

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



<b>1.1</b>	<b>PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>8</b>
1.1.1	Logement	8
1.1.2	Immobilier d'entreprise	10
<b>1.2</b>	<b>PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>12</b>
1.2.1	Taxonomie : nouveau standard de <i>reporting</i> de la performance environnementale	12
1.2.2	Performance carbone	13
<b>1.3</b>	<b>RÉSULTATS FINANCIERS 2023</b>	<b>15</b>
	Logement	16
	Immobilier d'entreprise	17
<b>1.4</b>	<b>RESSOURCES FINANCIÈRES</b>	<b>18</b>

## 1.1 Performance opérationnelle

### 1.1.1 Logement

Altareit est le 2<sup>e</sup> promoteur résidentiel en France<sup>(1)</sup>. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète<sup>(2)</sup> reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

#### 1.1.1.1 Adaptation au nouveau cycle

##### Un changement de cycle brutal

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

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

##### Une adaptation accélérée et volontariste

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

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

L'activité opérationnelle a été intense, avec :

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

#### 1.1.1.2 Activité de l'année

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

##### Réservations<sup>(3)</sup>

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

Les réservations en valeur baissent de - 16 % à 2 250 millions d'euros TTC, pour 8 004 lots (- 20 %) dans un marché en contraction de - 26 %<sup>(4)</sup>. Ces lots ne concernent que des projets pour lesquels les décisions d'acquisition de terrains ont été prises<sup>(5)</sup>.

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

Les ventes en bloc représentent 52 % des réservations (vs 44 %). Elles se composent principalement de logements intermédiaires<sup>(6)</sup> (57 %) et de logements sociaux (30 %).

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

(1) Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 par Innovapresse.

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

(3) 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.

(4) Données FPI France publiées le 15 février 2024 – Baisse des réservations sur un an de - 26 % en 2023 à 94 828 lots (contre une moyenne annuelle de 146 269 ventes entre 2017 et 2023), dont - 38,4 % au détail et + 11,5 % en bloc.

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

(6) Logement locatif intermédiaire (LLI).

## Régularisations notariées

(en millions d'euros TTC)	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers	1 418	62 %	1 943	62 %	- 27 %
Ventes en bloc	857	38 %	1 182	38 %	- 27 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 275</b>		<b>3 125</b>		<b>- 27 %</b>

L'année 2023 a connu une chute importante de la production de crédit à l'habitat (- 41 %<sup>(1)</sup>), qui ont rendu les signatures notariées particulièrement difficiles à concrétiser.

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

## Acquisitions foncières limitées aux projets adaptés au contexte

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

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

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

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

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

## Revue exhaustive du portefeuille d'options foncières<sup>(2)</sup>

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

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

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

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

À l'issue de cette revue :

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

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

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

## Nouvelle organisation du portefeuille de marques

Le Groupe est organisé autour de plusieurs marques à forte notoriété permettant de couvrir l'ensemble des produits résidentiels.

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

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

- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic...).

## Impacts comptables en 2023

La stratégie adoptée par le Groupe (réduction des engagements, revue du portefeuille d'options foncières, réorganisation des marques) se traduit par l'enregistrement en variation de valeurs d'une charge comptable exceptionnelle permettant de solder le cycle précédent dans les comptes du Groupe<sup>(1)</sup>.

## Élaboration d'une offre « nouvelle génération »

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

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

Les approvisionnements<sup>(2)</sup> correspondant à ces nouveaux produits ont représenté près de 10 000 lots en 2023. Compte tenu de la durée du cycle de production<sup>(3)</sup>, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

## Perspectives

Le backlog<sup>(4)</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2024 représente 2,7 milliards d'euros HT, en baisse de - 22 % sur un an.

## 1.1.2 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

### 1.1.2.1 Des savoir-faire multiples

**En Bureau**, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national<sup>(5)</sup> :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats MOD<sup>(6)</sup> ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

**En Logistique**, le Groupe opère :

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

(1) Cf. partie Résultats financiers.

(2) Signature de nouvelles options foncières.

