



Altarea poursuit l'exécution de sa feuille de route et précise ses perspectives 2023

Commerce : excellente performance opérationnelle

Chiffre d'affaires des commerçants en nette progression : +8,0%
Taux d'occupation élevé : 97,2%
Revenus locatifs : 169,5 M€ soit +7,4% à périmètre constant (yc indexation)

Logement : accélération de l'adaptation au nouveau cycle

Réservations à -14% en valeur dans un marché en contraction d'environ -35%¹
Ecoulement de l'offre à la vente issue du cycle précédent
Revue approfondie du portefeuille foncier
Développement d'une offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable

Immobilier d'entreprise : poursuite de l'exécution des projets en cours

Livraison imminente du campus de l'emlyon (20 000 m²)
Avancées en ligne en logistique et bureaux en Régions

Nouvelles activités (asset management, photovoltaïque, datacenters, ...)

Accords structurants en cours de finalisation
Lancement des premiers projets

Situation financière : solidité du bilan, un atout pour Altarea

Chiffre d'affaires consolidé (9 mois) : 1 815,5 M€ (-11,1%), aligné à hauteur de 47,1% (Taxonomie)
Endettement net² 2 044 M€, forte liquidité 2 211 M€

Perspectives 2023

Guidance : FFO³ attendu en très nette baisse par rapport à 2022 mais significativement meilleur que la tendance du premier semestre 2023

Dividende⁴ : 8,00€ par action avec une composante optionnelle en titres à hauteur de 75% de son montant⁵
AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, s'engagent pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69% du capital d'Altarea

Publication des résultats annuels 2023 le mardi **27 février 2024** après bourse
Réunion de présentation le 28 février

Données au 30 septembre 2023 non auditées

¹ Données FPI : -34,3% au T1 2023, -30,2% au T2 2023. Les données du T3 (publiées le 16 novembre 2023) sont attendues en nette baisse.

² Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

³ Funds From Operations (FFO) ou cash-flow courant des opérations : résultat net, part du Groupe hors les variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction.

⁴ Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes 2023 et sous réserve de l'absence d'une dégradation supplémentaire liée à une crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

⁵ Les nouvelles actions seront émises à un prix au moins égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.

« Dans un contexte toujours plus dégradé, Altarea a continué à déployer sa feuille de route : adaptation à la crise immobilière, réduction de ses engagements à court terme, préparation d'une offre nouvelle génération pour la reprise en promotion et développement de nouveaux métiers à moyen terme.

En promotion résidentielle et bureau, nous avons continué à réduire les engagements issus du cycle précédent avec une réduction drastique des acquisitions foncières depuis le début de l'année, ce qui a un impact sur nos résultats 2023. Un important travail de revue est également en cours afin d'aligner les valeurs qui figureront dans nos comptes annuels avec notre vision du marché et de ses perspectives. Parallèlement, nos équipes travaillent sur une offre de nouvelle génération décarbonée, abordable et rentable, adaptée au nouveau contexte et dont la contribution montera en puissance à partir de l'année prochaine. Sur cette nouvelle offre, nous visons un retour à une rentabilité satisfaisante en contrepartie de volumes probablement plus faibles que par le passé.

En commerce, la foncière connaît l'une de ses meilleures années et bénéficie notamment du contexte inflationniste. Notre patrimoine de centres commerciaux, constitue plus que jamais le socle financier du Groupe avec une excellente performance opérationnelle qui ne compensera cependant que partiellement la faible contribution de la promotion en 2023.

Altarea s'attend à réaliser un FFO annuel 2023 en très nette baisse par rapport à 2022 mais significativement meilleur que la tendance du premier semestre 2023.

Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale 2024 sera désormais égal à 8,00 € par action avec une composante optionnelle en titres à hauteur de 75% de son montant, sous réserve de l'absence d'une dégradation supplémentaire liée à une crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

Mon groupe familial d'une part ainsi que Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autres part, s'engagent pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Grâce au soutien de ses deux premiers actionnaires, Altarea préserve ainsi toute sa capacité à absorber les impacts d'une crise profonde mais également à investir pour le futur, notamment sur les nouveaux métiers. »

Alain Taravella, Président Fondateur

I – CHIFFRE D’AFFAIRES ET REVUE OPERATIONNELLE DES ACTIVITES

Chiffre d’affaires consolidé 1 815,5 M€ (-11,1%)

Au 30 septembre 2023, le chiffre d’affaires consolidé d’Altarea s’établit à 1 815,5 M€ en recul de - 11,1%⁶ en lien avec la baisse d’activité de la promotion. Le **taux d’alignement à la taxonomie européenne** du chiffre d’affaires consolidé à fin septembre ressort à 47,1% (44,0% pour l’exercice 2022).

