

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



<b>1.1</b>	<b>ALTAREA : UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE</b>	<b>88</b>
1.1.1	Un marché immense	88
1.1.2	1 <sup>er</sup> développeur immobilier de France	88
1.1.4	Perspectives et guidances	89
<b>1.2</b>	<b>PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>91</b>
1.2.1	Commerce	91
1.2.2	Logement	95
1.2.3	Immobilier d'entreprise	98
<b>1.3</b>	<b>PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : TAXONOMIE EUROPÉENNE ET PERFORMANCE CARBONE</b>	<b>102</b>
1.3.1	Taxonomie : nouveau standard de <i>reporting</i> de la performance environnementale	102
1.3.2	Performance carbone	104
<b>1.4</b>	<b>PERFORMANCE FINANCIÈRE</b>	<b>106</b>
1.4.1	Résultats consolidés 2022	106
1.4.2	Actif net réévalué (ANR)	109
1.4.3	Ressources financières	111

## 1.1 Altarea : Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone

### 1.1.1 Un marché immense

Le marché de la transformation urbaine sur lequel Altarea occupe une place de leader constitue plus que jamais un marché immense.

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 doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

Tout le savoir-faire d'Altarea est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe<sup>(1)</sup> couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

### 1.1.2 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France

Avec près de 900 opérations maîtrisées fin 2022, Altarea développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle<sup>(2)</sup> de 21,3 milliards d'euros, tous produits confondus.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Valeur potentielle (en M€) <sup>(b)</sup>
Logement	2 963 500	15 725
Immobilier d'entreprise	1 397 500	5 006
Commerce	112 400	567
<b>TOTAL</b>	<b>4 473 400</b>	<b>21 298</b>

(a) Commerce : m<sup>2</sup> de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100 %, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Les projets du pipeline sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle de type « promoteur » (développement en vue de la cession). La quasi-totalité des projets est contrôlée sous forme d'options que le Groupe peut exercer en fonction de critères prudentiels adaptés à chaque situation.

#### Leader français des grands projets urbains

Le Groupe maîtrise 21 grands projets de renouvellement urbain d'une valeur potentielle cumulée de près de 5,1 milliards d'euros pour une surface de 1 270 000 m<sup>2</sup>, comprenant notamment 15 800 lots résidentiels (y compris hôtellerie et résidences services).

Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers contribuent à lutter contre l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

#### Livraisons 2022

Après avoir livré en début d'année l'écoquartier *Bezons Cœur de Ville*<sup>(3)</sup> ainsi que la dernière phase d'*Aerospace* à Toulouse, Altarea a inauguré mi-octobre *Issy Cœur de Ville*, le plus important chantier privé d'Île-de-France des trois dernières années. Ce projet est particulièrement emblématique des savoir-faire du Groupe en matière de transformation urbaine avec :

- une reconversion urbaine exemplaire d'une ancienne friche industrielle de 3 hectares en un quartier mixte intégralement piéton, ouvert sur la ville et connecté aux transports en commun ;
- un quartier mixte regroupant 12 produits immobiliers<sup>(4)</sup> sur 105 000 m<sup>2</sup> ;
- un nouveau cœur de vie accueillant à terme 1 500 habitants, 3 000 salariés et plus de 3 millions de visiteurs chaque année ;
- un quartier bas carbone avec 73 % des besoins énergétiques couverts grâce aux énergies renouvelables (chauffage et rafraîchissement des bâtiments par la géothermie et panneaux photovoltaïques en toiture) et 13 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont une forêt urbaine de 7 000 m<sup>2</sup>, qui permettent de lutter contre les îlots de chaleur en ville ;
- un quartier certifié aux meilleurs standards (Biodiversity, HQE, Breeam) et un projet pilote en France pour la certification Well community standard.

(1) Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

(2) Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison (voir détail du calcul dans la note(b) du tableau « Portefeuille de projets maîtrisés » ci-dessus.

(3) 67 000 m<sup>2</sup> comprenant 730 logements, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 46 commerces et restaurants, livrés fin 2021.

(4) 607 logements dont 156 à vocation sociale et 83 appartements en résidence seniors Cogedim Club, 3 immeubles de bureaux dont le futur siège social de CNP Assurances, 17 000 m<sup>2</sup> de commerces et services (30 commerces et restaurants, 1 cinéma UGC, 1 école de 10 classes, 1 crèche de 60 berceaux, 1 salle polyvalente) et un tiers-lieu innovant : le NIDA (« Nid d'idées d'avenir ») proposant des espaces et une programmation créative, culturelle et événementielle, ouverts à tous, pour les particuliers et les entreprises.

## Nouveaux projets et prochaines livraisons

Le Groupe a lancé en 2022 les travaux de *Bobigny Cœur de Ville*<sup>(1)</sup>, un quartier mixte piétonnier de 105 000 m<sup>2</sup> livrable en 2023, année qui sera marquée par l'inauguration de trois autres projets (*Strasbourg-Fisher*, *Cœur Mougins* et *EuroNantes*) actuellement en cours de travaux.

Enfin, en 2022, le *pipeline* a été fortement enrichi (8 nouveaux projets représentant 2,2 milliards d'euros de valeur potentielle pour 500 000 m<sup>2</sup> et 6 500 lots), parmi lesquels figurent notamment :

- la concrétisation du partenariat signé avec Carrefour sur deux premiers projets de développement urbain situés à Nantes et Sartrouville prévoyant la transformation d'actifs commerciaux existants en lieux de vie complets ;
- le gain par Cogedim et Histoire & Patrimoine du concours pour la reconversion des *Grands Moulins de Corbeil-Essonnes*, fleuron du patrimoine industriel local et propriété du groupe Soufflet (racheté par InVivo). Le projet est composé de 240 logements, dont 150 restructurés et 90 logements neufs en surélévation. Cette programmation résidentielle proposera un socle d'activités en rez-de-chaussée avec des services et commerces de proximité : un restaurant, un café, une salle de ventes, un espace de valorisation du patrimoine, un équipement public dédié à la Ville, un atelier vélo et un tiers-lieu (incubateur d'activité/microbrasserie) opéré par le groupe O'Sullivan ;
- le développement de trois nouvelles opérations en région parisienne illustrant la diversité et la complexité des projets développés par le Groupe dont :
  - la reconversion d'un campus de bureaux inoccupé appartenant au fond d'investissement Federa Limited et géré par STAM Europe à Marly-le-Roi près de Versailles en un quartier mixte de 45 000 m<sup>2</sup> comprenant 570 lots résidentiels (logements libres, logements sociaux et résidences seniors), services de proximité, des activités de formation et de *co-working*,
  - la reconversion d'un terrain sportif en nouveau quartier résidentiel de plus de 400 lots à Châtenay-Malabry ;
- en décembre, le gain de l'appel à projet de la Cité Internationale de la Gastronomie Paris-Rungis qui ouvrira en 2027. Pitch Immo aura en charge la construction et la gestion de ce nouveau quartier de 53 000 m<sup>2</sup>, dont plus de 12 650 m<sup>2</sup> bâtis faisant l'objet d'une délégation de service public accueillant un atelier de formation ainsi que des espaces muséographique et événementiel, qui fera rayonner l'excellence des métiers de la gastronomie française.

### 1.1.4 Perspectives et guidances

#### Altarea, la puissance d'un modèle sans équivalent

La force du modèle d'Altarea repose fondamentalement sur l'immense marché de la transformation urbaine dont la profondeur n'a cessé de croître (changements d'usages, besoins fondamentaux en logement, nouvelles géographies, urbanisme à repenser, révolution bas carbone...). Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif opérationnel sans équivalent en France, lui permettant d'en être le leader 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 2 000 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.

#### Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier s'opposent aux demandes formulées qu'elles considèrent comme infondées et considèrent tout à l'inverse que ce sont les vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération. Altarea sollicite ainsi leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subis. À cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

Dans leurs conclusions en réplique des 21 novembre 2022 et 16 janvier 2023, les différents groupes d'actionnaires ont maintenu et développé leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 118 988 650 euros pour les vendeurs managers et de 588 082 058,50 euros en l'état, pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son sens, imputable aux vendeurs, de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés au regard des éléments de fait et de droit. Altarea développera son argumentation dans ses prochaines conclusions en réplique.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

#### Une feuille de route stratégique qui s'inscrit dans un nouveau cycle immobilier

Depuis plus de 10 ans, la hausse continue des valeurs a été portée par la baisse des taux d'intérêt. Leur remontée rapide intervenue tout au long de l'année 2022 a mis fin à ce mécanisme et, en l'absence d'évènement extérieur non identifié à ce jour, l'année 2023 (et probablement 2024) devrait marquer un bas de cycle pour l'immobilier (baisse des volumes et des valeurs).

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

(1) 1 100 logements, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 30 commerces et des équipements publics (crèche, parking, espaces végétalisés) qui seront livrés fin 2023.

## La transformation urbaine bas carbone, socle de la croissance

En Logement, Altarea estime son potentiel à environ 18 000 lots en fonction du cycle et s'appuiera sur une politique d'expansion à la fois territoriale et multimarque pour augmenter ses parts de marché. Altarea travaille d'ores et déjà à la fabrication d'une offre abordable, décarbonée et innovante, ce qui passera par un ajustement du prix des fonciers.

En Commerce, le Groupe entend poursuivre sa politique d'*asset management* sur des actifs existants, à créer ou à acquérir en partenariat en fonction des opportunités.

En Immobilier d'entreprise, Altarea compte jouer sur toute la gamme de produits (bureaux, logistiques, hôtels) et sur tous les territoires (Ile-de-France et Régions). Le Groupe est en train de constituer les outils juridiques lui permettant de tirer parti d'un cycle qui sera marqué par la problématique du repositionnement et de la transformation bas carbone des actifs.