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

(4) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

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

(6) VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

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

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

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

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

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

En 2023, le Groupe a été amené à revoir la valeur de Landscape (La Défense) dont le montant est compris dans la charge comptable exceptionnelle Promotion. Le risque résiduel sur Landscape a ainsi ramené à zéro.

### 1.1.2.2 Activité de l'année en Bureau

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

#### Bureau/Grand Paris

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

#### Bureau/Métropoles régionales

- Signatures de plusieurs VEFA pour un total de 24 000 m<sup>2</sup>, dont *Claystone* et *Urbanclay* à Toulouse vendus respectivement à Quaero Capital et à Midi 2i pour lesquels les chantiers ont été lancés cette année. À Bordeaux Belvédère, le Groupe a vendu *Mokusai* à la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde. Dans le sud le Groupe a signé une VEFA avec Naval Group pour un immeuble au sein de la Technopole de la mer à Ollioules et vendu le futur campus étudiant de l'*ESSCA School of Management* situé à Aix-en-Provence à La Caisse d'Épargne, via sa filiale CEPAC Foncière.
- Lancement de 42 000 m<sup>2</sup> de chantiers dont le futur Centre de développement d'Alstom Sud à Aix-en-Provence, *Feel Good* près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022.
- Livraison du *Campus de l'emlyon business school* dans le quartier de Gerland (20 000 m<sup>2</sup> pour une capacité d'accueil de 7 800 personnes et 9 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts). Multifonctionnel, hybride et adaptable, il répond aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et vise les Certifications HQE (Excellent), BREEAM (Very Good), OS MOZ et R2S.
- Livraisons de 53 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont *Amazing Amazones* au sein du projet Euronantes (19 700 m<sup>2</sup>), deux immeubles du quartier Bordeaux Belvédère (10 400 m<sup>2</sup>) ou encore *Newton St Charles* à Marseille (9 700 m<sup>2</sup>).

### 1.1.2.3 Activité de l'année en Logistiques

#### Grande Logistique

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés représentent un total de 354 000 m<sup>2</sup>. Ils sont d'ores et déjà intégralement loués via des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année 2023 a été marquée par :

- la prise de contrôle à 100 % du megahub de Bollène<sup>(1)</sup> pour lequel le Groupe a livré l'entrepôt n° 2 à son locataire Intermarché et commercialisé intégralement l'entrepôt n° 3 à ID Logistics, Mutual Logistics et Gerflor et dont les travaux ont été lancés ;
- la livraison de l'Hexabus Occitanie-La Méridienne à Béziers (50 000 m<sup>2</sup>) vendu en VEFA à LIDL en 2022, et la livraison de la plateforme de Puceul près de Nantes (38 000 m<sup>2</sup>) louée au groupe Sofia ;

- le lancement des travaux de la plateforme logistique EcoParc Cotière dans l'Ain (70 000 m<sup>2</sup>), dont 56 000 m<sup>2</sup> sont loués à Samse via un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

#### Logistique urbaine

Après avoir signé en 2022 une première opération parisienne en logistique urbaine très réussie (reuilly), le groupe a annoncé en fin d'année l'acquisition d'une plateforme de 7 600 m<sup>2</sup> actuellement louée et exploitée par dhl située à vitry-sur-seine à proximité du périphérique sud-parisien. l'objectif est de réaliser une rénovation répondant à trois objectifs : apporter une réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux du bâtiment, réaliser une mise aux normes réglementaire bâtimentaire et améliorer l'efficacité et la sécurité de l'exploitation dhl. le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle stratégique pour la livraison du dernier kilomètre en Ile-de-France.

(1) 260 000 m<sup>2</sup> développés en 5 tranches (dont 50 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt n° 2 et 95 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt n° 3) visant une certification BREEAM\*.

## 1.2 Performance environnementale

### 1.2.1 Taxonomie : nouveau standard de *reporting* de la performance environnementale

#### 1.2.1.1 Principes généraux

Le règlement Taxonomie<sup>(1)</sup> est un système de classification des secteurs économiques permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur au sein de l'Union européenne permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

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

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

#### 1.2.1.2 Éligibilité et alignement du chiffre d'affaires consolidé

Compte tenu de son activité, le chiffre d'affaires est l'indicateur comptable le plus pertinent pour le Groupe.

##### Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2023, 97,9 % du chiffre d'affaires consolidé<sup>(2)</sup> d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion ;

##### Chiffre d'affaires aligné à 44,7 %

Le taux d'alignement atteint 44,7 % du chiffre d'affaires (CA) consolidé en 2023 (contre 43 % en 2022).

(en M€)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné	1 090,5	5,3	0	1 095,8
% CA consolidé	47,1 %	4,3 %	-	44,7 %

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

- « Rénovation de bâtiments existants » notamment pour Histoire & Patrimoine ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments »<sup>(3)</sup>.

##### Critères d'alignement du chiffre d'affaires

L'analyse de l'alignement est effectuée à la maille de l'actif. Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être passé au crible de six familles de critères environnementaux<sup>(4)</sup> :

- atténuation du changement climatique (Énergie), composé de quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique ;
- adaptation au changement climatique (Climat) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- eau : consommation/débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers, impact sur les ressources et la qualité de l'eau ;
- économie circulaire : réemploi des matériaux, réduction des déchets à la source et valorisation, conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- pollution : non recours aux produits polluants/dangereux/cancérogènes, 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.

Après étude des dossiers présélectionnés, 123 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérées comme alignées. Elles représentent 44,7 % du chiffre d'affaires consolidé 2023, qui est donc aligné au sein de la taxonomie européenne.

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

(2) Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 2 450,8 M€, dont 52,3 M€ (2,1 %) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndic) et 2 398,5 M€ éligibles (97,9 %). En 2022, 99 % du CA était éligible.

(3) Correspond à l'activité de Comet au sein du siège de Richelieu.

(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).

## Plans d'action spécifiques sur certains critères

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

- **énergie** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont été ensuite menées permettant l'alignement complet à ce critère ;
- **économie circulaire** : l'engagement contractuel des entreprises sous-traitantes à recycler au moins 70 % des déchets matière n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité. Un important travail de collecte et de revue des registres ou *reporting* déchets des prestataires a alors été effectué afin de s'assurer du respect effectif de leurs obligations contractuelles. L'application stricte de ce critère a conduit à écarter un nombre important d'opérations, notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus

faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;

- **pollution** : le respect du DNSH Pollution nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation REACH<sup>(1)</sup>.

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

## 1.2.2 Performance carbone

Altareit a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable. Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents lui permettant de se fixer des objectifs de décarbonation ambitieux et mesurables de façon fiable dans la durée.

### 1.2.2.1 Méthodologie Altareit

#### Périmètre (scopes 1, 2 et 3)<sup>(2)</sup>

Les émissions de GES<sup>(3)</sup>, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>e, simplifié en « kg »), sont classées en trois catégories (scopes) :

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

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

- pour la promotion Immobilière, 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 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

Altareit 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 chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2023 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet,
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

#### Corporate

Altareit comptabilise les émissions « corporate » à partir de la consommation en énergie des bâtiments (mesures réelles). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de GES en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Les émissions « corporate » proviennent essentiellement de la consommation énergétique des sièges du Groupe et de la consommation de carburant lors des déplacements professionnels de ses collaborateurs.

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

(2) *Dans le chapitre Déclaration de Performance Extra-financière du document d'enregistrement universel annuel.*

(3) *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).*

## 1.2.2.2 Résultats et analyses

### Performance carbone

En 2023, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 880 milliers de tonnes, en baisse de - 17,6 % par rapport à 2022 (1 067 milliers de tonnes) et de - 42,7 % par rapport à 2019 (année de référence).

