

RÉSULTATS ANNUELS 2019



Disclaimer

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société altarea.com, rubrique finance.



Existen Ciel – Lyon (69)

01

INTRODUCTION

02

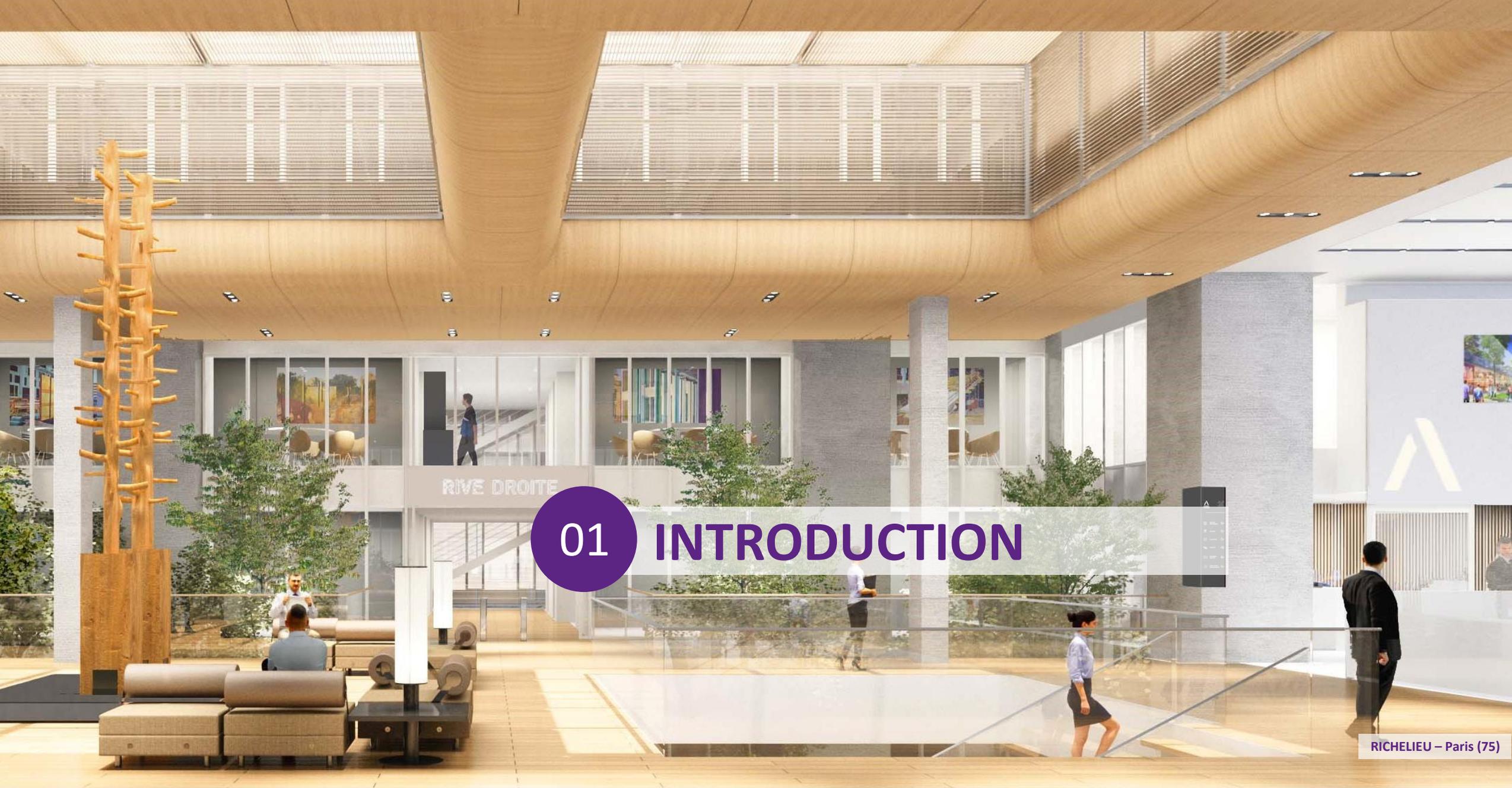
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

03

PERFORMANCE FINANCIÈRE

04

PERSPECTIVES



RIVE DROITE

01 INTRODUCTION

RICHELIEU – Paris (75)

Paris-Richelieu un nouveau siège pour le Groupe

2014



1 300 collaborateurs

1,3 Md€ de CA

2019



2 045 collaborateurs

3,1 Mds€ de CA

Signature de la promesse d'achat en octobre 2014



Livraison en 2020 du nouveau siège Altarea



Une nouvelle architecture de marques pour une nouvelle étape



La marque Altarea incarne la puissance et les valeurs du Groupe

Une organisation structurée pour accompagner la transformation des villes

Une autonomie opérationnelle renforcée pour chaque marque

Une plateforme de compétences immobilières sans équivalent



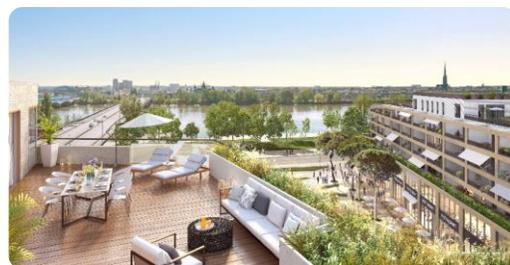
**2 045
professionnels
de l'immobilier**

**Créativité
Engagement
Expertise**

**La culture du
développement**

**Tous les
savoir-faire
pour transformer
la ville**

Un portefeuille de projets exceptionnels



Pipeline consolidé

19,8 Mds€ de
valeur potentielle

690 projets

4,6 millions de m²

Altarea, 1^{er} développeur immobilier de France

Altarea est en avance sur l'exécution de sa feuille de route

FEUILLE DE ROUTE



**Allocation
sélective
des capitaux**



**Gains
de parts
de marché**



**Rechargement
du
pipeline**

**Guidances ⁽¹⁾
(rappel)**

**FFO 2019
17,50 à 17,70 €/action**

**FFO 2020
≈ 300 M€**



RÉSULTATS 2019

**Dernières galeries
cédées
(ou en cours de cession)**

**Création de valeur
Commerce
+121 M€**

**Stratégie
multi-marques
multi-produits**

**Réservations
3,3 Mds€ (+12%)**

Nouvelles opérations
Métropoles régionales
Accords CNP Assurances

**Pipeline IE
5,3 Mds€ (+20%)**

**FFO 2019
298,8 M€ (+9,7%) ⁽²⁾
18,23 €/action (+7,0%) ⁽³⁾**

**Guidance 2020
atteinte avec
un an d'avance**

⁽¹⁾ Les guidances tenaient compte des normes IFRS 15 et 16 et IAS 23 et de la forte montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC

⁽²⁾ Variation 2019 publié (intégrant IAS 23 et IFRS 16) versus 2018 retraité, soit +8,2% versus 2018 publié

⁽³⁾ Variation 2019 publié (intégrant IAS 23 et IFRS 16) versus 2018 retraité, soit +5,5% versus 2018 publié



02

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

HÔTEL DE VILLE DE BEZON

BEZONS
CŒUR DE
VILLE
MODE
DECO

RESTAURANT

COFFEE

ESSOIRS

BEAUTE

BEZONS CŒUR DE VILLE – Bezon (95)



Commerce : une allocation sélective des capitaux du Groupe



Concentrer le patrimoine sur quelques formats

Grands centres : des lieux de destination

Commerces de flux : une fréquentation naturelle

Retail parks : un rapport prix/produit efficace

Commerces de proximité : au cœur des villes



Augmenter le volume de commerces gérés

Maintenir les capitaux investis part du Groupe



Mise en place de 2 partenariats avec un investisseur institutionnel pour 895 M€ de commerces (dont 515 M€ investis immédiatement)

Fonds Proximité en France



Acquisition initiale de 270 M€
de commerces de proximité Altarea

Objectif d'investissement : 650 M€ à terme

Fonds Commerces en Europe



Acquisition initiale de 245 M€
de centres commerciaux italiens Altarea

Transaction protocolée en 2019
en cours d'exécution
(toutes étant les conditions remplies)

Transactions
en ligne avec
les valeurs
d'expertise

Rendement
brut > 5,50%

LTV à date : 32%

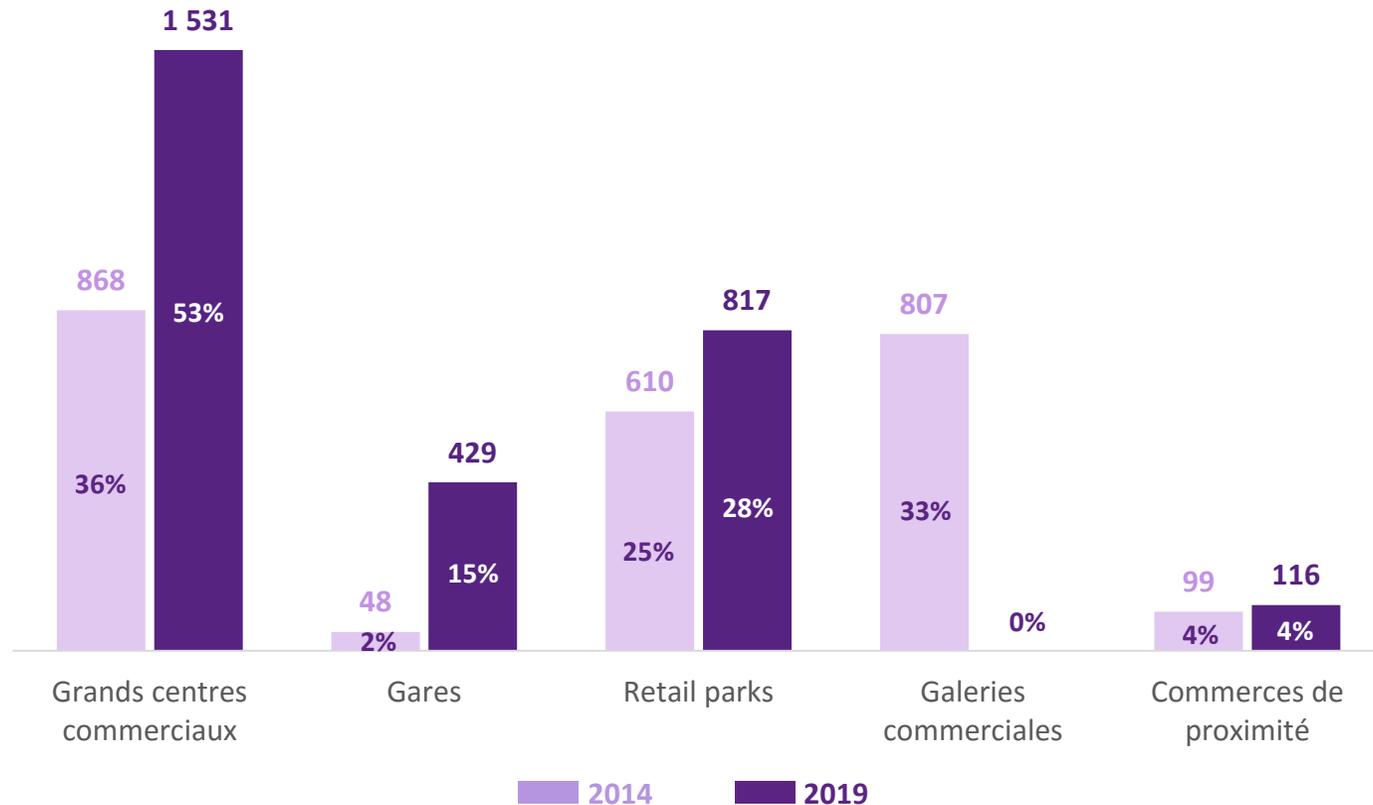
Altarea
opérateur



Une profonde évolution du patrimoine

Patrimoine en quote-part : 2,9 Mds€ (2,4 Mds€ en 2014)