## Nouvelles activités, un surplus de croissance pour un risque mesuré

### Asset management immobilier, une conviction forte

Le constat stratégique concernant l'intérêt de l'*asset management* immobilier reste inchangé pour Altarea qui a décidé de développer cette activité par croissance interne. Une équipe est déjà constituée et sera renforcée prochainement de façon notable. Un agrément de l'AMF sous conditions suspensives a été obtenu début février 2023 pour la constitution d'une société de gestion dans l'optique du lancement prochain d'une activité de fonds grand public. L'activité de gestion et d'accompagnement des Institutionnels sera également poursuivie à l'image des réalisations et du track record d'Altarea.

### Nouveaux produits autour des infrastructures digitales et des énergies renouvelables

En 2022, Altarea a posé les fondations de deux nouvelles lignes de produits : les *data centers* de petite taille et la production et la distribution d'électricité bas carbone. La maîtrise foncière et la gestion des aléas administratifs sont des enjeux communs à ces deux produits, domaines dans lesquels Altarea dispose d'une expertise avérée. Une équipe est en cours de constitution avec une combinaison de recrutements externes et de ressources internes (principalement issues des équipes Commerce) afin de maîtriser l'ensemble des savoir-faire opérationnels et de constituer un *pipeline*. Les premières contributions sont attendues à un horizon de l'ordre de quatre à cinq ans dans le cadre d'un modèle de type « promoteur/*asset manager* ».

À court terme, les investissements de lancement de ces activités seront comptabilisés en charge, ce qui devraient peser sur les résultats du Groupe. À moyen terme, ces nouvelles activités devraient contribuer à hauteur de 10 à 15 % du résultat opérationnel récurrent du Groupe.

## Guidances

### Calendrier et potentiel de FFO

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

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

À moyen terme, le potentiel de FFO par croissance interne est estimé à 325-375 millions d'euros, soit + 20 % à + 35 % (par rapport à 2022) après montée en puissance de l'impôt, de la transition bas carbone et de la contribution des nouvelles activités et sous réserve de l'absence de crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

### Transition bas carbone

Taxonomie : chiffre d'affaires majoritairement aligné<sup>(1)</sup> et baisse de l'intensité carbone.

### Profil financier

Un niveau de risque financier limité, une capacité à saisir des opportunités additionnelles.

## Politique de dividende

### Dividende 2023 (au titre de 2022)

Un dividende de 10,0 euros/action (+ 2,6 % vs. 2021) au titre de l'exercice 2022 sera proposé à l'assemblée générale du 8 juin 2023. Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres<sup>(2)</sup> à hauteur de 50 %, et en numéraire à hauteur de 50 %.

### Pour les prochaines années<sup>(3)</sup>

Distribution de 75 % du FFO avec un dividende minimum de 10,0 euros/action sera proposé, avec une option de conversion partielle du dividende en titres. Les actionnaires pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres<sup>(2)</sup> à hauteur de 50 %, et en numéraire à hauteur de 50 %.

(1) A réglementation constante.

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

(3) Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale et sous réserve de l'absence de crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

## 1.2 Performance opérationnelle

### 1.2.1 Commerce

#### 1.2.1.1 Une stratégie d'asset management

La stratégie du Groupe consiste à augmenter le volume de commerces sous gestion (5,5 milliards d'euros fin 2022) tout en détenant des participations dans certains actifs (2,3 milliards d'euros en quote-part). Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en optimisant le rendement sur les capitaux engagés.

#### Valeur des actifs gérés

Au 31/12/2022	%	Valeur (en M€) <sup>(a)</sup>	Var. vs. 31/12/2021
<b>ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>100 %</b>	<b>5 483</b>	<b>+ 3,9 %</b>
dont Q/P Tiers	57 %	3 137	+ 8,5 %
dont Q/P Groupe	43 %	2 346	1,5 %

(a) Valeur d'expertise droits inclus.

La valeur des actifs sous gestion a augmenté de + 3,9 % par rapport à fin décembre 2021. Les nouveaux mandats de gestion de centres commerciaux et d'actifs de proximité compensent les sorties d'actifs (partenariat MRM<sup>(1)</sup> et pertes de mandats). L'année 2022 a en effet été marquée par l'entrée en vigueur de nombreux mandats notamment pour :

- le centre commercial NicEtoile qui consolide le partenariat de long terme noué avec Allianz Real Estate en l'élargissant à un septième actif ;
- les commerces de proximité des Grands projets urbains entrés en exploitation cette année (Bezons Cœur de Ville, Issy Cœur de Ville,

Toulouse Aerospace et Massy Place du Grand Ouest), dont le gain a plus que compensé la perte de deux mandats (à Brest et Reims).

#### Partenariat MRM/SCOR

En juillet, SCOR, MRM et Altarea ont annoncé un partenariat visant à accélérer le développement stratégique de MRM. En décembre, Altarea a ainsi réalisé l'apport des centres commerciaux de Flins et Ollioules à MRM, pour un montant de 90,4 millions d'euros, rémunéré pour partie en cash et pour partie en actions MRM. À l'issue de cette opération, Altarea détient près de 16 % du capital de MRM.

#### Répartition des actifs par typologie

À 100 % (en milliers d'euros)	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeur	%	Valeur	%
Grands centres commerciaux	3 281	60 %	3 079	58 %
Commerces de flux	545	10 %	554	11 %
Retail parks	1 027	19 %	964	18 %
Commerces de proximité	630	11 %	678	13 %
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>5 483</b>	<b>100 %</b>	<b>5 275</b>	<b>100 %</b>

#### Valorisation des centres

En 2022, les experts immobiliers ont intégré une légère augmentation des valeurs locatives, laquelle a été compensée par le relèvement des taux de sortie immobiliers<sup>(2)</sup>.

À 100 %	31/12/2022	31/12/2021
Grands centres commerciaux	5,17 %	5,01 %
Retail parks	5,80 %	5,70 %
Commerces de proximité	5,90 %	5,95 %
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>	<b>5,36 %</b>	<b>5,24 %</b>

Au total, la valeur des centres en patrimoine (à 100 %) est en légère progression à périmètre constant (+ 1,5 % à 4 668 millions d'euros).

(1) MRM est un acteur coté spécialisé en immobilier de commerce.

(2) 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. NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concessions, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent légèrement au-dessous de 5 %).

### 1.2.1.2 Exploitation normalisée

Les performances enregistrées sur l'ensemble de l'exercice traduisent à la fois la normalisation continue de l'exploitation au fil de l'année malgré la dégradation du contexte macro-économique (inflation, coût des énergies, défaillance d'enseignes<sup>(1)...</sup>) et la pertinence du positionnement du patrimoine dont l'attractivité s'est renforcée pour les enseignes et leurs clients, avec notamment une surperformance des *retail parks*.

#### CA des commerçants<sup>(2)</sup> et fréquentation<sup>(3)</sup>

2022	Var. vs. 2021	Var. vs. 2019
Chiffre d'affaires (TTC)	+ 20 %	+ 4,0 %
Fréquentation	+ 18 %	- 9,0 %

Les habitudes prises pendant la crise sanitaire, couplées au renchérissement du prix de l'essence, se confirment avec un niveau de fréquentation qui se stabilise à 91 % du niveau pré-Covid-19 et un panier moyen qui a structurellement progressé pour amortir le coût du déplacement.

#### Activité locative dynamique

À 100 %	Nb. de baux	Nouveau loyer
France et International	300	27,1
Projets en développement	67	6,4
<b>TOTAL</b>	<b>367</b>	<b>33,5</b>

L'activité locative demeure soutenue avec 367 baux signés et plus de 33 millions d'euros de loyer minimum garanti, en ligne avec la tendance observée en 2021, et ce quel que soit le format de commerce. Les renouvellements se situent en moyenne à des niveaux proches de l'ancien loyer.

L'année 2022 a été marquée par les signatures d'enseignes structurantes sur les sites emblématiques du Groupe. Ainsi, CAP3000 accueillera dans les prochains mois les enseignes Pull&Bear et Bershka, sur leurs nouveaux formats. Zara et Stradivarius s'implanteront sur le site de Toulon La Valette, en remplacement de C&A.

Les enseignes de sport, qui bénéficient d'une belle dynamique depuis la crise sanitaire, signent de nouvelles ouvertures ou renouvellent leurs baux. Notons par exemple, les arrivées de JD Sports à Qwartz et Espace Gramont, Decathlon sur Le Parks avec un tout nouveau format, ou encore sportdirect.com sur le site de Ruaudin.

Enfin, Altarea s'est chargé de la programmation d'Issy Cœur de Ville, commercialisé à 100 % à l'ouverture, avec une offre inédite composée de 30 enseignes locales et nationales autour de trois univers : mode et beauté, culture et loisirs, restauration et commerces de bouche. Le quartier entend séduire les Isséens et attirer une clientèle venue des alentours avec une fréquentation annuelle estimée à 3 millions de visiteurs.

#### Retour à une vacance financière normative

À 100 %	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Vacance financière	2,7 %	2,9 %	4,2 %

#### Recouvrement

Le taux de recouvrement<sup>(4)</sup> se normalise et ressort à 94,6 % sur l'année à date de publication (contre 94 % en 2021). Il convient de noter que le délai pour atteindre un taux de recouvrement normatif est cependant plus long qu'avant la crise sanitaire.

#### Loyers nets consolidés

France et International	En M€	Var.
<b>LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>162,5</b>	
Variation de périmètre	2,4	+ 1,5 %
Normalisation de l'exploitation	24,3	+ 15,0 %
Variation à périmètre constant	4,5	+ 2,8 %
<b>LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>193,7</b>	<b>+ 19,2 %</b>

(1) Le poids des enseignes récemment entrées en procédure collective (GoSport, Kookai...) est non significatif (1,4 % de la base locative à 100 % et 1,3 % en quote-part).

(2) Évolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à décembre en France et Espagne, à surfaces constantes.

(3) 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 cumulé de janvier à décembre, en France et Espagne.

(4) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC).