(en milliers de tCO <sub>2</sub> e)	2023	2022	2019
<b>Promotion Immobilière</b>	<b>876</b>	<b>1 065</b>	<b>1 533</b>
Logement	760	914	1 041
Immobilier d'Entreprise	83	102	315
Commerce	33	49	177
Corporate	4	2	3
<b>GROUPE EN Q/P</b>	<b>880</b>	<b>1 067</b>	<b>1 536</b>
dont Construction	594	708	804
dont Utilisation	282	356	729
dont Corporate	4	2	3

Sur un total d'émission de 880 milliers tCO<sub>2</sub>e, 282 milliers tCO<sub>2</sub>e (soit 32 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

### Amélioration continue de la performance carbone

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO <sub>2</sub> e)		Var.
<b>Émissions GES 2022</b>	<b>1 067</b>	
Effet périmètre (Woodeum...)	+ 65	+ 6 %
Promotion – effet volume	(144)	- 13 %
Promotion – baisse de l'intensité carbone	(103)	- 10 %
<b>ÉMISSIONS GES 2023</b>	<b>880</b>	<b>- 18 %</b>

La baisse de - 18 % des émissions en 2023 provient principalement de la baisse d'activité en promotion (effet volume) liée à la crise immobilière (- 144 milliers de tonnes).

Les progrès du Groupe en matière de décarbonation ont contribué à diminuer les émissions de - 103 milliers de tonnes, grâce à la baisse de l'intensité carbone surfacique (quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier).

### Intensité carbone surfacique : - 9,6 % en 2023

L'intensité carbone surfacique moyenne baisse de - 9,6 % à 1 298 kg/m<sup>2</sup> en 2023 (contre 1 436 kg/m<sup>2</sup> en 2022).

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonée d'une part (intensité moyenne de 1 512 kg/m<sup>2</sup>) et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (1 173 kg/m<sup>2</sup> en moyenne).

### Intensité carbone économique

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

(en gCO <sub>2</sub> e/€)	2023	2022	2019
Intensité carbone	359	391	533

En 2023, 359 grammes de CO<sub>2</sub> ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 8,3 % de moins qu'en 2022 (- 33 % par rapport à 2019).

## 1.3 Résultats financiers 2023

Les résultats comptables 2023 d'Altareit sont impactés par la crise immobilière avec un résultat net FFO en nette baisse (- 83 % par rapport à 2022) à 23,0 millions d'euros, marqué par :

- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte ;
- une absence de grandes opérations en Bureau par rapport à 2022 (Campus Cyber en MEE) ;

Altareit a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023. Cela se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 393,9 millions d'euros<sup>(1)</sup>, reflétant sa vision du marché

Au total, le résultat net part du Groupe est de - 325,6 millions d'euros en 2023.

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres corporate	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<b>Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.</b>	<b>2 246,8</b>	<b>204,0</b>	-	-	<b>2 450,8</b>	-	<b>2 450,8</b>
Variation vs 31/12/2022	- 9 %	- 21 %	-	-	- 10 %	-	- 10 %
Marge immobilière	124,9	20,5	-	-	145,4	(3,2)	142,2
Prestations de services externes	29,1	8,0	-	-	37,1	-	37,1
<b>Revenus nets</b>	<b>154,0</b>	<b>28,5</b>	-	-	<b>182,5</b>	<b>(3,2)</b>	<b>179,4</b>
Variation vs 31/12/2022	- 8 %	- 17 %	-	-	- 9 %	-	- 11 %
Production immobilisée et stockée	142,0	10,6	-	-	152,6	-	152,6
Charges d'exploitation	(233,2)	(22,4)	(5,9)	(0,7)	(262,2)	(24,4)	(286,6)
<b>Frais de structure</b>	<b>(91,2)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(109,6)</b>	<b>(24,4)</b>	<b>(134,0)</b>
Contributions des sociétés MEE	(0,0)	(7,6)	(0,6)	-	(8,3)	4,7	(3,6)
Dotation aux amortissements (IFRS 16)						(18,1)	
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction						(16,4)	
Charge comptable exceptionnelle Promotion <sup>(a)</sup>						(393,9)	(393,9)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>62,8</b>	<b>9,1</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>64,7</b>	<b>(451,3)</b>	<b>(386,6)</b>
Variation vs 31/12/2022	- 60 %	- 82 %	-	-	- 69 %		na
Coût de l'endettement net	(4,7)	(7,3)	-	-	(12,1)	(1,9)	(13,9)
Autres résultats financiers	(13,5)	(0,5)	-	-	(14,0)	(3,2)	(17,2)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(17,2)	(17,2)
Impôts	0,2	0,3	-	-	0,5	108,5	108,9
<b>Résultat net</b>	<b>44,8</b>	<b>1,5</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>39,1</b>	<b>(365,1)</b>	<b>(325,9)</b>
Minoritaires	(16,1)	-	-	-	(16,1)	16,5	0,4
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>28,7</b>	<b>1,5</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>23,0</b>	<b>(348,6)</b>	<b>(325,6)</b>
Variation vs 31/12/2022	- 74 %	- 95 %			- 83 %		
Nombre moyen d'actions dilué					1 748 351		
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION</b>					<b>13,16</b>		
Variation vs 31/12/2022					- 83 %		