Chiffre d’affaires en M€	T1 2023	T2 2023	T3 2023	9M 2023	T1 2022	T2 2022	T3 2022	9M 2022	Var. vs 2022
Revenus locatifs	54,3	57,1	58,1	169,5	50,3	51,1	51,8	153,2	+10,6%
Prestations de services	5,9	7,1	5,5	18,5	4,6	4,6	16,4	25,5	-27,5%
Promotion Commerce	-	-	2,0	2,0	-	-	-	-	-
Commerce	60,2	64,2	65,6	189,9	54,8	55,7	68,2	178,7	+6,3%
Chiffre d’affaires à l’avancement	441,6	559,8	463,5	1 464,9	549,9	590,4	490,3	1 630,6	-10,2%
Prestations de services	4,1	3,9	3,1	11,1	3,2	3,9	3,6	10,6	+5,1%
Logement	445,7	563,6	466,8	1 476,1	553,0	594,3	493,9	1 641,2	-10,1%
Chiffre d’affaires à l’avancement	49,0	61,2	32,7	142,9	51,9	107,8	55,1	214,8	-33,5%
Prestations de services	1,5	4,6	0,6	6,6	1,5	3,4	3,5	8,3	-20,8%
Immobilier d’entreprise	50,5	65,8	33,3	149,5	53,4	111,2	58,6	223,1	-33,0%
Chiffre d’affaires	556,3	693,6	565,5	1 815,5	661,2	761,1	620,6	2 043,1	-11,1%

Commerce : excellente performance opérationnelle

Depuis le début de l’année, la foncière commerce enregistre un niveau de performance inédit depuis plus d’une décennie :

- le **chiffre d’affaires des commerçants** progresse de + 8%⁷ avec une **fréquentation** en hausse de + 4%. Toutes les typologies de commerce sont concernées par la bonne tenue de ces deux indicateurs (grands centres commerciaux ; gares et retail parks) ;
- la **demande locative** est forte et dynamique avec 280 baux signés depuis le début de l’année, représentant 25,0 M€ de loyer minimum garanti. Les enseignes Zara et Bershka récemment installées à l’Avenue 83 à Toulon enregistrent des records de fréquentation, tout comme le nouveau concept de Zara récemment inauguré à CAP3000 ;
- la **vacance financière** se situe à un niveau plancher, avec un taux d’occupation de 97,3% ;
- le **taux d’encaissement** ressort à 94%, stable par rapport à l’année dernière ;
- les **revenus locatifs IFRS** s’élèvent à 169,5 M€ en progression de +7,4% à périmètre constant⁸ (dont +4,4% d’indexation).

France et International	En M€	Var.
Revenus locatifs au 30/09/2022	153,2	
Variation de périmètre	-3,8	-2,5%
Effets non récurrents ^(a)	+8,8	+5,7%
Variation à périmètre constant	+11,3	+7,4%
dont indexation	+6,7	+4,4%
Revenus locatifs au 30/09/2023	169,5	+10,6%

(a) Rattrapage de loyers variables, apurement des allègements Covid principalement.

Début septembre, Altarea a inauguré l’extension de 10 000 m² du centre Strasbourg - La Vigie, qui est par ailleurs équipé de 2 400 m² d’ombrières photovoltaïques.

⁶ Altareit, filiale spécialisée dans la promotion immobilière et détenue par Altarea à 99,85%, a réalisé un chiffre d’affaires de 1 626,3 M€ sur les 9 premiers mois de l’exercice (-10,7% versus fin septembre 2022).

⁷ Chiffre d’affaires à surface constante.

⁸ Cessions des galeries de Flins et Ollioules à MRM en décembre 2022 et ouverture de l’extension de La Vigie en septembre 2023.

