



## Gestion disciplinée du cycle Chiffre d'affaires 556,3 M€ (-15,9%)

### Altarea leader de la transformation urbaine bas carbone

Une offre immobilière complète au service de la Ville et de ses acteurs

#### Logement : adaptations aux nouvelles conditions de marché

Baisse des réservations (-18% en valeur, -21% en volume)

Renforcement des mesures d'accompagnement pour les Particuliers

Revue du portefeuille foncier et des critères d'engagement

#### Commerce : un bon premier trimestre

Chiffre d'affaires des commerçants +9%

Taux d'occupation financière 97,1%

Revenus locatifs +8,1%

#### Immobilier d'entreprise : activité commerciale en ligne

Paris : livraison pour L'Oréal et gain d'un projet rue des Pyramides

Régions : signature d'une VEFA au sein du grand projet urbain Toulouse Guillaumet

Logistique XXL : succès commercial pour le Hub de Bollène

#### Performances financières et environnementale

Chiffre d'affaires consolidé : 556,3 M€ (-15,9% vs T1 2022)

Taxonomie : chiffre d'affaires aligné à 46,9%

Relèvement de la perspective de la notation financière par S&P Global<sup>1</sup>

Liquidités disponibles 2,5 Mds€

### Assemblée Générale du 8 juin 2023

Dividende proposé au titre de 2022 : 10€/action (+ 2,6%) payable le 4 juillet

Période d'option pour la conversion partielle en titres du 14 au 23 juin 2023 inclus

Données au 31 mars 2023 non auditées

« Le cycle immobilier baissier qui a commencé à l'automne 2022 pourrait durer de 12 à 24 mois, notamment en fonction de la réaction des pouvoirs publics pour faire face à la crise du logement. Altarea applique avec une grande discipline les principes de pilotage adaptés au contexte et peut s'appuyer sur une structure financière solide pour traverser ce cycle, continuer d'investir pour le moyen terme et saisir des opportunités. Altarea confirme s'attendre à une baisse de son FFO 2023 en raison de l'absence de grandes opérations d'Immobilier d'entreprise et d'une dégradation avérée des ventes de logements. L'ampleur de cette baisse dépendra avant tout de l'évolution du marché du logement au cours des prochains mois. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

<sup>1</sup> BBB-, outlook stable vs outlook negative.

## LOGEMENT : adaptations aux nouvelles conditions de marché

### Baisse des ventes<sup>2</sup> de logements neufs (-18% en valeur)

La baisse de la demande entamée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 s'est confirmée ce trimestre, et ce pour l'ensemble des clientèles avec des réservations en baisse de -18% en valeur (-21% en volume).

Réservations	T1 2023		T1 2022		Var.
Particuliers – Accession	188 M€	39%	207 M€	35%	-9%
Particuliers – Investissement	161 M€	34%	232 M€	40%	-31%
Institutionnels – Ventes en bloc	130 M€	27%	149 M€	25%	-13%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>479 M€</b>	<b>100%</b>	<b>588 M€</b>	<b>100%</b>	<b>-18%</b>
Particuliers – Accession	537 lots	35%	589 lots	30%	-9%
Particuliers – Investissement	586 lots	38%	856 lots	44%	-21%
Institutionnels – Ventes en bloc	405 lots	27%	499 lots	26%	-19%
<b>Total en lots</b>	<b>1 528 lots</b>	<b>100%</b>	<b>1 944 lots</b>	<b>100%</b>	<b>-21%</b>

La baisse a été particulièrement concentrée sur les mois de janvier et de février. Les réservations du mois de mars 2023 se sont relativement maintenues par rapport à mars 2022, notamment auprès des Particuliers accédants qui ont bénéficié des mesures mises en place par le Groupe.

### Renforcement des mesures d'accompagnement pour les Particuliers

Depuis la fin 2022, le Groupe accompagne la demande des Particuliers, dont l'appétit pour l'immobilier demeure mais qui rencontrent des difficultés croissantes pour se financer. Afin de restaurer leur capacité d'emprunt, Altarea a mis en place des mesures d'accompagnement ciblées :

- allègements des mensualités pour les accédants ;
- prise en charge d'une partie de l'apport personnel pour les particuliers investisseurs ;
- ajustement des prix de vente à chaque fois que nécessaire.