(a) Dont (312,2) M€ comptabilisés en marge immobilière dans les états financiers des comptes consolidés et dans le compte de résultat analytique.

(1) Chiffre avant impôt. Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de - 293,4 M€.

## Logement

(en millions d'euros)	2023	2022	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 217,7	2 458,5	- 10 %
Coût des ventes et autres charges	(2 092,7)	(2 302,8)	
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>124,9</b>	<b>155,7</b>	<b>- 20 %</b>
% du chiffre d'affaires	5,6 %	6,3 %	
Prestations de services externes	29,1	11,4	
Production stockée	142,0	221,0	
Charges d'exploitation	(233,2)	(241,5)	
Contribution des sociétés MEE	(0,0)	9,2	
<b>Résultat opérationnel FFO</b>	<b>62,8</b>	<b>155,8</b>	<b>- 60 %</b>
% du chiffre d'affaires	2,8 %	6,3 %	
Coût de l'endettement net	(4,7)	(8,6)	
Autres résultats financiers	(13,5)	(5,5)	
Impôt sur les sociétés	0,2	(17,4)	
Minoritaires	(16,1)	(14,8)	
<b>RÉSULTAT NET FFO LOGEMENT</b>	<b>28,7</b>	<b>109,5</b>	<b>- 74 %</b>

En Logement, le chiffre d'affaires (chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes) baisse de - 9 % à 2 246,8 millions d'euros, du fait notamment de la réduction drastique des acquisitions foncières.

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 62,8 millions d'euros (- 60 %). Cette baisse est liée à un effet volume (baisse du chiffre d'affaires et des honoraires/production stockée) conjugué à un effet taux (baisse de prix sur les programmes en cours). Le taux de rentabilité opérationnelle<sup>(1)</sup> ressort à 2,8 % (contre 6,3 % en 2022).

Le FFO Logement à 28,7 millions d'euros baisse de - 74 %.

(1) Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires Logement.

## Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenu 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 : résultats réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat.

(en millions d'euros)	2023	2022	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	196,0	246,8	- 21 %
Coût des ventes et autres charges	(175,5)	(224,5)	
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>20,5</b>	<b>22,4</b>	<b>- 8 %</b>
% du chiffre d'affaires	10,5 %	9,1 %	
Prestations de services externes	8,0	11,9	
Production stockée	10,6	15,4	
Charges d'exploitation	(22,4)	(31,9)	
Contribution des sociétés MEE	(7,6)	34,2	
<b>Résultat opérationnel FFO</b>	<b>9,1</b>	<b>52,0</b>	<b>- 82 %</b>
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	4,5 %	20,1 %	
Coût de l'endettement net	(7,3)	(6,5)	
Autres résultats financiers	(0,5)	(8,9)	
Impôt sur les sociétés	0,3	(5,8)	
Minoritaires	-	-	
<b>RÉSULTAT NET FFO IE</b>	<b>1,5</b>	<b>30,8</b>	<b>- 95 %</b>

En Immobilier d'Entreprise, le chiffre d'affaires recule de - 21 % à 204 millions d'euros.

Le résultat opérationnel FFO ressort à 9,1 millions d'euros en baisse de - 82 %. Ce résultat est constitué d'opérations de promotion de petite taille principalement en Régions.