Les loyers nets à fin 2022 progressent de + 19,2 % à 193,7 millions d'euros et incluent les impacts suivants :

- + 2,4 millions d'euros d'effet année pleine des livraisons 2021, net des cessions intervenues ;
- + 24,3 millions d'euros liés à la baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses (normalisation de l'exploitation) ;
- + 4,5 millions d'euros à périmètre constant, soit + 2,8 %, provenant essentiellement de l'effet indexation.

## Échéancier des baux

Date de fin de bail	En M€ à 100 %	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	11,0	4,3 %	11,0	4,3 %
2022	3,9	1,5 %	4,1	1,6 %
2023	9,7	3,8 %	34,0	13,3 %
2024	15,7	6,1 %	39,6	15,5 %
2025	22,7	8,9 %	40,6	15,9 %
2026	31,3	12,2 %	39,2	15,3 %
2027	22,7	8,9 %	24,0	9,4 %
2028	19,5	7,6 %	16,4	6,4 %
2029	28,6	11,2 %	7,8	3,0 %
2030	24,7	9,7 %	13,9	5,4 %
2031	31,2	12,2 %	6,4	2,5 %
>2031	34,9	13,6 %	18,8	7,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>255,9</b>	<b>100 %</b>	<b>255,9</b>	<b>100 %</b>

## Performance environnementale

Altarea s'est engagé de longue date dans une démarche de sobriété et de transition énergétique pour l'ensemble de ses sites commerciaux. En 2022, le Groupe annonce ainsi :

- une baisse de - 42,8 % de la consommation en énergies primaires par m<sup>2</sup> par rapport à 2010, dépassant son objectif de réduction fixé à - 40 % entre 2010 et 2030 ;
- un approvisionnement électrique désormais issu à 99 % d'énergies renouvelables pour tous les sites détenus.

Par ailleurs, Altarea multiplie les initiatives pour développer une activité de production/distribution d'électricité issue d'énergies renouvelables :

- déploiement de panneaux photovoltaïques sur les centres en exploitation (ombrières sur les parkings principalement). Le Groupe a pour objectif de développer 20 MW à horizon 2 ans. À date, 7 permis de construire ont d'ores et déjà été obtenus (pour 14 MW) ;
- déploiement de bornes de recharge électrique avec la signature en avril 2022 d'un partenariat avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW) de véhicules électriques. Ce partenariat, sous forme d'une joint-venture, consiste à équiper 19 sites commerciaux gérés par le Groupe d'ici 2024. En février 2023, les premières bornes ont été installées sur le parking de Family Village à Aubergenville. Grâce au savoir-faire d'Electra en termes d'installation, maintenance et supervision du réseau de recharge, ces dispositifs pourront ensuite être déployés sur l'ensemble des projets immobiliers du Groupe.

## 1.2.1.3 Développement

### Gare de Paris-Austerlitz

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea mène un projet majeur de restructuration des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, qui représentera à terme près de 20 000 m<sup>2</sup> de commerces directement connectés à la gare.

Le permis de construire étant désormais purgé de tout recours, Altarea et SNCF Gares & Connexions ont signé en fin d'année les accords définitifs permettant d'envisager un lancement des travaux en 2023.

### Commerces de proximité des Grands projets urbains

Altarea développe des actifs commerciaux de proximité dans le cadre de ses Grands projets urbains destinés à être cédés et gérés pour le compte de tiers.

Altarea travaille activement à la commercialisation des cellules des Grands projets urbains livrables courant 2023 notamment Bordeaux Belvédère et Mougins, ainsi que sur les projets dont les travaux ont débuté en 2022 (Bobigny Cœur de Ville).

## Actifs sous gestion à fin décembre 2022

Actif et typologie	Nb.	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 600			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		53 500			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 500			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		30 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25 %	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		28 000			0 %	
NicEtoile (Nice)		17 300			0 %	
<b>Grands centres commerciaux</b>	<b>10</b>	<b>423 000</b>	<b>165</b>	<b>3 281</b>		<b>1 470</b>
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		6 800			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		8 600			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
<b>Commerces de flux</b>	<b>8</b>	<b>36 500</b>	<b>48</b>	<b>545</b>		<b>281</b>
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
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)		18 200			100 %	
Marques Avenue (Aubergenville)		12 900			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Chambourcy		34 900			0 %	
<b>Retail parks</b>	<b>13</b>	<b>338 500</b>	<b>55</b>	<b>1 027</b>		<b>487</b>
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
-X % (Massy)		18 400			100 %	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25 %	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18 %	
Grand Place (Lille)		8 300			100 %	
Grand Tour (Bordeaux)		25 000			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 200			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		13 600			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 000			0 %	
<b>Commerces de proximité</b>	<b>12</b>	<b>190 200</b>	<b>36</b>	<b>630</b>		<b>108</b>
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>43</b>	<b>988 200</b>	<b>305</b>	<b>5 483</b>		<b>2 346</b>

## 1.2.2 Logement

### 1.2.2.1 Stratégie

Altarea est le 2<sup>e</sup> promoteur de logements en France<sup>(1)</sup>. Le Groupe s'est structuré afin d'atteindre de l'ordre de 18 000 lots vendus par an à moyen terme en fonction du marché.

#### Une couverture géographique nationale

Le Groupe détient des positions particulièrement fortes, au sein des grandes métropoles où il occupe une position de leader ou co-leader. Depuis quelques années, il se développe également à un rythme soutenu sur les villes de taille moyenne qui constituent de nouveaux territoires de conquête. Ces territoires particulièrement dynamiques sont généralement situés le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles ou dans des zones littorales ou frontalières.

La quasi-totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est située dans des zones en fort développement et concerne des immeubles collectifs disposant d'un très haut niveau de certification (qualité et environnementale).

#### Une stratégie multimarque

##### Des marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

**Cogedim** (« des biens qui font du bien ») est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de gammes et de notoriété (Cogedim a notamment été « Elu service client de l'année » pour la 6<sup>e</sup> année consécutive début 2023). Cogedim propose une offre autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique. Cette offre est particulièrement en ligne avec les nouvelles attentes des français en matière de logement de qualité<sup>(2)</sup>. Cogedim est structurée pour atteindre un potentiel de 10 000 à 11 000 lots vendus à terme.

Pitch Immo (« plus proche de vous pour aller plus loin ») a un positionnement incarné par quatre valeurs : l'humain au cœur (renforcement du maillage territorial pour plus de proximité), l'intégration locale (des programmes sur mesure développés avec des acteurs locaux), la qualité de vie et la RSE (espaces extérieurs et espaces verts, qualité de l'air, certifications NF Habitat, HQE et Énergie+Carbone-). Les marques Severini (spécialisée dans la région Aquitaine) et Groupe XF (promoteur toulousain acquis en juillet 2022), lui sont rattachées opérationnellement. Au total, Pitch Immo a un potentiel de 4 000 lots vendus par an à terme.

**Histoire & Patrimoine** (« faire des lieux d'Histoire, des lieux de vie ») est la marque spécialisée en rénovation et en réhabilitation urbaine du Groupe. Le savoir-faire d'Histoire & Patrimoine se concentre sur des bâtiments historiques, sites du patrimoine urbain et architectural exceptionnels pour leur donner une seconde vie. Histoire & Patrimoine a un potentiel d'environ 1 500 à 2 000 lots vendus par an à terme.

**Woodeum** (« 100 % engagé pour la planète et votre bien-être ») est la marque spécialisée dans la construction de logements en bois massif CLT et bas carbone. Les technologies constructives développées par Woodeum contribuent à réduire l'empreinte carbone et les nuisances de construction des bâtiments, tout en offrant un confort d'usage exceptionnel. Woodeum, filiale à 100 % d'Altarea depuis début 2023, est structurée pour atteindre un potentiel de l'ordre de 2 000 lots vendus à terme.

**Cogedim Club** (« l'esprit maison de famille ») est la marque spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs proposant des appartements à la location, assortis de services personnalisés et d'animations, pour le confort et le bien-être de leurs occupants.

Les différentes marques du Groupe sont dotées d'une autonomie opérationnelle (clients, produits) tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, finances, supports).

#### Une stratégie multiproduits

Le Groupe apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

- **Haut de gamme** : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- **Milieu et entrée de gamme** : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession qu'à l'investissement particulier qu'aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels ;
- **Résidences Services** : Altarea conçoit des résidences pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), des résidences de tourisme ainsi que des résidences étudiants alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- **Produits de réhabilitation du patrimoine** : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- **Ventes en démembrement** : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logements sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- **Promotion résidentielle à structure bois** sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France.

Le Groupe a également développé Altarea Solutions & Services, une plateforme de services internalisés à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet immobilier (accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic...). Fin 2022, le Groupe gère déjà dans le cadre de son activité de syndic près de 16 100 lots répartis sur 382 immeubles, et plus de 6 650 lots dans le cadre de son offre de gestion locative.

(1) Source : Classement des Promoteurs 2022 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

(2) Cogedim a mené en 2021 avec l'institut OpinionWay une étude intitulée « Les Français, le logement et la santé », dont les résultats sont disponibles sur le site internet altarea.com, rubrique Newsroom.

## 1.2.2.2 Contexte 2022

### Adaptation de la politique commerciale et de la gestion des engagements fonciers au contexte

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, il est, depuis le début de l'année 2022, contraint par de nombreux facteurs défavorables tant au niveau macro-économique (hausse des taux d'intérêt, taux d'usure, taux d'effort maximum de 35 % du revenu, inflation et pouvoir d'achat) que géopolitique (guerre en Ukraine et pénuries/tensions énergétiques).

Les conditions d'accès au financement, l'envie et le pouvoir d'achat immobilier se sont érodés tout au long de l'année, entraînant une baisse des ventes au dernier trimestre, et affectant l'ensemble des clientèles : particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels.