En M€



Dernières Galeries cédées
ou en cours de cession

Forte croissance
des Grands centres et des Gares

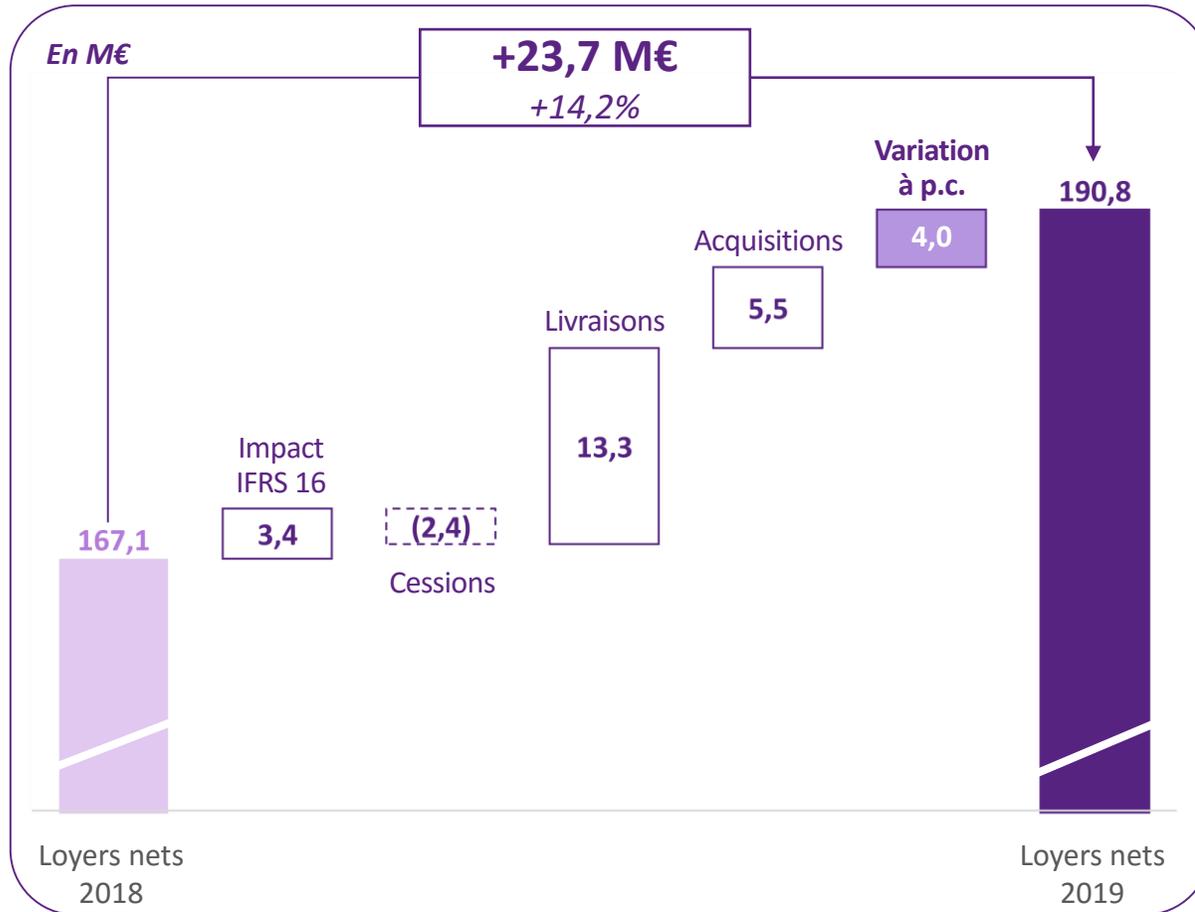
Un modèle combinant
asset management et détention

Patrimoine géré
5,2 Mds€

Patrimoine détenu en quote-part
2,9 Mds€
pour 33 actifs



Loyers nets en forte croissance sous l'impact conjugué des livraisons et de l'asset management



Livraisons : Paris-Montparnasse et Cap3000

Acquisitions : gares italiennes

Croissance à p.c. : +3,0%

Des indicateurs opérationnels reflètent de la qualité du patrimoine

+4,9%
CA des locataires

+3,4%
Fréquentation

1,6%
Vacance financière

1,8%
Créances douteuses



Création de valeur Commerce : +121 M€ en part du Groupe en 2019

Développements complexes d'actifs exceptionnels

+88 M€

Plus-values sur livraisons

Gare Paris-Montparnasse, Cap3000

Un développement dans le temps long

Prochains grands actifs : Gare Paris-Austerlitz et Ferney-Voltaire (Genève)



FERNEY VOLTAIRE – ZAC Ferney-Genève (01)



AVENUE 83 – Toulon (83)



Ouverture du nouveau Cap3000 Côte d'Azur : la plus belle offre commerciale en front de mer d'Europe



135 000 m²
dont 70 000 m² d'extension
et 5 000 m² de terrasses
vue mer

280
boutiques & restaurants
en 2020



4^{ème}
employeur des
Alpes-Maritimes

4 000
collaborateurs
enseignes
(+1 500 emplois)



-30%
sur la consommation
d'énergie primaire du
bâtiment



100%
commercialisé (extension)



Promotion : placements consolidés à 4,3 Mds€ (+16%)



Investisseurs institutionnels

Très forte demande sur l'ensemble des produits
Logement / Immobilier d'entreprise / Commerce

1,8 Md€ de placements (+11%)
43% du total des placements 2019

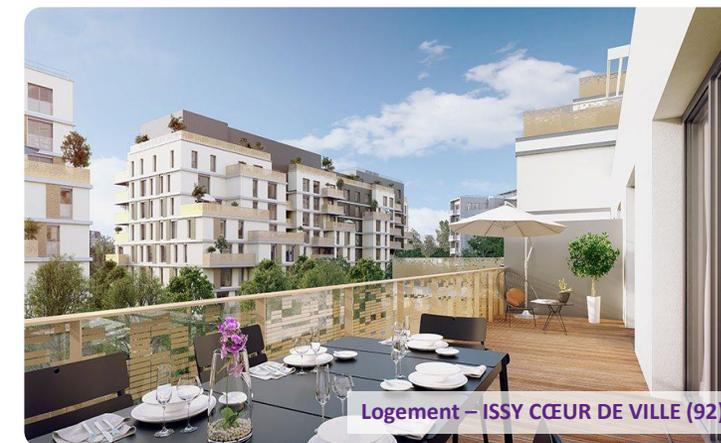
Issy Cœur de Ville : un grand projet mixte de 100 000 m² en avance sur son temps



