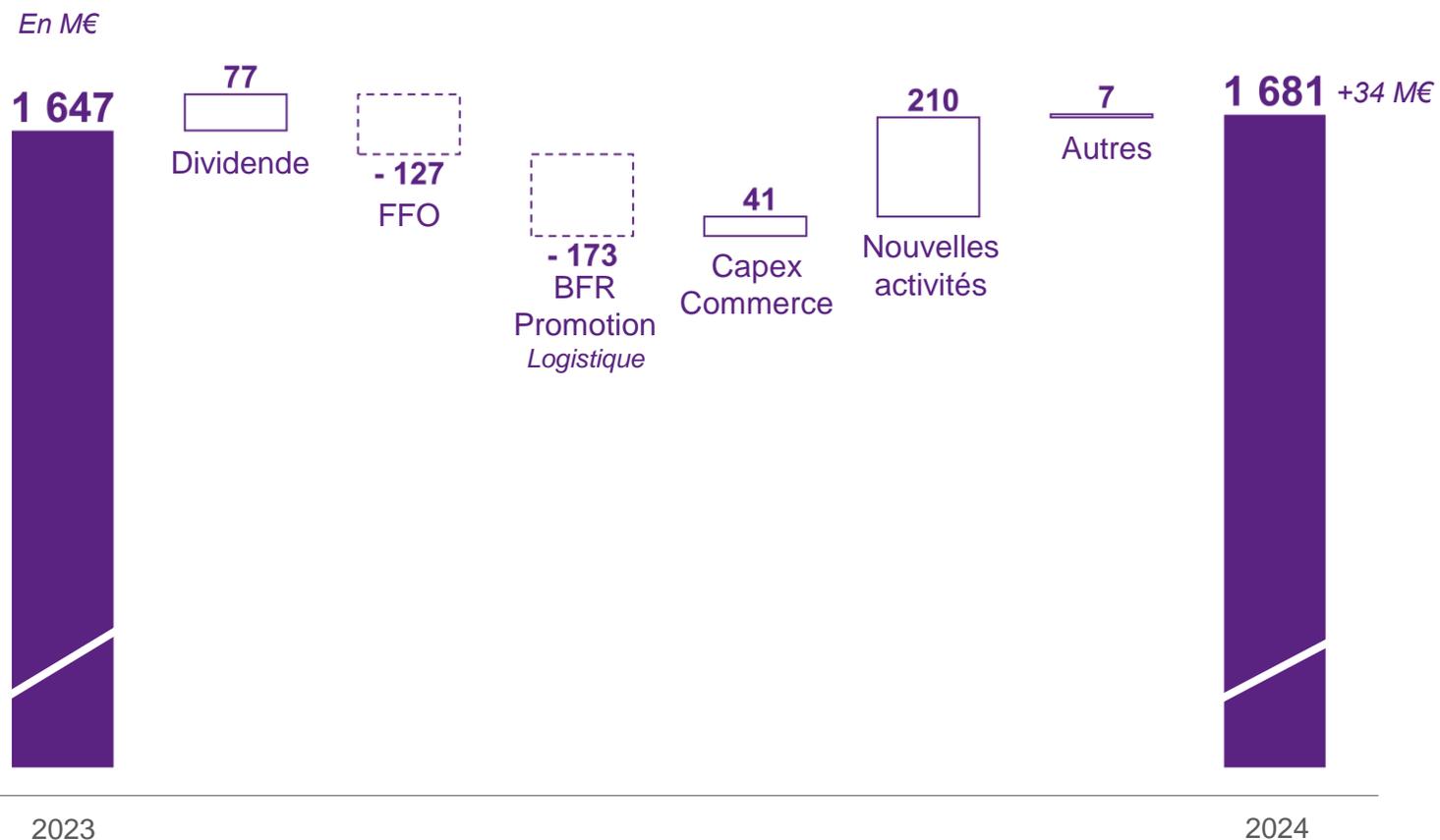
LTV de 28,5%
vs 28,7%

Premiers capitaux employés dans les Nouvelles activités

(1) 5 898 M€. Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).