En conséquence, Altarea, dont les ventes étaient encore en croissance au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, a mis en place une plus grande sélectivité dans ses projets pour donner la priorité à l'écoulement des programmes en cours et au développement des projets les plus rentables. Cette politique a mené à décaler certains lancements commerciaux ainsi que des acquisitions terrains prévues initialement fin 2022.

## 1.2.2.3 Activité de l'année

### Approvisionnements<sup>(1)</sup>

Approvisionnements	2022	2021	Var.
En millions d'euros TTC	6 381	5 502	+ 16 %
En nombre de lots	22 983	21 471	+ 7 %

Les approvisionnements progressent de + 16 % en valeur (+ 7 % en volume) par rapport à 2021, notamment suite à l'entrée dans le *pipeline* de plusieurs Grands projets urbains à horizon moyen terme (Cité de la gastronomie à Rungis, Grands Moulins à Corbeil-Essonnes, Marly-Le-Roy...).

### Permis de construire et acquisitions terrains

En nombre de lots	2022	2021	Var.
Dépôts de permis	17 086	17 981	- 5 %
Obtention de permis	14 052	12 057	+ 17 %
Acquisitions de terrains	12 487	11 523	+ 8 %

### Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	2022	2021	Var.
Nombre de lots	7 864	7 241	+ 9 %
Nombre d'opérations	182	166	+ 10 %

### Livraisons et chantiers en cours

En 2022, plus de 9 170 lots répartis sur 152 programmes ont été livrés (contre 12 175 en 2021 pour 155 programmes).

Fin 2022, 344 opérations étaient en cours de construction en France, pour près de 32 000 lots.

### Réservations<sup>(2)</sup>

Réservations	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers – Accession	707	27 %	667	22 %	+ 6 %
Particuliers – Investissement	1 015	38 %	1 031	34 %	- 2 %
Ventes en bloc	945	35 %	1 340	44 %	- 29 %
<b>TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)</b>	<b>2 666</b>		<b>3 038</b>		<b>- 12 %</b>
Particuliers – Accession	2 000	20 %	1 945	16 %	+ 3 %
Particuliers – Investissement	3 590	36 %	3 866	34 %	- 7 %
Ventes en bloc	4 428	44 %	5 710	50 %	- 22 %
<b>TOTAL EN VOLUME (LOTS)</b>	<b>10 017</b>		<b>11 521</b>		<b>- 13 %</b>

(1) Promesses de vente sur terrains, valorisées en équivalent réservations TTC ou lots.

(2) 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 (dont Woodeum).

Les réservations qui étaient encore en progression à fin septembre 2022, s'inscrivent en baisse de - 12 % en valeur sur l'année avec de fortes disparités selon les clientèles :

- les ventes auprès des Particuliers s'inscrivent en très légère progression (+ 1,4 % sur l'année), tirées par les ventes en accession ;
- les ventes en bloc enregistrent un recul de - 29 % en 2022 lié principalement aux reports d'acquisitions de terrains de fin d'année comportant traditionnellement une part élevée de ventes en bloc.

### Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2022	%	2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	6 286	63 %	7 072	61 %	- 11 %
Haut de gamme	1 946	19 %	2 280	20 %	- 15 %
Résidences Services	1 031	10 %	1 397	12 %	- 26 %
Rénovation/Réhabilitation	754	8 %	772	7 %	- 2 %
<b>TOTAL</b>	<b>10 017</b>		<b>11 521</b>		<b>- 13 %</b>

### Régularisations notariées

(en millions d'euros TTC)	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers	1 943	62 %	1 609	55 %	+21 %
Ventes en bloc	1 182	38 %	1 298	45 %	- 9 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 125</b>		<b>2 907</b>		<b>+ 7 %</b>

Les ventes notariées ont connu une forte progression auprès des Particuliers (+ 21 %), notamment auprès de ceux qui disposaient de leur financement et qui souhaitaient bénéficier de la dernière année du Pinel dans son format actuel.

### Stabilité du chiffre d'affaires à l'avancement<sup>(1)</sup>

(en millions d'euros HT)	2022	%	2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gammes	1 578	64 %	1 595	64 %	- 1 %
Haut de gamme	649	26 %	667	27 %	- 3 %
Résidences Services	88	4 %	95	4 %	- 7 %
Rénovation	143	6 %	128	5 %	+12 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 459</b>		<b>2 485</b>		<b>- 1 %</b>

Le chiffre d'affaires à l'avancement est globalement stable à 2 459 millions d'euros (- 1 %). Histoire & Patrimoine, marque spécialisée sur la niche des bâtiments historiques réalise une excellente performance (+ 12 %) dans un contexte plus difficile pour la promotion résidentielle.

## 1.2.2.4 Perspectives

### Pipeline de projets

Le pipeline de projets en développement est composé de :

- l'offre à la vente<sup>(2)</sup> (lots disponibles à la vente) ;
- du portefeuille foncier, qui regroupe les projets maîtrisés par le biais d'une promesse de vente (très majoritairement sous forme unilatérale) et dont le lancement n'a pas encore eu lieu. Il alimente l'offre à la vente au fur et à mesure desancements commerciaux.

(en millions d'euros TTC du CA potentiel)	31/12/2022	Nb. mois	31/12/2021	Var.
Offre à la vente	2 234	10	1 742	+ 28 %
Portefeuille foncier	13 491	61	11 536	+ 17 %
<b>PIPELINE</b>	<b>15 725</b>	<b>71</b>	<b>13 278</b>	<b>+ 18 %</b>
En nb d'opérations	815		715	+ 14 %
En nb de lots	52 920		48 200	+ 10 %
En m <sup>2</sup>	2 963 500		2 699 200	+ 10 %

(1) Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

(2) Valeur des lots disponibles à la réservation.

## Backlog

Le *backlog* est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend :

- le chiffre d'affaires acté non avancé : lots ayant été régularisés chez le notaire à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique ;
- le chiffre d'affaires réservé non acté : lots vendus, non encore régularisés.

(en millions d'euros HT)	31/12/2022	31/12/2021	Var.
CA acté non avancé	1 937	1 987	- 3 %
CA réservé non acté	1 555	1 733	- 10 %
<b>BACKLOG</b>	<b>3 491</b>	<b>3 720</b>	<b>- 6 %</b>
Dont MEE en QP	216	270	- 20 %
<b>En nombre de mois</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	

## Gestion des risques des engagements fonciers

Les risques relatifs aux engagements fonciers sont appréciés lors des comités des engagements, qui évaluent notamment les risques financiers, juridiques, administratifs, techniques et commerciaux.

Chaque opération fait l'objet, *a minima*, de trois revues en comité pouvant être complétées par des revues d'actualisation assurant ainsi un suivi constant et régulier de la vie des opérations.

Ces procédures sont déclinées sur l'ensemble des filiales et marques de promotion du Groupe.

Fin 2022 :

- 36 % de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;

- 64 % de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (moins de 1 % de l'offre totale).

Dans le contexte actuel, le Groupe a renforcé ses critères prudentiels avec :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que sous promesse synallagmatique ;
- un accord requis du comité des engagements à chaque étape de l'opération ;
- un fort niveau de pré-commercialisation requis préalablement à l'acquisition du foncier et dont le niveau a été renforcé en 2022 ;
- la sécurisation des marchés de travaux le plus en amont possible ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de pré-commercialisation serait en deçà du plan validé en comité.

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

### 1.2.3.1 Stratégie

#### Un modèle promoteur/investisseur/asset manager

Altarea intervient sur le marché de l'Immobilier d'entreprise de façon significative et pour un risque en capital limité :

- principalement en tant que **promoteur**<sup>(1)</sup> sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ; ou
- en tant que **co-investisseur, en direct ou via AltaFund**<sup>(2)</sup>, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>(3)</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire<sup>(4)</sup>.

Altarea est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cessions et honoraires.

#### Stratégie territoriale

Le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- **Grand Paris** : dans un contexte de rareté foncière, Altarea intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- **Grandes métropoles régionales** : Altarea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement sourcées grâce au maillage territorial Logement, qui s'étend désormais sur de nouveaux territoires (villes moyennes généralement situées le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles).

#### Une large gamme de produits

Altarea dispose d'une offre couvrant l'ensemble des produits d'immobilier d'entreprise :

- **bureau** : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m<sup>2</sup> à 70 000 m<sup>2</sup>), toutes les gammes (du prime à l'opportuniste) et tous les territoires ;

(1) Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

(2) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

(3) Revente en blanc ou loué.

(4) Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

- **hôtel** : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de Grands projets urbains ;
- **campus et école** : pour le compte d'établissements de l'enseignement supérieur (grandes écoles) ou professionnel (privé et public) ;
- **logistique** : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

Toutes les opérations du Groupe intègrent le plus haut niveau d'exigence en matière environnementale et de performance bas carbone ainsi qu'une démarche modulaire favorisant la reconversion d'usage.

### 1.2.3.2 Pipeline

1<sup>er</sup> développeur d'Immobilier d'entreprise en France<sup>(1)</sup>, Altarea gère un portefeuille de 59 opérations pour une valeur potentielle estimée à 5,0 milliards d'euros fin 2022 (à 100 %).

Au 31/12/2022	Nb	Surface à 100 % (en m <sup>2</sup> )	CA promotion HT (en M€)	Valeur potentielle à 100 % (en M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	4	158 200	712	2 180
Promotion CPI/VEFA <sup>(b)</sup>	52	1 182 800	2 632	2 632
MOD <sup>(c)</sup>	3	56 500	194	194
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>1 397 500</b>	<b>3 538</b>	<b>5 006</b>
Dt Bureau	50	666 500	2 807	4 275
Dt Logistique	9	731 000	731	731
Dt Régions	46	1 069 300	2 218	2 218
Dt Ile-de-France	13	328 200	1 320	2 788

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund, à 100 %.

(b) Projets à destination des clients « 100 % externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100 %.