Forêt Urbaine – ISSY CŒUR DE VILLE (92)



Bureau – ISSY CŒUR DE VILLE (92)



Logement – ISSY CŒUR DE VILLE (92)

Rendre la ville durable

Santé et Bien-être

Forêt urbaine, préservation de la biodiversité, mobilités douces

Efficacité énergétique

Géothermie à l'échelle du quartier, 2 500 m² de toiture photovoltaïque, 40 000 m² de bureaux à énergie positive



Servir la collectivité

Quartier dynamique et multiproduits

Logements, Commerces, Crèches, Ecoles, Bureaux...



1^{ère} certification WELL à l'échelle d'un quartier en France

(qualité d'usage et de confort)

25% de logements sociaux

Investir pour l'avenir

Projets innovants

40 000 m² de logements connectés, 1 500 m² dédiés au numérique, locaux communs partagés

Smart District

Application Easy Village, réseau social de quartier, mutualisation des places de parking...



Logement : une organisation tournée vers la conquête de parts de marché



Une stratégie multi-marques



L'attention client



Pour la 3^{ème} année consécutive



Entrée dans le Top3 2020 (6^{ème} place en 2019)

Une stratégie multi-produits

Haut, Milieu, Entrée de gamme

Résidences services

Monuments historiques, déficits fonciers

Construction bois

Des implantations ciblées

100%
en zones tendues

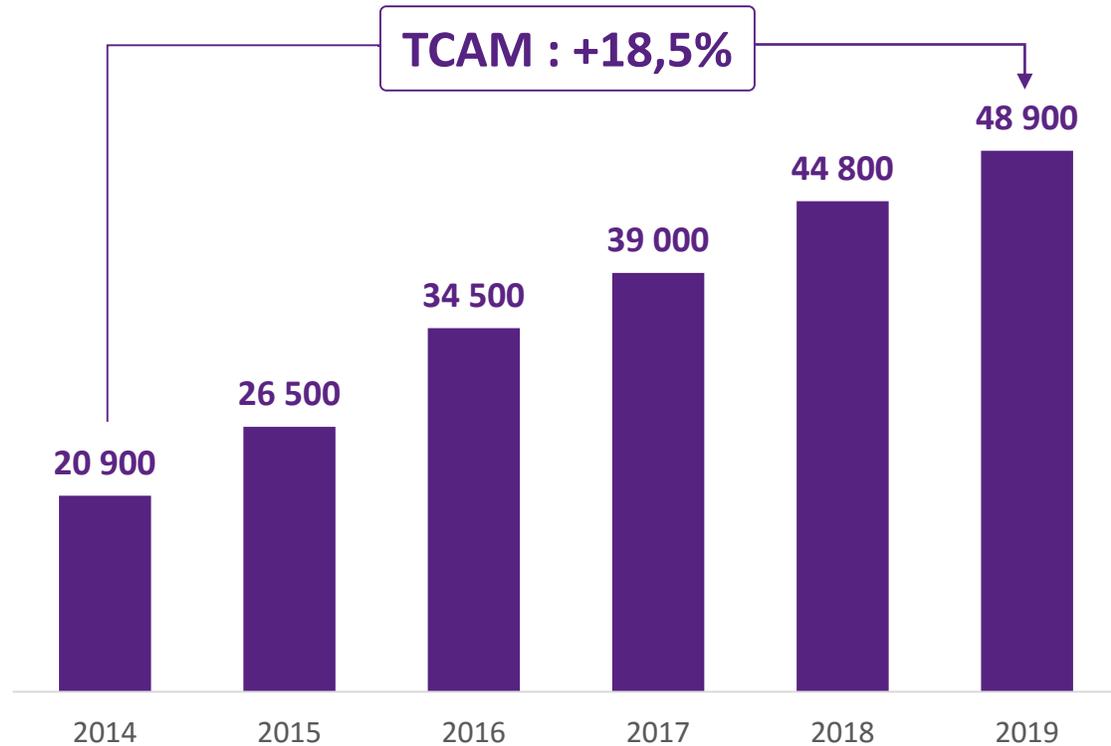
Grand Paris & métropoles régionales



Objectif : développer l'offre



Pipeline en développement (options foncières, en nombre de lots)



Offres nouvelles



Monuments historiques

Woodeum

Résidentiel bas carbone

Grands projets en cœur de ville

2 nouveaux projets signés



CHAMPIGNY (94)



MOUGINS (06)

Une « machine à commercialiser »

Vente aux particuliers & aux institutionnels

Vente en directe & intermédiée

Renforcement des équipes

+119

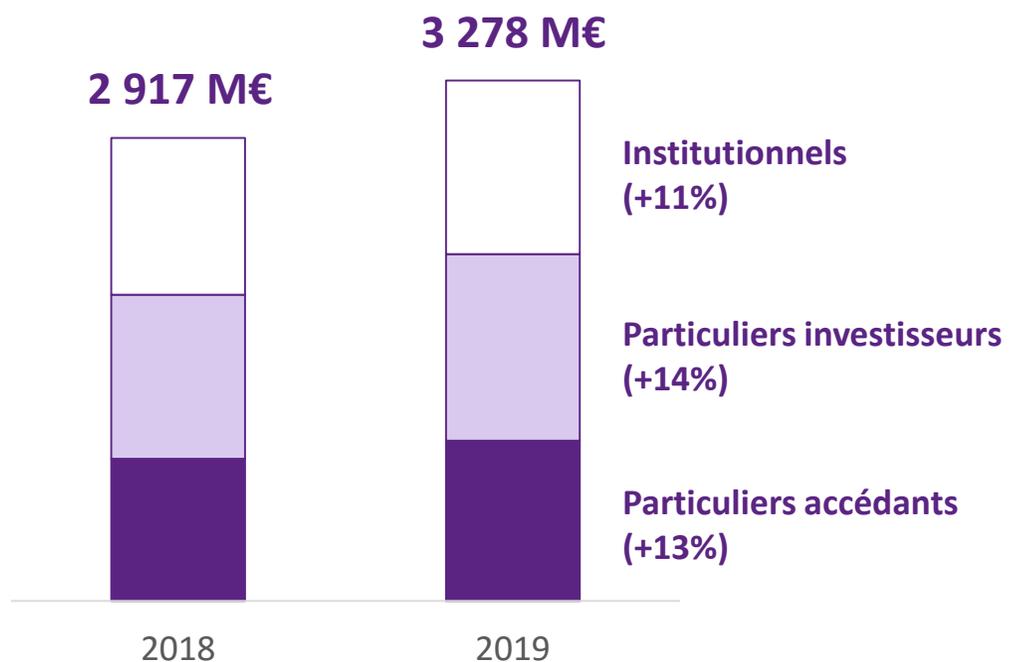
recrutements nets
(développeurs, responsables de programmes, vendeurs)