Le résultat net FFO Immobilier d'entreprise ressort à 1,5 million d'euros en baisse de - 95 %.

### Charge comptable exceptionnelle Promotion : - 393,9 M€

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

Le Groupe a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle.

Cette charge, d'un montant de - 393,9 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante<sup>(1)</sup> :

- - 190,2 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement ;

- - 119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre ;
- - 37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque ;
- - 14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques ;
- - 32,3 millions d'euros principalement concentrés sur l'opération Landscape à La Défense (Immobilier d'Entreprise).

À l'issue de cette revue :

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

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

Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de - 293,4 millions d'euros.

(1) Se reporter aux notes des annexes comptables aux Comptes consolidés 2023, disponibles sur [altareit.com](http://altareit.com), rubrique finance, communication financière.

## 1.4 Ressources financières

### Faits marquants de l'année

En 2023, Altareit a poursuivi ses objectifs de réduction du besoin en fonds de roulement de son activité de promotion, du maintien d'une dette nette contenue et de renforcement de ses ressources à long terme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, Altareit a signé ou renégocié 538 millions d'euros de crédits bancaires, dont 383 millions d'euros de RCF<sup>(1)</sup> et 155 millions d'euros de Term Loans à 5 ans.

Ces crédits bancaires corporate intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne<sup>(2)</sup> (« EU Taxonomy linked loan »).

### Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2023, les liquidités disponibles représentent 1 640 millions d'euros (contre 2 074 millions d'euros au 31 décembre 2022), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	508	969	1 477
Au niveau des projets	82	81	163
<b>TOTAL</b>	<b>590</b>	<b>1 050</b>	<b>1 640</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 653 millions d'euros de RCF<sup>(3)</sup> dont la maturité moyenne est désormais de 4 ans et 4 mois (versus 3 ans et 4 mois), sans aucune échéance avant le 30 juin 2027. Au 31 décembre 2023, aucun RCF n'est tiré.

Altareit dispose d'ores et déjà de la liquidité, principalement sous forme de cash placé, pour rembourser son échéance obligataire 2025.

### Financements court et moyen terme

Altareit dispose d'un programme NEU CP<sup>(4)</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN<sup>(5)</sup> (échéance supérieure à 1 an). À date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

### Dette nette<sup>(6)</sup>

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Term loans bancaires	225	212
Marché de crédit	339	575
Dette promotion	141	158
<b>Dette brute</b>	<b>705</b>	<b>945</b>
Disponibilités	(559)	(799)
<b>Dette nette</b>	<b>146</b>	<b>146</b>

Au 31 décembre 2023, la dette nette d'Altareit est stable à 146 millions d'euros par rapport à fin 2022. La dette brute a été réduite de 240 millions d'euros, avec notamment le remboursement intégral des encours de NEU CP et NEU MTN (respectivement 170 et 52 millions d'euros fin 2022).

En 2023, Altareit a pris le contrôle à 100 % de Woodeum et réalisé deux acquisitions majeures en Immobilier d'entreprise (Paris Saint-Honoré et du hub logistique de Bollène).

(1) Revolving Credit Facilities (autorisations de crédit confirmées).

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

(3) À date de publication (dont les lignes de crédit signées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour 75 M€).

(4) NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

(5) NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

(6) Dette nette obligataire et bancaire.

## Covenants applicables

La dette corporate est assortie des *covenants* consolidés du groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 % ( $LTV \leq 60\%$ ,  $ICR \geq 2$ ). Fin décembre 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de *covenants* spécifiques à chaque projet.

Enfin, le gearing<sup>(1)</sup> d'Altareit s'élève à 0,18x à fin décembre 2023, contre 0,25x fin juin 2023 et contre 0,13x fin décembre 2022.

	Covenant	31/12/2023	31/12/2022	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	$\leq 60\%$	28,7 %	24,5 %	+ 4,2 %
ICR <sup>(b)</sup>	$\geq 2,0 \times$	7,5x	13,0x	- 5,5x

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

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Côût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »). Sur 12 mois glissants.

## Notation crédit

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

## Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 807,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

(1) Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.