(c) CA HT = Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Les opérations d'investissement sont constituées de 4 projets pour un potentiel de valeur de 2 180 millions d'euros à 100 % (665 millions d'euros en part du Groupe) et pour un prix de revient de 1 900 millions d'euros à 100 % (567 millions d'euros en part du Groupe).

### 1.2.3.3 Activité de l'année

L'activité a été intense pour toutes les catégories de produits développées et sur l'ensemble du territoire.

#### Grand Paris

Le Groupe a connu des avancées significatives, notamment sur les grandes opérations d'investissement :

- vente en juillet à La Française REM du *Campus Cyber* à Paris-La Défense, un immeuble de bureaux de 26 500 m<sup>2</sup> adapté aux nouveaux usages professionnels et développé selon les meilleurs standards environnementaux<sup>(2)</sup>. Cet actif rare offre un rendement sécurisé et indexé (bail de 10 ans signé avec un groupement réunissant pouvoirs publics et grands groupes privés spécialisés dans la cybersécurité) ;
- la livraison des trois immeubles de bureaux au sein du grand projet mixte Issy Cœur de Ville labellisés BEPOS (bâtiment à énergie positive) et destinés à héberger le siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) début 2023. CNP libère ainsi son siège historique situé au-dessus de la gare Montparnasse, détenu par Altarea et la Caisse des Dépôts, lequel fera l'objet d'une restructuration complète au cours des prochaines années ;
- la vente à Crédit Agricole Assurances des derniers 10 % détenus dans *Bridge*, le siège social mondial d'Orange à Issy-les-Moulineaux ;
- la commercialisation partielle de *Landscape* à La Défense auprès de ManpowerGroup France, Vitogaz et Rubis Énergie, réalisant ainsi la plus grande transaction pour un immeuble de grande hauteur (IGH) de bureau de l'année ;

- le démarrage des travaux de démolition de l'immeuble situé sur la parcelle qui accueillera Bellini, futur siège de Swiss Life France à La Défense acquis par Swiss Life Asset Managers fin 2021 ;
- la maîtrise de plusieurs nouvelles opérations de promotion dont la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour Crédit Agricole Assurances et *Le Central*, un ensemble de bureau dans le quartier de l'École polytechnique à Palaiseau.

#### Métropoles régionales

1<sup>er</sup> promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. L'année 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de nombreuses VEFA et CPI (143 000 m<sup>2</sup>) :
  - *KI* à Lyon (CPI), un programme mixte de 29 400 m<sup>2</sup> mêlant commerces, bureaux et logements. Les travaux de démolition de cet ancien siège de la CERA ont démarré ;
  - *Hill Side* à Toulouse avec Tivoli Capital qui installera un espace de *coworking* Newton offices dans ce bâtiment visant une double certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires et BREEAM®,
  - *Porte Est* à Marseille avec Erilia, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) et avec la SCPI Atlantique Mur Régions pour un immeuble destiné à accueillir l'INSEE,
  - un immeuble mixte à Aix-en-Provence avec Groupama immobilier qui abritera à la fois des bureaux, des laboratoires de R&D et des ateliers industriels d'Alstom ;

(1) Selon le Classement des Promoteurs 2022 établi par Innovapresse (34<sup>e</sup> édition publiée en juillet 2022).

(2) NF HQE Exceptionnel, Effinergie+, Wiredscore Platinum, BREEAM niveau « Excellent », Well Silver.

- la maîtrise de sept nouvelles opérations (170 000 m<sup>2</sup>), parmi lesquelles le nouveau *campus de l'ESSCA* à Aix-en-Provence et plusieurs opérations de bureau dans le Grand-Ouest pour un total de 36 000 m<sup>2</sup>, dont *Feel Good* à Nantes qui a déjà fait l'objet d'une VEFA avec SMABTP en fin d'année, un programme mixte à Angers (*Amytis*), composé de 150 logements et 5 800 m<sup>2</sup> de bureaux ou encore à Rennes (8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 150 logements) ;
- la livraison de 31 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont :
  - #Community le nouveau campus de Groupama à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Aream,
  - La Tannerie dans le quartier de Gerland à Lyon, vendu au groupe d'intérim LIP fin 2020,
  - les premiers bâtiments du projet Vert Pomone, un pôle tertiaire vendu à la SCPI Mur Régions, qui accueillera notamment le centre de formation Esaip et l'agence Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programmes d'hélicoptères militaires.

## Logistiques

Dans un contexte de réindustrialisation, de réorganisation des *supply chains* et de développement du e-commerce, le marché français de l'immobilier logistique connaît un essor sans précédent. Présent sur ce segment depuis près de 20 ans, le Groupe renforce son positionnement historique sur les grandes plateformes d'une part et a structuré son offre sur le segment porteur de la logistique urbaine d'autre part avec :

- le lancement d'un nouveau projet aux portes de Lyon, Ecoparc Côtière, mixant logistique XXL (50 000 m<sup>2</sup>) et locaux d'activité (20 000 m<sup>2</sup>) et la poursuite du développement des 8 autres projets en cours sur l'axe nord-sud et l'arc atlantique ;
- le succès d'un premier projet de logistique urbaine<sup>(1)</sup> « La Manufacture de Reuilly » mené en partenariat avec Corsalis Logistics Real Estate portant sur la restructuration d'un bâtiment en plein Paris loué à La Belle Vie (leader français des courses à domicile) puis vendue à un fonds géré par AEW.

Fort de ce succès, Altarea a pris début juillet une participation au capital de la start-up Corsalis, afin de compléter l'expertise des équipes dédiées en interne et d'accélérer le développement du *pipeline* composé à date d'une dizaine d'opérations situées à la fois dans les projets mixtes du Groupe, mais aussi identifiées grâce aux équipes de prospection de la promotion à Paris et dans les métropoles.

## Backlog Promotion

Le *backlog* promotion en Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et des honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Var.
VEFA/CPI	338	415	- 19 %
Honoraires (MOD)	11	10	+ 10 %
<b>TOTAL</b>	<b>349</b>	<b>425</b>	<b>- 18 %</b>

Le *backlog* a été alimenté à hauteur de 264 millions d'euros par les placements signés au cours de l'année, après la livraison des grandes opérations d'investissements en région parisienne (Issy Cœur de Ville, Bridge, Campus Cyber).

## Engagements

(en millions d'euros, en Q/P)	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	105	113	218
Restant à décaisser	351	-	351
<b>TOTAL ENGAGEMENTS</b>	<b>456</b>	<b>113</b>	<b>569</b>

**Pour les opérations d'investissement**, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans ces opérations.

La quasi-totalité des engagements restant à décaisser est relative au siège historique de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (projet PRD), détenu en partenariat à 50/50 par Altarea et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet immeuble fera l'objet d'une restructuration lourde au cours des prochaines années. Les investissements correspondants ne seront à décaisser qu'après obtention de l'intégralité des autorisations administratives.

**Pour les opérations de promotion**, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »).

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

## Pipeline en développement à fin décembre 2022

	Surface (en m <sup>2</sup> )	Promotion		Valeur potentielle à 100 % (en M€ HT) <sup>(b)</sup>	Avancement <sup>(c)</sup>
		Typologie	CA HT (en M€) <sup>(a)</sup>		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Livré/Loué partiellement
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Travaux en cours/vendu
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	Invest.			Maîtrisé
Louis le Grand	13 800	Invest.			Maîtrisé
<b>Investissements (4 opérations)</b>	<b>158 200</b>		<b>712</b>	<b>2 180</b>	
Belvédère (Bordeaux)	50 100	VEFA			Travaux en cours
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones – EuroNantes (Nantes)	19 700	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
Unedic (Marseille)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Jolimont (Toulouse)	4 300	VEFA			Travaux en cours
Les Milles (Aix-en-Provence)	20 000	VEFA			Maîtrisé
<i>Autres projets Bureau (33 opérations)</i>	<i>272 000</i>	<i>CPI/VEFA</i>			<i>Maîtrisés</i>
<b>Sous-total Bureau</b>	<b>451 800</b>		<b>1 901</b>		
Technoparc (Collégien – Grand Paris)	8 600	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Occitanie (Béziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Ecoparc Côtière (Lyon)	70 000	VEFA			Maîtrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maîtrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Travaux en cours
<i>Autres projets Logistique (4 opérations)</i>	<i>496 200</i>	<i>CPI/VEFA</i>			<i>Maîtrisés</i>
<b>Sous-total Logistique</b>	<b>731 000</b>		<b>731</b>		
<b>Promotion « 100 % externes » (52 opérations)</b>	<b>1 182 800</b>		<b>2 632</b>	<b>2 632</b>	
<b>MOD (3 opérations)</b>	<b>56 500</b>	<b>MOD</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	
<b>PORTEFEUILLE PROMOTION TOTAL (59 OPÉRATIONS)</b>	<b>1 397 500</b>		<b>3 538</b>	<b>5 006</b>	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100 %. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets. Investissements : valeur potentielle à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %). Projets à destination des clients « 100 % externes » (VEFA/CPI) : montant HT des contrats signés ou estimés (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint). MOD : honoraires capitalisés.

(c) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

## 1.3 Performance environnementale : taxonomie européenne et performance carbone

### 1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

#### 1.3.1.1 Principes généraux

Le Règlement Taxinomie<sup>(1)</sup> (ou taxonomie européenne) est un système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

En 2022, les entreprises non financières doivent publier des indicateurs directement issus de leur comptabilité (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).

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

#### 1.3.1.2 Application à Altarea

Compte tenu de son activité, le chiffre d'affaires est l'indicateur comptable le plus pertinent pour Altarea<sup>(2)</sup>.

#### Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2022, plus de 98 % du chiffre d'affaires consolidé d'Altarea<sup>(3)</sup> relève des activités éligibles à la taxonomie européenne suivantes :

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

#### Taux d'alignement

Le taux d'alignement atteint 44 % du chiffre d'affaires consolidé 2022.