Croissance des ventes dans un marché en baisse



Réservations : 3,3 Mds€ (+12%)
12 130 lots (+3%)



Lancements
3,4 Mds€ (+8%)

Offre à la vente
2,1 Mds€



Gains de parts de marché en 2019



Construction Bas Carbone : préparer l'avenir



Acquisition de 50% de
Woodeum
leader du résidentiel
bas carbone
(bois massif CLT)

Création en 2014
2 500 à 3 000 lots
en rythme annuel



Les avantages de la construction bois

Haute performance écologique (*carbon negative*)

Rapidité de construction

Réduction des nuisances et déchets

Confort d'été (lutte contre les îlots de chaleur urbains)

Evolution des normes constructives



L'Immobilier d'entreprise : un concentré du savoir-faire Altarea



Modèle diversifié

Promoteur
(VEFA, BEFA, CPI et MOD)

&

Investisseur

Offre multiproduits

Sièges sociaux

Hospitality

Plateformes
logistiques



Maîtrise de la complexité

Immobilière
Financière
Juridique
Opérationnelle

**Une rentabilité
élevée
pour un risque
maîtrisé**





Une organisation pour adresser deux marchés complémentaires

Grand Paris

Projets complexes et capitalistiques dans un contexte de valeurs élevées et de rareté foncière

Partenariats sur les projets, la prestation de services (MOD) comme alternative

Grandes métropoles régionales

Emergence d'un marché de report vs. région parisienne avec une montée en gamme de la demande

Opérations de promotion (VEFA / CPI) sourcées grâce au maillage territorial Logement



KOSMO (Parfums Christian Dior) – Neuilly/Seine (92)



TOUR ERIA – Paris-La Défense (92)



AMAZING AMAZONES – Euronantes – Nantes (44)





Sièges sociaux de CNP Assurances : une double transaction exceptionnelle



GRANDS PRIX 2020
CFNEWS IMMO
CFNEWS

Acquisition du siège de Paris-Montparnasse

Joint-venture à 50/50

Une restructuration lourde
Un projet iconique de 56 200 m²

Un quartier emblématique
en pleine transformation



Vente en VEFA du futur siège de CNP Assurances dans le projet mixte « Issy-Cœur de Ville »

Un ensemble de 3 immeubles pour 40 900 m²



Une année de succès dans le rechargement du pipeline

Placements

**784 M€ TTC
(+2%)**



**15 nouvelles
opérations**

**1,3 Md€
de valeur potentielle**



Livraisons

6 opérations



Pipeline

69 projets

5,3 Mds€ de valeur potentielle (+20%)

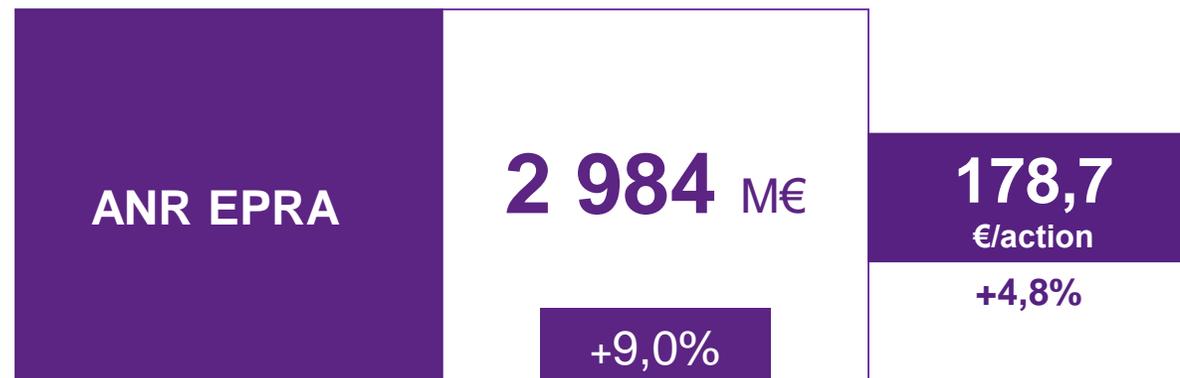
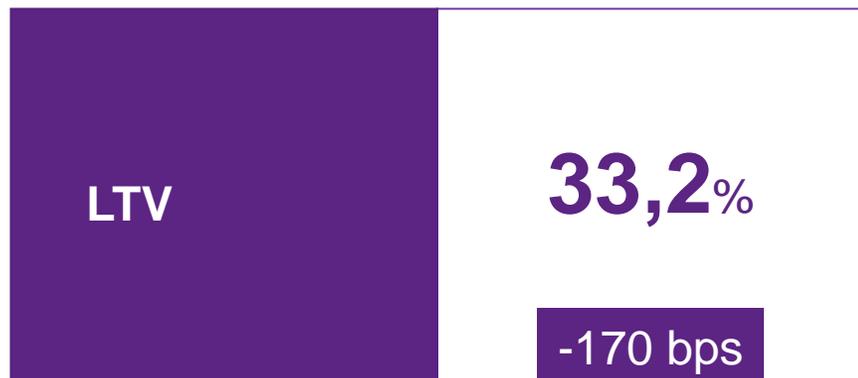
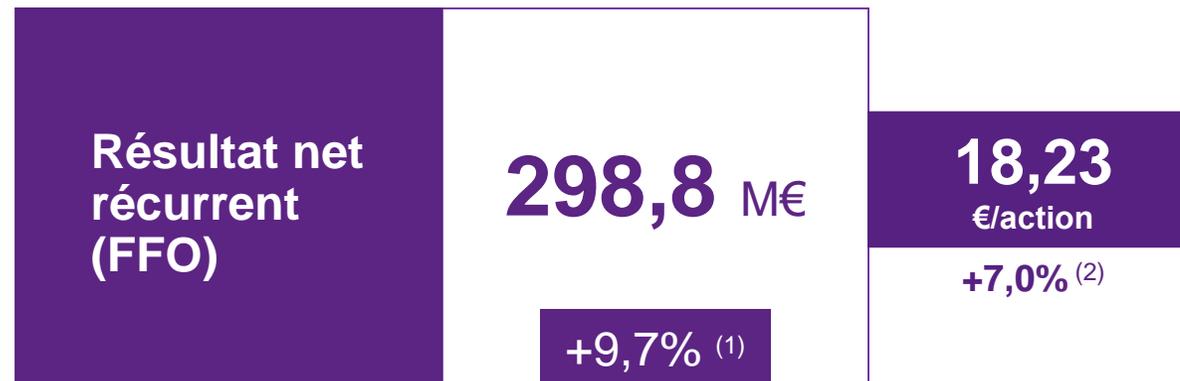