(2) Dont part du Groupe 2 412 M€, dont minoritaires 1 469 M€.

Stabilité de la dette nette⁽¹⁾



Réallocation des capitaux en 2024

Réduction du BFR Promotion
Logistique

Investissements Commerce
Austerlitz

Nouvelles activités
Photovoltaïque
Data Center

(1) Obligataire et bancaire.

Réallocation des capitaux sur 2 ans (2023 - 2024)

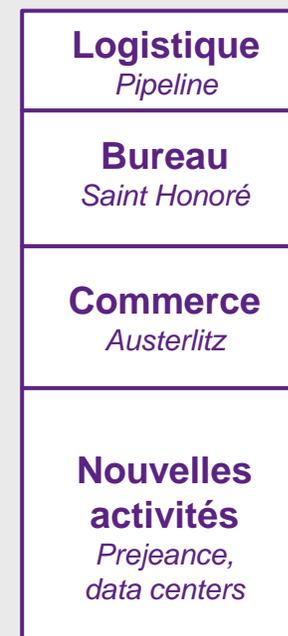
Récupération de cash en Promotion

540 M€



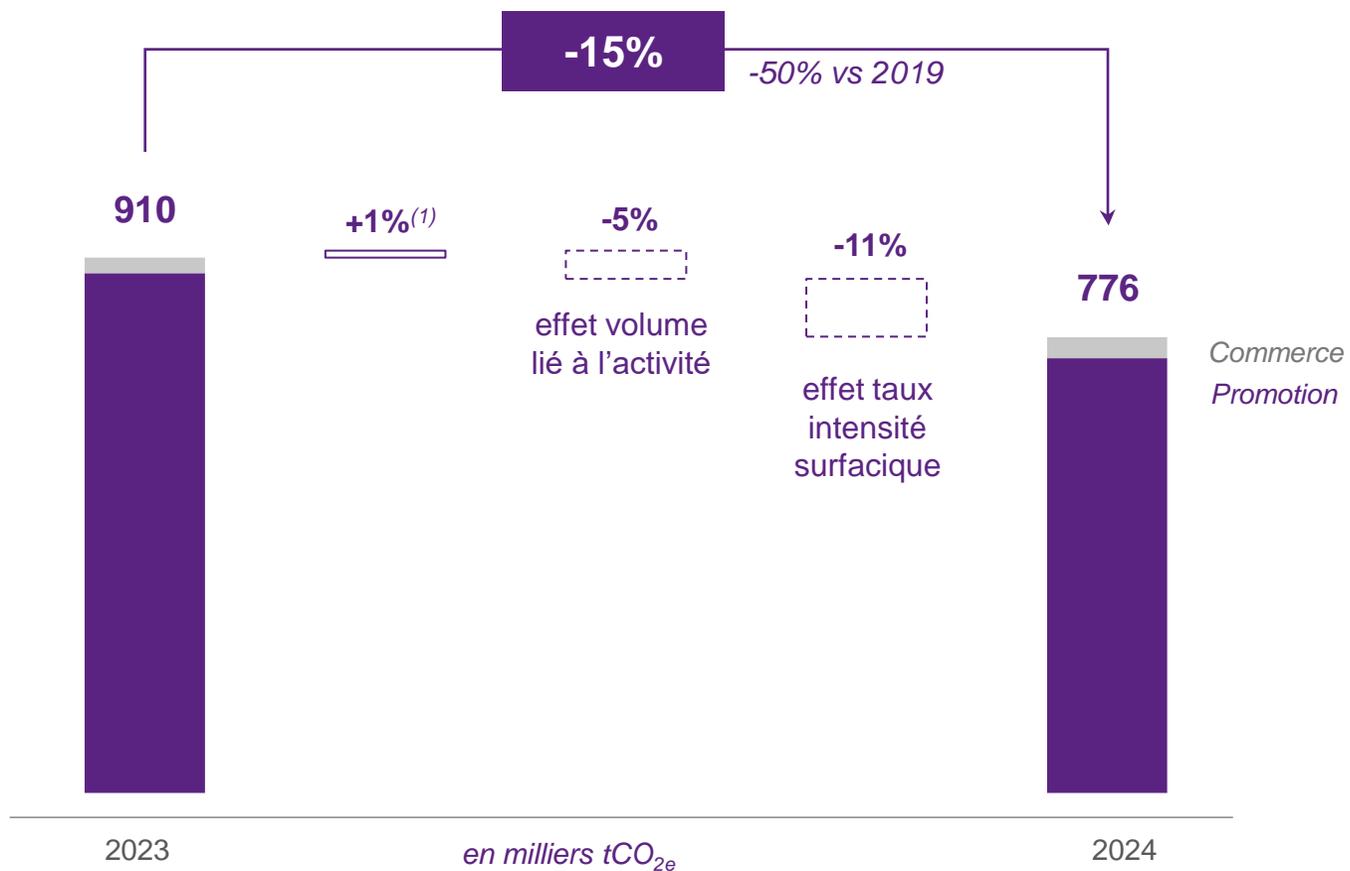
Réinvestissements

524 M€



Performance carbone

Forte baisse des émissions en 2024



Décarbonation structurelle

Baisse de 11%
de l'intensité surfacique
1 155 kg tCO_{2e} / m²

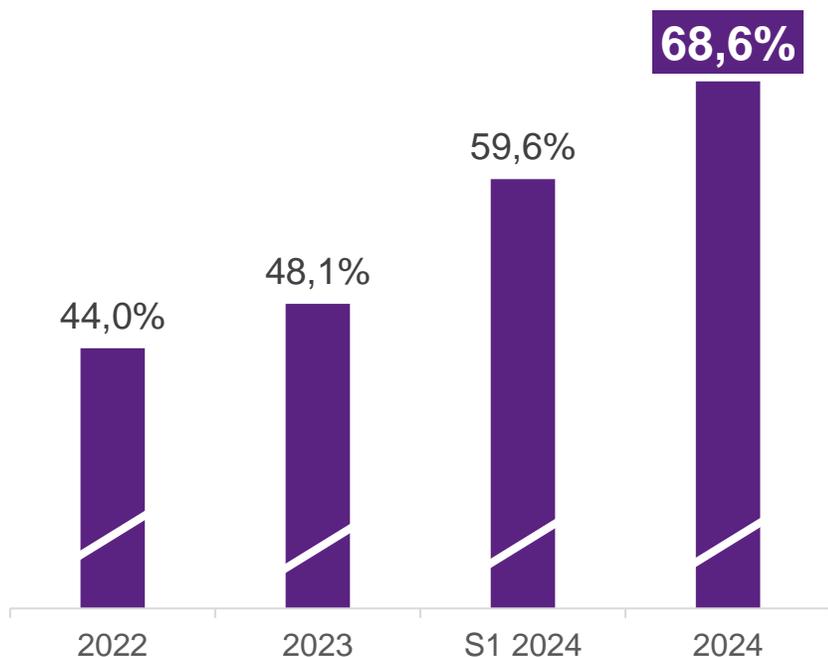
Baisse de 18%
de l'intensité économique
280 grammes / € de chiffre d'affaires

(1) Ajustement périmètre CSRD.

Taxonomie

L'indicateur de performance environnementale le plus exigeant

Montée en puissance
du chiffre d'affaires aligné



Une grille d'analyse exhaustive
appliquée aux projets contribuant au chiffre d'affaires

- Atténuation du changement climatique (Energie)
- Adaptation au changement climatique (Climat)
- Ressources aquatiques et marines (Eau)
- Economie circulaire
- Pollution (*REACH*)
- Biodiversité

Liquidité robuste, ratios solides

2 530 M€

Liquidités

941 M€ de trésorerie
1 589 M€ de lignes de crédits non utilisées

28,5%

LTV

Covenant \leq 60%

9,6x

ICR

Covenant \geq 2,0x

1,92%

Coût moyen

entièrement couvert sur ~5 années

Forte liquidité

Aucun RCF tiré
NEU CP et NEU MTN ⁽¹⁾ à zéro

Tombée obligatoire 2025 ⁽²⁾ couverte par la liquidité existante

en partie sous forme de cash placé
prochaines échéances obligataires 2028 et 2030

Échéances des 4 prochaines années couvertes

(1) Negotiable European Commercial Paper et Negotiable European Medium Term Note.