Logement : accélération de l'adaptation au nouveau cycle

Depuis le début de l'année, Altarea concentre ses efforts sur l'écoulement de l'offre issue du cycle précédent et l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable adaptée au nouveau cycle.

- **Les réservations**⁹ ne baissent que de -14% en valeur (-17% en volume), dans un marché en contraction d'environ -35%¹⁰. La progression des ventes en bloc a partiellement compensé la diminution des ventes au détail, notamment auprès des particuliers investisseurs. Les ventes en bloc concernent de plus en plus des logements intermédiaires, dont le prix moyen unitaire est supérieur à celui des logements sociaux ;

Réservations	30/09/2023		30/09/2022		Var.
Particuliers – Accession	424	25%	564	28%	-25%
Particuliers – Investissement	524	30%	798	40%	-34%
Institutionnels – Ventes en bloc	774	45%	632	32%	+23%
Total en valeur (en M€ TTC)	1 722		1 993		-14%
Particuliers – Accession	1 298	21%	1 606	22%	-19%
Particuliers – Investissement	1 927	32%	2 885	40%	-33%
Institutionnels – Ventes en bloc	2 844	47%	2 788	38%	+2%
Total en lots	6 069		7 279		-17%

- Les **régularisations notariées** sont en baisse de -25% à 1 310 M€ (4 382 lots) (faibles régularisations de ventes en bloc au cours du trimestre) et sont à mettre en regard de la chute de -40%¹¹ de la production de crédit à l'habitat ;
- Les **lancements commerciaux** ont été divisés par deux¹² dans un contexte d'écoulement au détail lent et de taux de désistement supérieurs à 30% ;
- Les **acquisitions foncières** ont été drastiquement réduites avec 30 terrains acquis depuis le début de l'année¹³, correspondant majoritairement à des ventes 100% bloc ;

Le Groupe a diminué l'offre à la vente détail de -30% sur un an à 4 410 lots, reflétant ainsi la réduction de ses engagements dans un contexte de crise immobilière.

Altarea achève actuellement une revue approfondie de son **portefeuille foncier**. Le durcissement significatif de l'ensemble de ses critères d'engagement (conception produit, décarbonation, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux et prix des fonciers) devrait aboutir d'ici la fin de l'année à l'abandon exceptionnel d'une partie du portefeuille d'options foncières devenues inadaptées au nouveau cycle.

Parallèlement, les équipes opérationnelles d'Altarea travaillent à l'élaboration d'une **offre « nouvelle génération »** décarbonée, abordable et rentable adaptée au nouveau cycle, mais dont la contribution aux résultats 2023 sera encore faible. Les approvisionnements¹⁴ correspondant à cette offre « nouvelle génération » représentent environ 6 900 lots à fin septembre, dont la mise en œuvre contribuera progressivement à la restauration de la rentabilité à partir de 2024.

Immobilier d'entreprise : poursuite de l'exécution des projets en cours

- Le futur Campus de l'emlyon business school, qui s'étendra sur 20 000 m² dans le quartier de Gerland est en phase de livraison ;
- L'entrepôt 2 de la plateforme logistique de Bollène¹⁵ a été livré à son locataire Intermarché et les travaux de l'entrepôt 3 sont en cours ;

⁹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

¹⁰ Données FPI : -34,3% au T1 2023, -30,2% au T2 2023. Les données du T3 (publiées le 16 novembre 2023) sont attendues en nette baisse.

¹¹ Sur les 8 premiers mois de l'année (source Banque de France).

¹² Soit 3 164 lots vs 6 311 lots (-50%).

¹³ Contre 71 terrains (5 462 lots) sur la même période en 2022.

¹⁴ Signature de nouvelles options foncières.

¹⁵ Plateforme XXL de 260 000 m² développée en 5 tranches et située au nord d'Avignon.