03

PERFORMANCE FINANCIÈRE

L'HOSPITALITÉ - Kremlin Bicêtre (94)

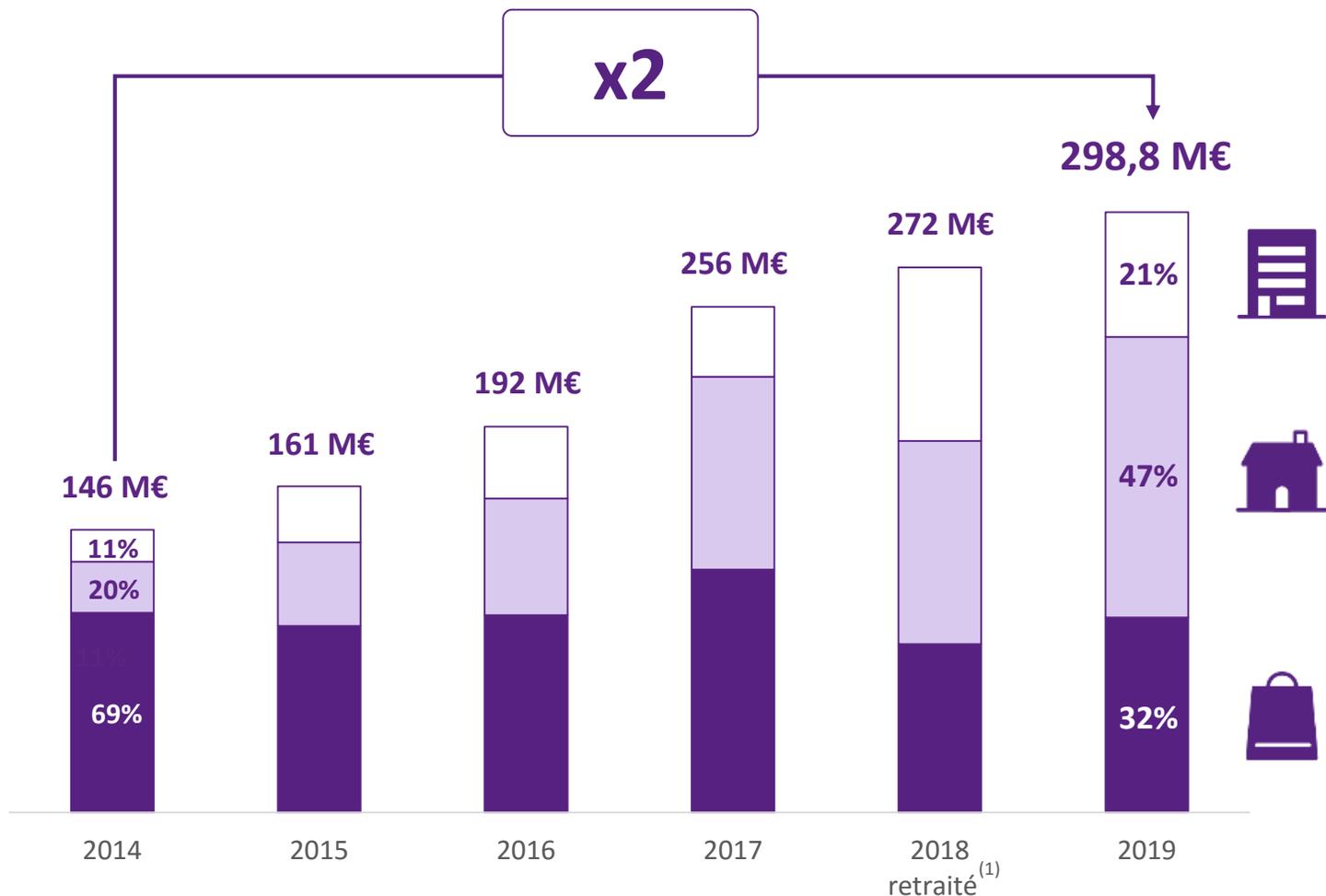
Chiffres clés 2019



(1) Variation 2019 publié (intégrant IAS 23 et IFRS 16) versus 2018 retraité, soit +8,2% versus 2018 publié

(2) Variation 2019 publié (intégrant IAS 23 et IFRS 16) versus 2018 retraité, soit +5,5% versus 2018 publié

FFO part du Groupe : guidance 2020 atteinte avec un an d'avance



FFO : 298,8 M€ (+9,7%)
 Guidance 2020 (≈300 M€) ⁽²⁾
 atteinte avec un an d'avance

FFO/action : 18,23 € (+7,0%)