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
<b>Activités alignées</b>	<b>1 158</b>	<b>23</b>	<b>151</b>	<b>1 331</b>
% du CA consolidé	45 %	12 %	70 %	44 %

#### Calcul de l'alignement

Pour être considéré comme durable (« aligné »), chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires d'Altarea doit être passé au crible de 6 critères environnementaux<sup>(4)</sup>. Pour chaque critère, des seuils de performance élevés ont été fixés, notamment sur le critère « Énergie », qui est considéré comme le critère de « contribution substantielle » pour le Groupe.

- Énergie (atténuation du changement climatique), composé de quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation) et gestion énergétique.
- Climat (adaptation au changement climatique) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation.
- Eau : consommation/débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers.
- Économie circulaire : réemploi des matériaux, valorisation des déchets, et conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité.
- Pollution : non-recours aux produits polluants/dangereux/cancérigènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants.
- Biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Une approche spécifique a été mise en œuvre sur certains critères afin de tenir compte de situations particulières (pertinence opérationnelle, seuils de significativité...). Un travail important a également été effectué pour documenter de la façon la plus complète possible certains critères (rapports sur l'analyse du cycle de vie, chartes chantiers...).

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

(2) La méthodologie et les indicateurs de performance sont présentés dans le Document d'enregistrement universel, chapitre DPEF.

(3) En 2022, le chiffre d'affaires consolidé atteint 3 013 millions d'euros, dont 45 millions d'euros (2 %) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndic) et 2 968 millions d'euros, éligibles (98 %).

(4) Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

## Détails de la performance par critère

Le taux d'alignement obtenu pour chaque critère pris individuellement est élevé. Il atteint même 64 % au niveau Groupe sur le critère substantiel de l'Énergie.

% du CA consolidé	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
<b>Taux d'alignement</b>	<b>45 %</b>	<b>12 %</b>	<b>70 %</b>	<b>44 %</b>
Énergie	64 %	77 %	70 %	64 %
Climat	100 %	77 %	91 %	97 %
Eau	88 %	100 %		88 %
Économie circulaire	78 %	21 %		74 %
Pollution	90 %	77 %		90 %
Biodiversité	100 %			100 %

Le taux d'alignement global est cependant minoré par le caractère cumulatif des critères : le non-respect d'un seul critère invalidant l'alignement du projet analysé.

## Une approche environnementale exemplaire

Cette performance est le reflet de l'approche exemplaire du Groupe, souvent précurseur en matière environnementale sur l'ensemble de ses activités :

### Promotion

- Prise en compte par anticipation et de manière plus exigeante des réglementations énergétiques et environnementales : les projets de promotion antérieurs à 2022 visaient déjà des consommations énergétiques inférieures de 10 % par rapport aux exigences réglementaires en Logement et d'au moins 30 % en Immobilier d'entreprise en Ile-de-France.
- Recherche systématique de labels et certifications : NF Habitat HQE, HQE « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » *a minima* pour les immeubles de bureau.
- Généralisation de chartes chantier ambitieuses (faibles nuisances, valorisation des déchets...).
- Développement de la qualité des bâtiments construits (modularité, multi-usages, confort, santé...) ou gérés : Cogedim a par exemple défini 10 engagements prenant en compte bien-être, qualité de l'air, neutralité des matériaux, réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, économies d'énergie, luminosité, confort thermique et acoustique dans ses programmes résidentiels.

## Foncière commerce

- Généralisation de la certification BREEAM® In-Use depuis 2015, déploiement de plans de biodiversité sur 100 % des centres commerciaux gérés.
- Équipement systématique des centres en systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTC/GTB).
- Recours à une fourniture d'électricité renouvelable pour 99 % des centres commerciaux gérés et détenus en 2022.
- Recherche d'économies d'énergie pour la foncière (mais également pour les sièges sociaux du Groupe) : baisse continue des consommations depuis 2010, grâce à la mise en œuvre du schéma directeur énergie et du système de management environnemental d'exploitation (SME).

### 1.3.1.3 Plans d'actions

Des plans d'actions et de suivis ont été déclinés par responsabilité managériale et le système de rémunération des salariés et des dirigeants intègre désormais la taxonomie dans ses objectifs.

## 1.3.2 Performance carbone

En 2022, Altarea a remis à plat sa méthodologie de mesure de sa performance carbone<sup>(1)</sup> afin de disposer d'un outil de pilotage performant, notamment en matière de Promotion immobilière. Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents lui permettant de se fixer des objectifs de décarbonation ambitieux et mesurables de façon fiable dans la durée.

### 1.3.2.1 Méthodologie Altarea<sup>(2)</sup>

#### Périmètre (Scopes 1&2&3)

Pour être conforme au GHG Protocol<sup>(3)</sup>, les émissions De gaz à effet de serre (GES)<sup>(4)</sup>, exprimées en kilogramme d'équivalent de CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>e), sont classées en 3 catégories (scopes) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions dont est directement responsable l'entreprise (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes...);
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations...).

Concernant Altarea, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **Promotion immobilière**<sup>(5)</sup>, elles sont liées à la *construction* du bâtiment ainsi qu'à son *utilisation* sur une durée de 50 ans ;
  - *construction* : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
  - *utilisation* : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans,
- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent le carbone émis par les collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur activité professionnelle (locaux et déplacements).

### Promotion immobilière

#### Performance carbone à l'avancement

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

Un bilan carbone a été calculé pour chaque projet contribuant au chiffre d'affaires (541 projets pour l'année 2022) en partant de la surface SHAB à laquelle a été appliquée un facteur d'émission exprimé en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Ce facteur d'émission se décompose entre un facteur d'émission lié à la construction du bien et un facteur d'émission lié à l'utilisation du bien sur une durée de 50 ans.

Le rythme de comptabilisation des émissions carbone est aligné sur celui utilisé pour la détermination du chiffre d'affaires comptable :

- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) ;
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial.

#### Facteurs d'émission

Pour les projets dont le dépôt du permis de construire est antérieur à 2022, les facteurs d'émission utilisés (construction et utilisation) dépendent de la nature du bien (bureau, logement, commerce, logistique...) et de la date d'obtention du permis de construire<sup>(6)</sup>. Ces facteurs d'émissions ont été déterminés à partir de référentiels standards ADEME et Carbone4<sup>(7)</sup>.

Pour les projets dont le permis de construire a été déposé en 2022, les facteurs d'émission utilisés (ICc pour la construction, ICe pour l'utilisation) sont directement issus des Analyses de Cycle de Vie (ACV) effectuées bâtiment par bâtiment et rendues obligatoires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour le résidentiel (RE2020) et le 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour le tertiaire.

À titre d'illustration, les facteurs d'émissions maximum applicables dans le cadre de la RE2020 (résidentiel neuf) sont présentés ci-après.

Logements neufs (en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	Construction (ICc)	Utilisation (ICe)	Total (ICg)
Applicables à partir de 2022	740	560	1 300
Applicables à partir de 2025	650	260	910
Applicables à partir de 2028	580	260	840
Applicables à partir de 2031	490	260	750

L'application de la réglementation RE2020 conduit à une réduction à terme des émissions carbone de - 42 % à horizon 2031, avec une amélioration rapide de la performance à l'utilisation et plus progressive à la construction, reflétant ainsi une plus grande complexité de mise en œuvre (disponibilité de solutions techniques, industrialisation des processus, absorption des surcoûts...).

(1) Intégration des principes de mesure de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020 principalement). Périmètre, comparabilité des exercices, piste d'audit.

(2) Dans le chapitre Déclaration de Performance Extra-financière du présent Document d'enregistrement universel 2022.

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

(4) Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone...) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

(5) Pour compte propre ou compte de tiers.

(6) Assimilée à la date d'acquisition du terrain.

(7) A titre d'illustration, les facteurs d'émission utilisés pour le Logement vont de 942 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2019 à 915 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2021 (construction) et de 637 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2019 à 598 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2021 (utilisation).

## Foncière

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

La performance carbone de la Foncière est déterminée à partir de la consommation en énergie des parties communes (mesures réelles) et des parties privatives (mesures réelles et estimées). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de carbone en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

## Corporate

Sur le même principe que la Foncière, Altarea comptabilise les émissions « corporate » qui proviennent essentiellement de la consommation énergétique des sièges du Groupe et de la consommation de carburant lors des déplacements professionnels de ses collaborateurs.

### 1.3.2.2 Résultats et analyses

#### Performance carbone

En 2022, les émissions du Groupe (scope 1&2&3) ont représenté 1 085 milliers de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>e), en baisse de - 3,4 % par rapport à 2021 et de - 30,6 % par rapport à 2019. Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessous sont exprimés en quote-part Groupe (carbone économique<sup>(1)</sup>).

(en milliers de tCO <sub>2</sub> e)	2019	2020	2021	2022
<b>Promotion Immobilière</b>				
Logement	1 041	982	907	<b>914</b>
Immobilier d'Entreprise	315	203	139	<b>102</b>
Commerce	195	100	71	<b>60</b>
<b>Foncière et Siège</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>GROUPE EN Q/P</b>	<b>1 563</b>	<b>1 292</b>	<b>1 124</b>	<b>1 085</b>
dont Construction	822	757	765	<b>720</b>
dont Utilisation	729	528	352	<b>356</b>
dont Foncière et corporate	12	7	7	<b>9</b>

Sur un total d'émission de 1 085 milliers de tCO<sub>2</sub>e, 356 milliers de tCO<sub>2</sub>e (soit 33 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments sur une durée de 50 ans).

#### Analyse

La baisse globale des émissions intervenue entre 2019 et 2022 provient à la fois d'un « effet volume » (livraisons des grandes opérations Bureau Ile-de-France<sup>(2)</sup> et des projets Commerce<sup>(3)</sup>), mais également d'un « effet taux » (baisse du facteur d'émission moyen de l'ordre de - 8 % sur la période).