- En région parisienne, les deux principales opérations concernent l'avancement des travaux des bureaux du grand projet urbain Bobigny Cœur de Ville, et ceux du futur siège social de Swiss Life en France à la Défense, livrables tous deux en 2024.
- Les travaux ont démarré sur deux grandes opérations bureaux à Paris (Valhubert et Madeleine) sur lesquelles le Groupe intervient en tant que maître d'ouvrage délégué ;
- Par ailleurs, le Groupe a placé en Régions plus de 68 M€ depuis le début de l'année, avec notamment la signature de deux VEFA : l'immeuble Claystone (5 500 m²) à Toulouse auprès de Quaero capital d'une part et un immeuble de 6 800 m² à Ollioules auprès de Naval Group (en co-promotion).

Nouvelles activités (asset management, photovoltaïque, data centers, ...)

Au cours du trimestre écoulé, Altarea a enregistré des avancées significatives sur l'ensemble de ses nouvelles activités avec :

- **des accords structurants** en cours de finalisation : fonds de dette immobilière, agrivoltaïsme ;
- **plusieurs lancements de projets** ou de véhicules dédiés : data center, asset management immobilier, rénovation et vente de logements anciens (passoires thermiques notamment).

II – SITUATION FINANCIERE

Dette nette à 2 044 M€, liquidités disponibles à 2 211 M€

Au 30 septembre 2023, la **dette nette**¹⁶ d'Altarea s'élève à 2 044 M€ en hausse de 385 M€ par rapport au 30 juin 2023¹⁷. Cette augmentation est notamment due au versement du dividende en cash (172 M€), à la hausse du BFR Logement (faibles régularisations de ventes en bloc au cours du trimestre) ainsi qu'à la poursuite des investissements sur les autres métiers du Groupe.

Les liquidités disponibles à fin septembre 2023 représentent 2 211 M€, dont 586 M€ de trésorerie et 1 622 M€ de lignes de crédits non utilisées (dont 1 216 M€ de RCF¹⁸ non tirés). L'encours de billets de trésorerie (NeuCP) est quasi nul au 30 septembre.

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. La notation liée de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion a également été confirmée.

Altarea est devenue la première société immobilière française à intégrer les critères de la **taxonomie européenne** dans ses financements corporate. Altarea a signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank un crédit bancaire corporate de 200 M€ d'une durée de 5 ans intégrant pour la première fois une clause d'alignement de son chiffre d'affaires à la Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy linked loan »). Le Groupe souhaite, à terme, intégrer un objectif d'alignement de son chiffre d'affaires aux critères de la Taxonomie Européenne à l'ensemble de ses crédits bancaires corporate.

¹⁶ Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

¹⁷ +322 M€ par rapport au 30/09/2022.

¹⁸ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

III. PERSPECTIVES

Altarea poursuit l'exécution de sa feuille de route

Présentée début 2023, celle-ci comprend deux années d'investissement et d'adaptation au nouveau cycle, suivies par la montée en puissance des nouvelles activités et la reprise de la promotion sur des bases renouvelées. L'adaptation au nouveau cycle se déroule dans un contexte plus dégradé qu'anticipé mais Altarea maintient ses ambitions de long terme.

Pendant cette phase de transformation, qui passe par une réallocation des capitaux employés par ses différents métiers, Altarea peut s'appuyer sur la solidité de son bilan et sur son activité de foncière Commerce, qui constitue son socle financier. Le Groupe entend préserver sa solidité financière, qui constitue son principal atout pour traverser cette phase du cycle tout en continuant d'investir pour le futur.

Le moment venu, Altarea utilisera sa puissance financière pour saisir des opportunités et accélérer sa transformation.

Guidance FFO 2023 et dividende

Altarea s'attend à réaliser un FFO annuel 2023 en très nette baisse par rapport à 2022 mais significativement meilleur que la tendance du premier semestre 2023.

Le dividende¹⁹ sera désormais égal à 8,00 € par action avec une composante optionnelle en titres à hauteur de 75% de son montant²⁰.

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, s'engagent pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69% du capital d'Altarea.

Calendrier financier 2024

Résultats annuels 2023 : 27 février 2024 (après bourse) – Réunion de présentation le 28 février

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

Pour toutes questions : investisseurs@altarea.com
Plus d'informations : www.altarea.com/finance/espace-investisseur

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. 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. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.

¹⁹ Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes 2023 et sous réserve de l'absence d'une dégradation supplémentaire liée à une crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

²⁰ Les nouvelles actions seront émises à un prix au moins égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.