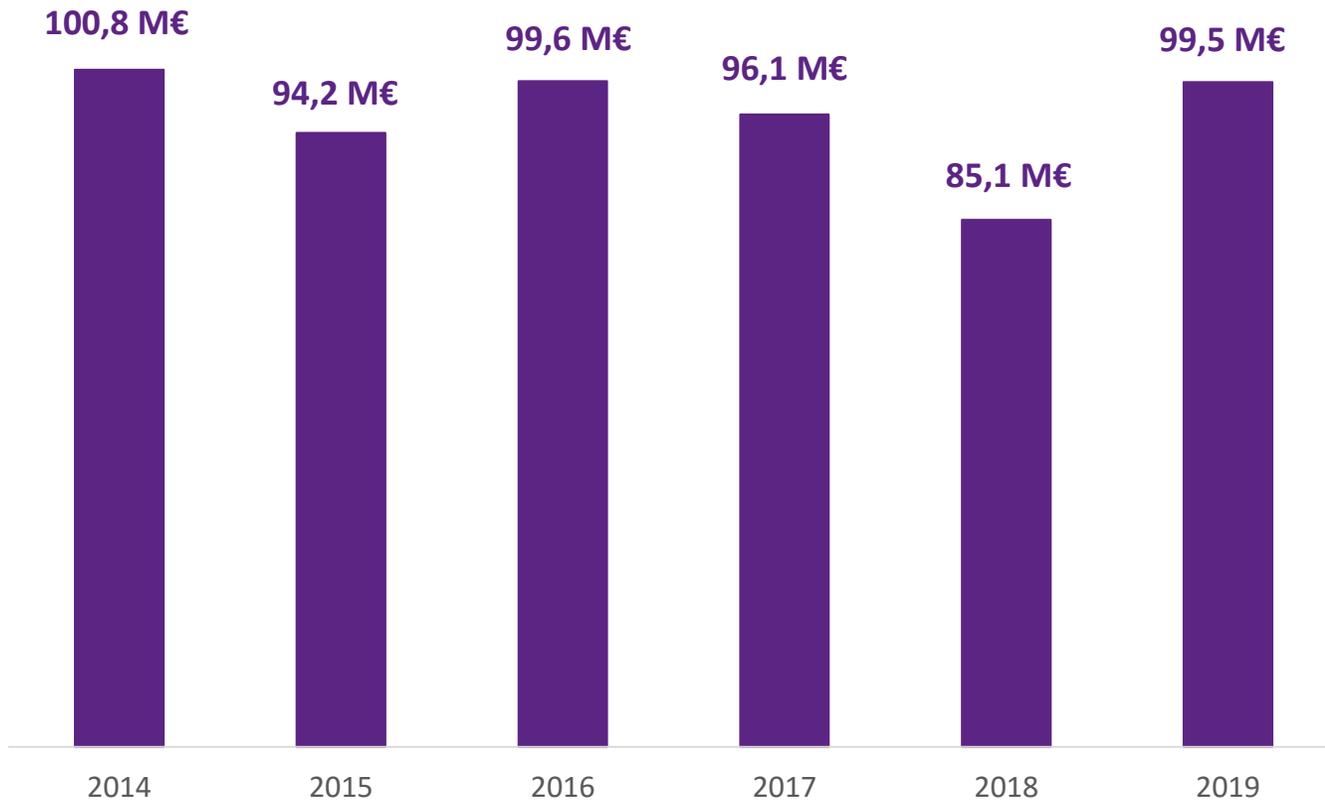
Pertinence du modèle
 Foncière commerce : le socle
 Logement et IE : les deux moteurs de
 croissance dans la durée

(1) 2018 retraité d'IAS 23 : (3,8) M€

(2) Après impact des normes IFRS et montée en puissance de l'impôt



FFO Commerce à 99,5 M€ : forte dynamique en 2019 grâce aux livraisons et à l'asset management



Progression du FFO 2019

+14,4 M€ (+17,0%)