Ces mesures auront un impact sur la rentabilité des programmes en cours mais permettront au Groupe de préserver toutes ses marges de manœuvre financières tout en réalisant des gains de part de marché auprès des Particuliers.

### Revue du portefeuille foncier et des critères d'engagement

Depuis la fin de l'année 2022, le Groupe revoit de façon approfondie son portefeuille d'options foncières (environ 45 000 lots). Les critères d'engagement ont été durcis et tous les paramètres sont concernés :

- conception (plan, constructibilité, taille des lots,...) ;
- stratégie commerciale (grille de prix, mix commercial, distribution, calendrier de lancement) ;
- stratégie territoriale (métropoles / nouveaux territoires) ;
- prix de revient hors foncier (travaux, aides à la vente, frais financiers, décarbonation) ;
- renégociations systématiques des fonciers signés antérieurement.

L'objectif est d'être en ordre de marche d'ici la fin de l'année avec une offre décarbonnée et abordable, en ligne avec les nouvelles conditions de marché quitte à renoncer à certaines opérations. D'ici là, Altarea ne devrait acquérir qu'un nombre limité de terrains et le Groupe prévoit de ce fait une baisse significative de la contribution du Logement à ses résultats en 2023, et notamment au premier semestre.

2 Réservations nettes des désistements. Données à 100 % (dont Woodeum à compter du 1er janvier 2023), à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum à 50 % en 2022).

## COMMERCE : un bon premier trimestre

---

### **Bonnes performances opérationnelles**

Les indicateurs opérationnels du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 confirment la pertinence du positionnement des actifs gérés et leur attractivité :

- le chiffre d'affaires des commerçants affiche une progression de +9% et ce sur toutes les typologies de centres (grands centres shopping/loisirs, retail parks, commerces en gare et proximité) ;
- la fréquentation progresse de +6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 portée par la montée en puissance de CAP3000, des shopping/loisirs, et un net redressement des activités de restauration et de loisirs, notamment des cinémas, qui ont tiré l'attractivité des sites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre ;
- l'activité locative reste dynamique avec 93 signatures représentant pour 7,8 M€ de loyer, permettant de conserver un taux d'occupation financier de 97,1%.

Les revenus locatifs IFRS du Groupe s'élèvent à 54,3 M€ sur les trois premiers mois de l'année, en hausse de +8,1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Retraités des variations de périmètre (cession de Flins et Ollioules en 2022), les revenus locatifs progressent à +11,6%, dont +3,5% issus de l'indexation.

### **Confirmation de la montée en puissance de CAP3000**

Elu « *Best shopping centre* » au monde en 2022<sup>3</sup>, CAP3000 confirme son attractivité deux ans après la livraison de la dernière phase de sa transformation. Ce centre, toujours en phase de montée en puissance, complète encore son offre avec les ouvertures prochaines d'un des plus grands Zara de France sur 3 000 m<sup>2</sup>, d'un flagship Etam, d'une librairie sur plus de 500 m<sup>2</sup> ou encore celle de Normal, enseigne danoise de « soft-discount ».

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE : activité commerciale en ligne

---

### **Paris intra-muros : livraison d'un actif emblématique pour le compte de L'Oréal et gain d'un projet de rénovation rue des Pyramides**

L'activité du 1<sup>er</sup> trimestre à Paris a été marquée par :

- la livraison de l'espace François Dalle, nouveau centre de formation du groupe L'Oréal implanté dans son ancien siège social du 14 rue Royale (Paris 8<sup>ème</sup>);
- la signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'Etat en vue de la rénovation d'un ensemble immobilier de 6 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé rue des Pyramides dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris et mitoyen de l'Hôtel Régina.

### **Métropoles régionales : signature d'une VEFA au sein du grand projet urbain Toulouse Guillaumet**

Altarea a signé une VEFA<sup>4</sup> avec Midi foncière (filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées) sur un immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> au sein de l'écoquartier Toulouse Guillaumet.