La Promotion immobilière constitue la quasi-totalité des émissions du Groupe, notamment la promotion Logement qui à elle seule représente 84 % du total. En 2022, les émissions de cette activité progressent légèrement (+ 0,8 %), en raison notamment de la croissance d'Histoire & Patrimoine et de Pitch Immo qui ont connu une activité particulièrement dynamique.

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission. La démarche de décarbonation de cette activité a en effet été initiée dès 2010 avec une réduction de moitié des émissions sur la période. La neutralité carbone de cette activité est quasiment atteinte sur ce périmètre.

#### Intensité carbone

L'intensité carbone peut se définir comme la quantité de CO<sub>2</sub>e 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 création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

(en gCO <sub>2</sub> e/€)	2019	2020	2021	2022
Intensité carbone	503	424	372	<b>360</b>

Depuis 2019, Altarea a réduit son intensité carbone de - 28,4 % et de - 3,2 % en 2022, illustrant ainsi la décarbonation en cours des activités du Groupe.

(1) Les émissions à 100 % (carbone géré) ont représenté 1 163 tCO<sub>2</sub>e en 2022.

(2) CPI Richelieu, Kosmo, Bridge, Issy Cœur de Ville, Landscape...

(3) Développés pour compte propre (CAP3000, gare de Paris-Montparnasse...) et pour compte de tiers (Issy Cœur de Ville...).

## 1.4 Performance financière

### 1.4.1 Résultats consolidés 2022

En 2022, Altarea enregistre une bonne performance financière malgré la détérioration du contexte macroéconomique qui a impacté la promotion résidentielle. Le résultat opérationnel atteint 446,3 millions d'euros (+ 10,2 %) porté par la progression du Commerce (+ 26,6 %) et de l'Immobilier d'entreprise (+ 47,1 %), ayant plus que compensé le repli du Logement (- 15,6 %).

Le résultat net récurrent (FFO<sup>(1)</sup>) progresse de + 4,2 % à 275,4 millions d'euros en ligne avec la guidance du Groupe.

Au total, le FFO part du Groupe par action s'élève à 13,34 euros (- 7,1 % sur un an), la croissance du FFO étant plus que compensée par la dilution liée à l'augmentation de + 12,0 % du nombre moyen d'actions diluées<sup>(2)</sup>.

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

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

(2) Création de 3 017 432 actions en 2021 (augmentation de capital, dividende en titres, Reully et FCPE).

## Commerce

(en millions d'euros)	2022	2021	
Revenus locatifs	210,2	186,7	
Charges (dont douteux)	(16,6)	(24,2)	
<b>Loyers nets</b>	<b>193,7</b>	<b>162,5</b>	<b>+ 19,2 %</b>
% des revenus locatifs	92,1 %	87,0 %	
Prestations de services externes	31,3	23,8	
Prod. immobilisée & stockée	5,7	8,6	
Charges d'exploitation	(43,6)	(45,6)	
Contribution des sociétés MEE	5,6	3,8	
Marge immobilière	-	(1,0)	
<b>Résultat opérationnel Commerce</b>	<b>192,6</b>	<b>152,1</b>	<b>+ 26,6 %</b>
Coût de l'endettement net	(17,2)	(26,2)	
Autres résultats financiers	(16,1)	(13,0)	
Impôt sur les sociétés	(0,9)	(1,5)	
Minoritaires	(60,7)	(33,5)	
<b>FFO COMMERCE</b>	<b>97,5</b>	<b>77,9</b>	<b>+ 25,3 %</b>

Après trois années de crise sanitaire, la normalisation de l'exploitation se confirme : les loyers nets progressent de + 19,2 % en raison principalement de la baisse des allègements et des provisions pour créances douteuses et de l'effet année pleine de la livraison de la gare Paris-Montparnasse. Au total, le FFO Commerce part du Groupe progresse de + 25,3 % à 97,5 millions d'euros malgré le quasi-doublement des intérêts minoritaires liés aux partenariats.

## Logement

(en millions d'euros)	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 458,5	2 484,7	- 1,1 %
Coûts des ventes et autres charges	(2 302,8)	(2 280,7)	
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>155,7</b>	<b>204,0</b>	<b>- 23,7 %</b>
% du chiffre d'affaires	6,3 %	8,2 %	
Prestations de services externes	11,1	13,3	
Production stockée	221,0	177,7	
Charges d'exploitation	(245,4)	(227,3)	
Contribution des sociétés MEE	9,2	12,0	
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>151,6</b>	<b>179,6</b>	<b>- 15,6 %</b>
% du chiffre d'affaires	6,2 %	7,2 %	
Coût de l'endettement net	(8,6)	(13,4)	
Autres résultats financiers	(5,5)	(5,0)	
Impôt sur les sociétés	(16,1)	(13,6)	
Minoritaires	(14,5)	(17,9)	
<b>FFO LOGEMENT</b>	<b>106,9</b>	<b>129,7</b>	<b>- 17,6 %</b>

La baisse du résultat opérationnel Logement est liée à la baisse de la rentabilité des opérations ayant contribué au chiffre d'affaires 2022 (quasi stable à 2 458,5 millions d'euros). Cette baisse est imputable à la dégradation du contexte de la fin de l'année, ayant entraîné une hausse du prix de revient des opérations (coûts de construction, main-d'œuvre, aides à la vente). Au total, le FFO Logement baisse de - 17,6 % à 106,9 millions d'euros après prise en compte de la montée en puissance de l'impôt.

## Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenus du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (CPI et VEFA) ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, *asset management*, commercialisation et performance ; et
- contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat.

(en millions d'euros)	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	290,0	305,2	- 5,0 %
Coût des ventes et autres charges	(252,9)	(271,0)	- 6,7 %
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>37,2</b>	<b>34,2</b>	<b>+ 8,7 %</b>
% du chiffre d'affaires	12,8 %	11,2 %	
Prestations de services externes	11,9	9,8	
Production stockée	15,4	10,3	
Charges d'exploitation	(32,0)	(26,2)	
Contribution des sociétés MEE	77,9	46,9	
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>110,4</b>	<b>75,0</b>	<b>+ 47,2 %</b>
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	36,6 %	23,8 %	
Coût de l'endettement net	(8,5)	(9,5)	
Autres résultats financiers	(4,4)	(2,2)	
Impôt sur les sociétés	(18,2)	(4,9)	
Minoritaires	0,0	0,2	
<b>FFO IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>79,3</b>	<b>58,6</b>	<b>+ 35,3 %</b>

L'année 2022 a été marquée par un haut niveau d'activité, tant en Ile-de-France (cession de 10 % de Bridge, vente de Cyber Campus et de la Manufacture de Reuilly en logistique urbaine) qu'en Régions.

Le résultat opérationnel Immobilier d'Entreprise s'élève à un niveau historique de 110,4 millions d'euros (+ 47,2 %), et le FFO à 79,3 millions d'euros (+ 35,3 %) après prise en compte de l'impôt.

## Dividende 2022

Un dividende de 10,0 euros/action sera proposé à l'assemblée générale du 8 juin 2023, au titre de l'exercice 2022, en croissance de + 2,6 % par rapport à 2021. Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50 %, et en numéraire à hauteur de 50 %.

## 1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

### ANR de continuation dilué<sup>(1)</sup> à 157,1 euros/action (- 0,3 %)

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

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Au 31 décembre 2022, Altarea a baissé la valeur du pôle promotion dans son ANR afin de s'aligner sur la valeur basse de la fourchette d'évaluation afin de tenir compte du nouveau contexte.

### Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
<b>ANR 31 décembre 2021</b>	<b>3 195,2</b>	<b>157,4</b>
Dividende	(199,8)	(9,75)
FFO pdg 2022	275,4	13,34
Variation de valeur Promotion	(368,2)	(18,1)
Variation de valeur Commerce	16,2	0,8
Instruments financiers et dette à taux fixe	391,5	19,2
IFRS 16	(14,6)	(0,7)
Impôts différés	(26,6)	(1,3)
Plus-Values latentes passées en résultat <sup>(a)</sup>	(22,9)	(1,1)
Autres et frais de transaction <sup>(b)</sup>	(46,2)	(2,8)
<b>ANR 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>3 200,0</b>	<b>157,1</b>
vs. 31 décembre 2021	+ 0,2 %	-0,3 %

(a) Plus Values latentes sur Bridge et Issy Cœur de Ville.

(b) Dont coûts « Primonia » encourus à date, charge AGA, dotations aux amortissements et part des commandités

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

## Principes de calcul

### Évaluation 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 Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	44 %
Cushman & Wakefield	France & International	54 %
Autres	France & International	2 %

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book - Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

#### Autres actifs

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini et Woodeum) ; et
- des pôles d'*Asset management* Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors de la clôture annuelle : le pôle d'*Asset Management* Commerce (Altarea France) est évalué par Accuracy, le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'*Asset Management* en Immobilier d'Entreprise sont évalués par Accuracy et 8Advisory.

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.

8Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables quand celle-ci peut s'appuyer sur des transactions pertinentes.

### 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 NNAV 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

### Stratégie de financement

Altarea affiche une structure financière très solide fin 2022, tant en liquidité (3 milliards d'euros de ressources disponibles), qu'au bilan avec des capitaux propres de près de 4 milliards d'euros (+ 416 millions d'euros sur un an) et une dette nette de 1 555 millions d'euros (- 91 millions d'euros sur un an).

La hausse des taux d'intérêt, initiée en janvier 2022, a connu une accélération à partir du mois d'août. Au cours de cette période, Altarea a déployé une stratégie d'anticipation et d'adaptation à ce nouvel environnement grâce à une gestion dynamique des couvertures de taux et à l'optimisation de ses ressources financières.

L'abondante liquidité du Groupe fin 2021 (3 429 millions d'euros, dont 499 millions d'euros de cash au niveau corporate) a participé à la mise en œuvre de cette stratégie.