(2) 335 M€.

Proposition de Dividende 2024 ⁽¹⁾

8 €/action

- ▮ Soit 100% en numéraire
- ▮ Soit 75% en titres ⁽²⁾ et 25% en numéraire

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et **Crédit Agricole Assurances** et ses affiliées d'autre part, se sont engagés à opter pour l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé.

Dates clés 2025

- **5 juin** : Assemblée générale des actionnaires
- **11 juin** : détachement
- **13 au 24 juin inclus** : période d'option pour le paiement du dividende en actions
- **7 juillet** : paiement / livraison des actions nouvelles

Fiscalité indicative

- **6,08 €/action** : remboursement de primes d'émission
- **1,92 €/action** : distribution de revenus (dt 0,43€ de résultats exonérés)



(1) Au titre de 2024 versé en 2025, soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 5 juin 2025.

(2) Les nouvelles actions seront émises à un prix au moins égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.



04

PERSPECTIVES

Objectifs de l'année 2025

Continuité de la feuille de route stratégique

S'appuyer sur les atouts du Groupe

Savoir-faire
Etat d'esprit
Solidité financière

**Poursuivre le renforcement
de l'efficacité opérationnelle**
Développement de la dimension Groupe
Maîtrise des engagements



Objectifs de l'année 2025

Continuité de la feuille de route stratégique



Capitaliser sur la foncière Commerce

Accentuer la qualité du patrimoine

Appuyer le développement dans les commerces de gare

Restaurer la rentabilité en Logement

Accélérer la mise à l'offre de logements nouvelle génération

S'appuyer sur la force de la marque Cogedim

Rester discipliné en matière d'engagement

Poursuivre la stratégie en Immobilier d'entreprise

Valoriser nos expertises en Bureau

Recharger le pipeline Logistique

Intensifier les investissements des Nouvelles activités

Renforcer la plateforme de compétences (photovoltaïque et data center)

Rechercher des partenaires sur les projets en développement

Dynamiser la collecte en Asset management immobilier

Perspectives et guidance

FFO 2025 attendu en légère progression
début de reprise en Logement et bonne performance en Commerce
Poursuite de la réallocation des capitaux employés et des moyens humains

Stabilité du dividende 2025 (versé en 2026)

Montée en puissance des résultats attendue à partir de 2026⁽¹⁾
premières contributions significatives des Nouvelles activités

Pendant toute la durée de la feuille de route, Altarea s'appuiera
sur sa structure bilantielle solide et sur la foncière commerce, son socle financier
Le Groupe maintiendra **une liquidité forte** et une politique financière compatible
avec une **notation *investment grade***

(1) En fonction du contexte politique, géopolitique, macro-économique et sanitaire



Leader de la transformation urbaine bas carbone



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.

Glossaire

- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Intensité carbone économique** : Quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires. La performance carbone d'Altarea étant issue du même référentiel de données que son chiffre d'affaires, cet indicateur est pertinent pour mesurer le découplage entre émissions de GES et création de valeur économique, principe fondamental de la croissance bas carbone.
- **Intensité carbone surfacique** : Quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier.
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Performance carbone** : Somme des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du Groupe exprimées en kilogramme d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e) sur l'ensemble des scopes définis par le GHG Protocol (scope 1&2&3).
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Taxonomie européenne** : Système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes - Energie (atténuation au changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité) - pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.
- **Taux d'alignement** : rapport entre le chiffre d'affaires « aligné » et le chiffre d'affaires consolidé.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.