### **Logistique XXL : succès commercial pour le Hub de Bollène**

Altarea Logistique poursuit le développement du hub logistique de Bollène (nord d'Avignon) qui totalisera 260 000 m<sup>2</sup> répartis sur 5 entrepôts visant une certification BREEAM, avec au cours du trimestre :

- la poursuite des travaux de l'entrepôt n°2 de 55 500 m<sup>2</sup> déjà loués à 100% ;
- la commercialisation à 100% de l'entrepôt n°3 de 95 000 m<sup>2</sup> suite à la signature de 3 BEFA<sup>5</sup> et le démarrage des travaux.

---

<sup>3</sup> MIPIM Awards 2022.

<sup>4</sup> Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

<sup>5</sup> Bail en l'Etat Futur d'Achèvement.

## PERFORMANCES FINANCIERE ET ENVIRONNEMENTALE

### Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : 556,3 M€ (-15,9% vs fin mars 2022)

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est en baisse de -15,9% à 556,3 M€ en raison principalement de la baisse de l'activité Logement, qui a été marquée par une quasi-absence d'acquisitions foncières au cours de cette période.

En M€ (HT)	T1 2023	T1 2022	Var. 23/22
Chiffre d'affaires à l'avancement	441,6	549,9	-19,7%
Prestations de services	4,1	3,2	+27,9%
<b>Logement</b>	<b>445,7</b>	<b>553,0</b>	<b>-19,4%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	49,0	51,9	-5,5%
Prestations de services	1,5	1,5	-1,8%
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>50,5</b>	<b>53,4</b>	<b>-5,4%</b>
Revenus locatifs	54,3	50,3	+8,1%
Prestations de services	5,9	4,6	+27,9%
<b>Commerce</b>	<b>60,2</b>	<b>54,8</b>	<b>+9,8%</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>556,3</b>	<b>661,2</b>	<b>-15,9%</b>

### Taxonomie européenne

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, 98,6% du chiffre d'affaires consolidé de la période est éligible à la taxonomie et 46,9% est aligné<sup>6</sup> (vs 44,0% en 2022).

### Situation financière extrêmement solide, S&P Global relève la perspective de la notation du Groupe à BBB-, outlook stable

Au 31 mars 2023, Altarea affiche un endettement net<sup>7</sup> de 1 700 M€ (+145 M€ vs décembre 2022). Au cours de la période, le Groupe a utilisé une partie de son abondante liquidité pour diminuer son endettement brut de - 303 M€, ce qui permet d'optimiser les frais financiers futurs. L'encours de billets de trésorerie (Neu CP) a notamment été réduit à zéro et aucun RCF n'est tiré. Après ces opérations, les liquidités disponibles<sup>8</sup> représentent 2 541 M€ vs 2 971 M€ au 31/12/2022.

Le 20 mars 2023, l'agence S&P Global a relevé la perspective de la notation d'Altarea de « négative » à « stable » ainsi que celle de sa filiale cotée Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière bas carbone.

### Modalités et calendrier du dividende 2022 (versé en 2023)

Un dividende de 10,0 €/action (+2,6% vs 2021) au titre de l'exercice 2022 sera proposé à l'Assemblée Générale du 8 juin 2023 qui se réunira à 11h au siège social d'Altarea. 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>9</sup> à hauteur de 50%, et en numéraire à hauteur de 50%.

Les dates clés du dividende sont les suivantes :

- 12 juin 2023 : Détachement du dividende ;
- 14 juin au 23 juin 2023 inclus : Période d'option pour le paiement du dividende en actions ;
- 4 juillet 2023 : Paiement du dividende en numéraire et livraison des actions nouvelles.

<sup>6</sup> Sur la base d'une analyse exhaustive de la totalité des projets contribuant au chiffre d'affaires consolidé et respectant les 6 critères applicables à l'activité du Groupe : Energie (atténuation du changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie circulaire, Pollution et Biodiversité.

<sup>7</sup> Dette bancaire et obligataire.

<sup>8</sup> Cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).

<sup>9</sup> Avec une décote de 10% par rapport à la moyenne des 1ers cours des 20 séances de bourse précédant l'assemblée et retranchement du montant du dividende.

## Calendrier financier 2023

Assemblée générale :

jeudi 8 juin 2023 (11h)

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023 :

jeudi 27 juillet (après Bourse)

### A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

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

### CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier

edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint

pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO

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

### Avertissement

*Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet [www.altarea.com](http://www.altarea.com). Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.*