La dette brute a ainsi été réduite de 763 millions d'euros, suite notamment aux opérations suivantes :

- le lancement, avec succès, de deux offres publiques de rachat partiel sur trois souches d'obligations senior existantes (Altarea juillet 2024, Altareit juillet 2025 et Altarea janvier 2028), d'une valeur totale de 306,7 millions d'euros pour un nominal de 331,5 millions d'euros au total (respectivement 120,3 millions, 161,2 millions et 50 millions d'euros), complétées par des rachats au fil de l'eau pour un nominal de 10,8 millions d'euros au total ;
- le remboursement par anticipation d'un *term loan* de 80 millions d'euros à échéance mars 2023 ;

- la réduction progressive de l'encours de titres de créances négociables, passé de 759 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 372 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Altarea a parallèlement renforcé ses ressources à court et long terme :

- signature de cinq RCF<sup>(1)</sup> pour un montant total de 275 millions d'euros et un *term loan* de 10 millions d'euros, à 5 ans ;
- amélioration du *cash pool* interne permettant d'optimiser le cash disponible tant au niveau corporate qu'au niveau de la promotion, générant des produits financiers dont l'effet année pleine se matérialisera en 2023.

Ces opérations permettent au Groupe de fixer le niveau de ses liquidités de manière optimale grâce à une gestion proactive de ses passifs sur les marchés de capitaux afin d'optimiser le niveau de trésorerie disponible ainsi que le volume et le coût de son endettement financier.

Par ailleurs, le Groupe a renforcé ses capitaux propres consolidés de 9,3 millions d'euros dans le cadre du FCPE des salariés qui a souscrit à une augmentation de capital réservée (entraînant la création de 82 533 actions nouvelles) témoignant ainsi de l'engagement et de la confiance des collaborateurs.

### Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2022, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 971 millions d'euros (3 429 millions d'euros au 31 décembre 2021).

Fin 2022, les liquidités disponibles se décomposent comme suit :

Disponible (en millions d'euros)	Lignes de crédits non utilisées		Total
	Trésorerie		
Au niveau corporate	446	1 449	1 895
Au niveau des projets	720	356	1 076
<b>TOTAL</b>	<b>1 166</b>	<b>1 805</b>	<b>2 971</b>

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate sont constituées à hauteur de 1 448,5 millions d'euros de RCF dont la maturité moyenne est de 2 ans et 7 mois, avec deux échéances pour un montant total de 175 millions d'euros au cours des 12 prochains mois.

Fin 2022, compte tenu de la situation de liquidité du Groupe, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'avoir recours aux tirages des RCF corporate à court terme.

### Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>(2)</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>(3)</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit.

Fin décembre 2022, compte tenu de la hausse des taux d'intérêts entraînant un renchérissement des conditions de financement sur le marché monétaire, l'encours total de ces programmes a été réduit à 372 millions d'euros, en baisse de 387 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 pour une échéance moyenne de 4 mois, décomposé comme suit :

(en millions d'euros)	Neu CP	Neu MTN	Total
Altarea	80	70	150
Altareit	170	52	222
<b>TOTAL</b>	<b>250</b>	<b>122</b>	<b>372</b>

(1) *Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).*

(2) *NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).*

(3) *NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).*

## Dette nette<sup>(1)</sup>

### Évolution de la dette en 2022

La dette nette est en baisse de - 91 millions d'euros à 1 555 millions d'euros, un niveau historiquement bas.

<i>(en millions d'euros)</i>	
<b>Dette nette au 31 décembre 2021</b>	<b>1 646</b>
Dividende	191
FFO	(275)
Capex	43
Cessions & partenariats (gares, Bridge...)	(330)
BFR promotion	158
Acquisition d'actions propres	26
Soulttes et instruments financiers	93
Autres	4
<b>DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>1 555</b>

La baisse de l'endettement est notamment liée aux cessions et partenariats ayant plus que compensé l'augmentation du BFR Promotion et les autres besoins financiers.

### Structure de la dette

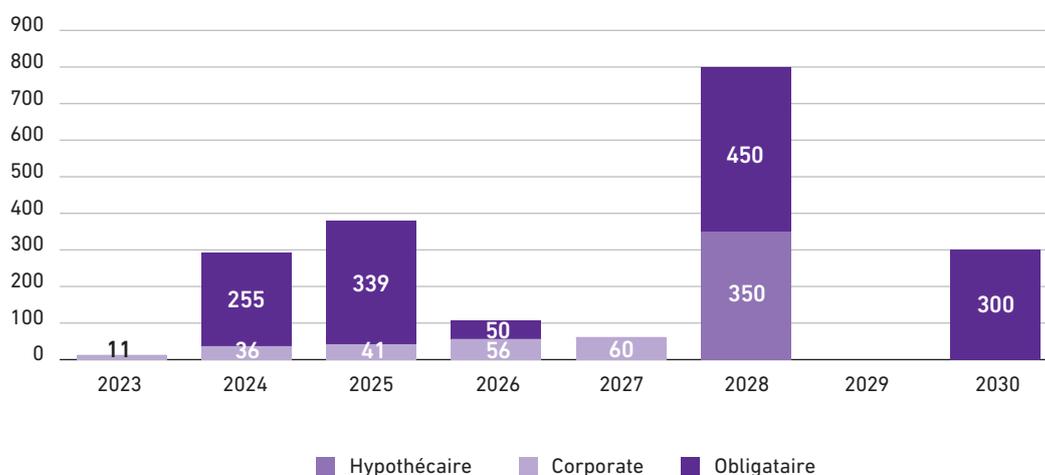
<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dette corporate bancaire	213	276
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	1 778	2 508
Dette hypothécaire	348	348
Dette sur opérations de promotion	168	138
<b>Total Dette brute</b>	<b>2 507</b>	<b>3 270</b>
Disponibilités	(952)	(1 625)
<b>TOTAL DETTE NETTE</b>	<b>1 555</b>	<b>1 646</b>

*(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 372 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN au 31 décembre 2022.*

La durée moyenne de la dette brute<sup>(2)</sup> est de 4 ans et 3 mois, contre 4 ans et 6 mois au 31 décembre 2021.

### Échéancier de la dette par maturité<sup>(3)</sup>

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



(1) Dette nette obligataire et bancaire.

(2) Hors NEU CP et dette promotion.

(3) Hors NEU CP, NEU MTN et dette promotion.

Suite aux opérations de rachats obligataires et au remboursement d'un crédit bancaire de 80 millions d'euros échéance mars 2023 réalisés en 2022, il n'y a aucune échéance significative de dette long terme avant 2024, et les échéances obligataires 2024, 2025 et 2028 ont été réduites.

La dette hypothécaire de 350 millions d'euros échéance juin 2026 est associée à CAP3000. À l'exception de CAP3000, tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

La trésorerie disponible fin 2022 (2 971 millions d'euros) est largement suffisante pour satisfaire aux besoins du Groupe à court terme (53 millions d'euros de tombées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023) et à long terme, notamment ses échéances de dette obligataires.

## Couverture : nominal et taux moyen

Entre décembre 2021 et avril 2022, Altarea a renforcé l'encours des couvertures de taux en exécutant trois programmes de *swaps* de taux (payeurs du taux fixe) d'échéances comprises en juin 2028 et décembre 2032 pour un montant cumulé de 825 millions d'euros.

700 millions de *swaps* de variabilisation (payeurs du taux variable), d'échéance comprise entre juillet 2024 et janvier 2026, ont également été annulés en 2022.

Ces restructurations du portefeuille de couvertures de taux permettent au Groupe de maintenir une position de dette couverte à taux fixe de l'ordre de 2 milliards d'euros en moyenne à horizon 5 ans, puis décroissante dans le temps, sécurisant ainsi un coût de financement particulièrement compétitif sur cet horizon.

Au 31 décembre 2022, le profil des couvertures de taux est le suivant :

En cours à fin	Dette à taux fixe	Dette à taux variable	Couvertures à taux fixe <sup>(a)</sup>	Position à taux fixe (en M€) <sup>(b)</sup>	Taux de couv. moyen <sup>(c)</sup>
2023	1 393	193	763	2 156	0,42 %
2024	1 139	157	1 288	2 427	0,39 %
2025	800	116	1 288	2 088	0,39 %
2026	750	60	1 088	1 838	0,39 %
2027	750	-	1 088	1 838	0,34 %
2028	300	-	1 088	1 388	0,58 %

(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).

Altarea entend poursuivre cette gestion dynamique en 2023 et saisir toute opportunité de marché pour rallonger la durée moyenne de ses couvertures.

## Coût moyen de la dette : 1,82 %<sup>(1)</sup> (+ 2 bps)

La stabilité du coût moyen de la dette (vs. 1,80 % au 31 décembre 2021), dans le contexte de forte hausse des taux d'intérêt, résulte de la gestion dynamique de la dette, de la liquidité du Groupe et du portefeuille de *swaps*.

Compte tenu de la structure de sa dette et de son portefeuille d'instruments financiers, Altarea anticipe de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux proches du niveau actuel à un horizon de 5 ans.

## Notation crédit et covenants

En mars 2022, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* du groupe Altarea avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative. Le 20 mars 2023, l'agence a relevé de « négative » à « stable » la perspective de la notation du groupe Altarea, et celle de sa filiale cotée Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière.

## Ratio Loan-to-Value (LTV)

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

Au 31 décembre 2022, il ressort à 24,5 % (24,1 % au 31 décembre 2021).

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

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

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

(1) Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

## Ratio Dette Nette sur EBITDA<sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2022, le ratio Dette Nette sur EBITDA ressort à 3,5x, contre 4,1x au 31 décembre 2021.

### Covenants bancaires

	Covenant	31/12/2022	31/12/2021	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60 %	24,5 %	24,1 %	+ 0,4 pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0x	13,0x	8,2x	+ 4,8x

(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 »).

Fin 2022, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

(1) Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.