Profonde mutation du patrimoine sur 5 ans

Livraisons, arbitrages, partenariats

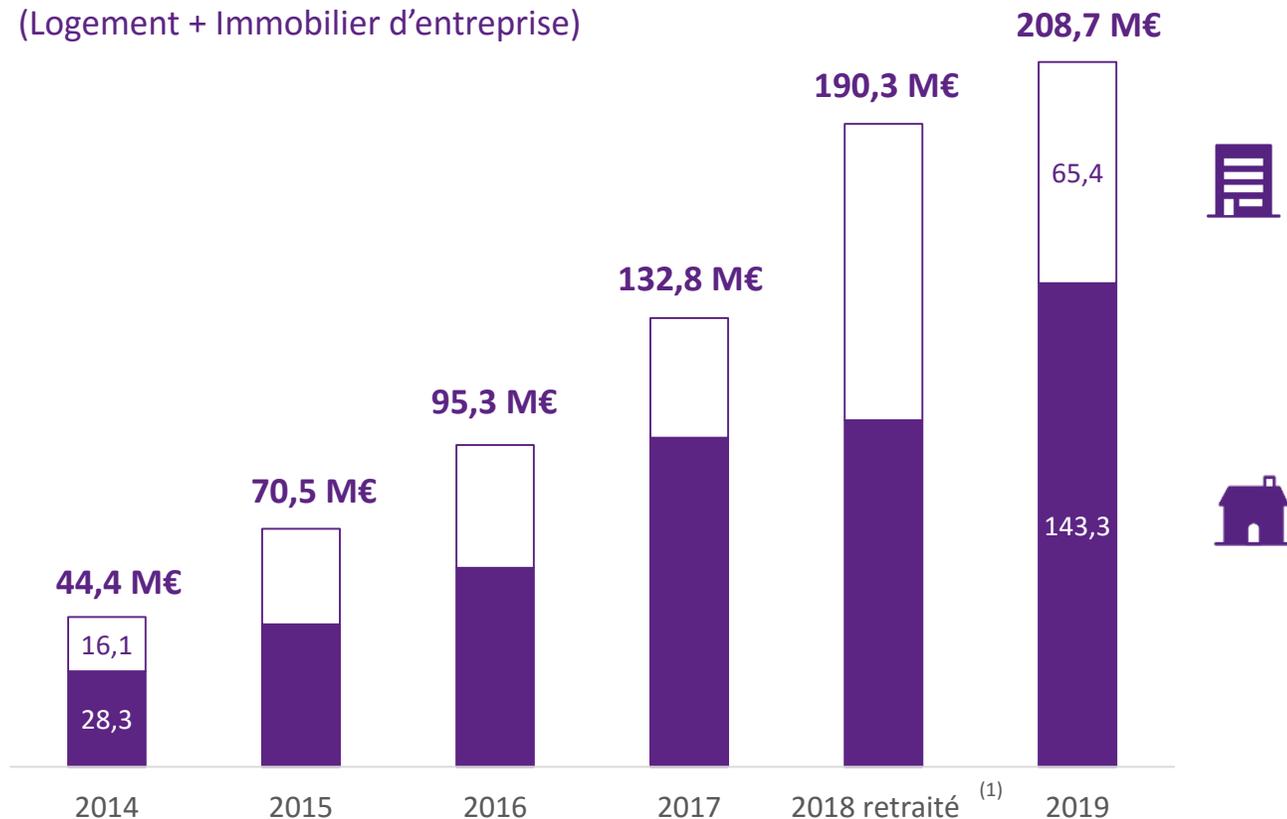
Effets 2020 attendus

Les partenariats et arbitrages 2019 auront un impact à la baisse quasiment compensé par l'effet « année pleine » des livraisons et acquisitions

FFO Promotion à 208,7 M€ (+9,6%) : une croissance tirée par le Logement

FFO Promotion

(Logement + Immobilier d'entreprise)

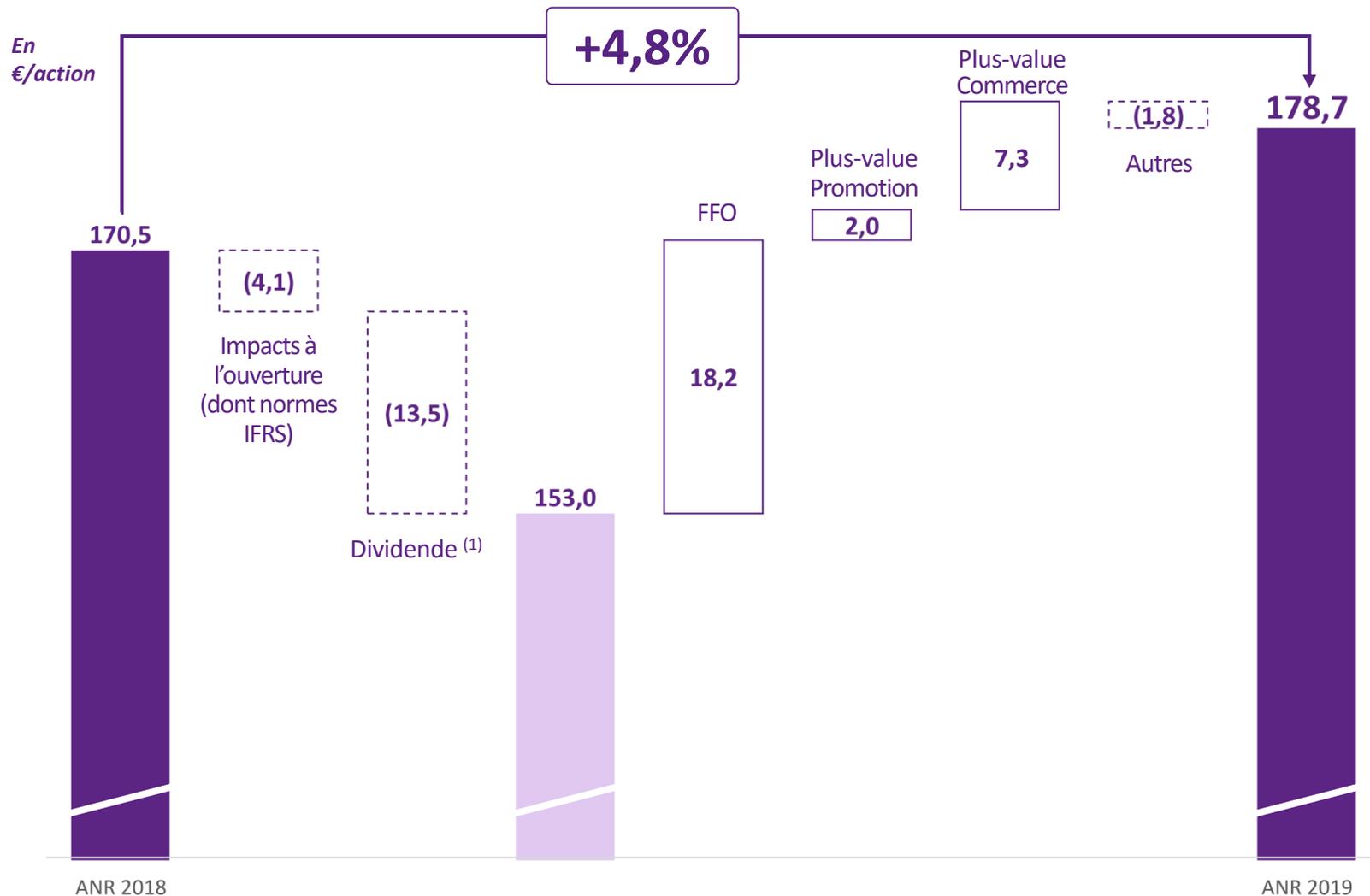


Logement
1^{er} contributeur
Gains de part de marché (effet volume)
En phase de montée en puissance

Immobilier d'entreprise
Fort niveau d'activité
Effet de base en 2018
Impact des projets du Grand Paris
Montée en puissance à venir des projets en métropoles régionales

(1) 2018 retraité d'IAS 23 (3,8) M€

ANR EPRA : 178,7 € par action (+4,8%)



Promotion
 Valeur expertisée inchangée
 Plus-value sur des actifs bureaux
 (2,0€/a)

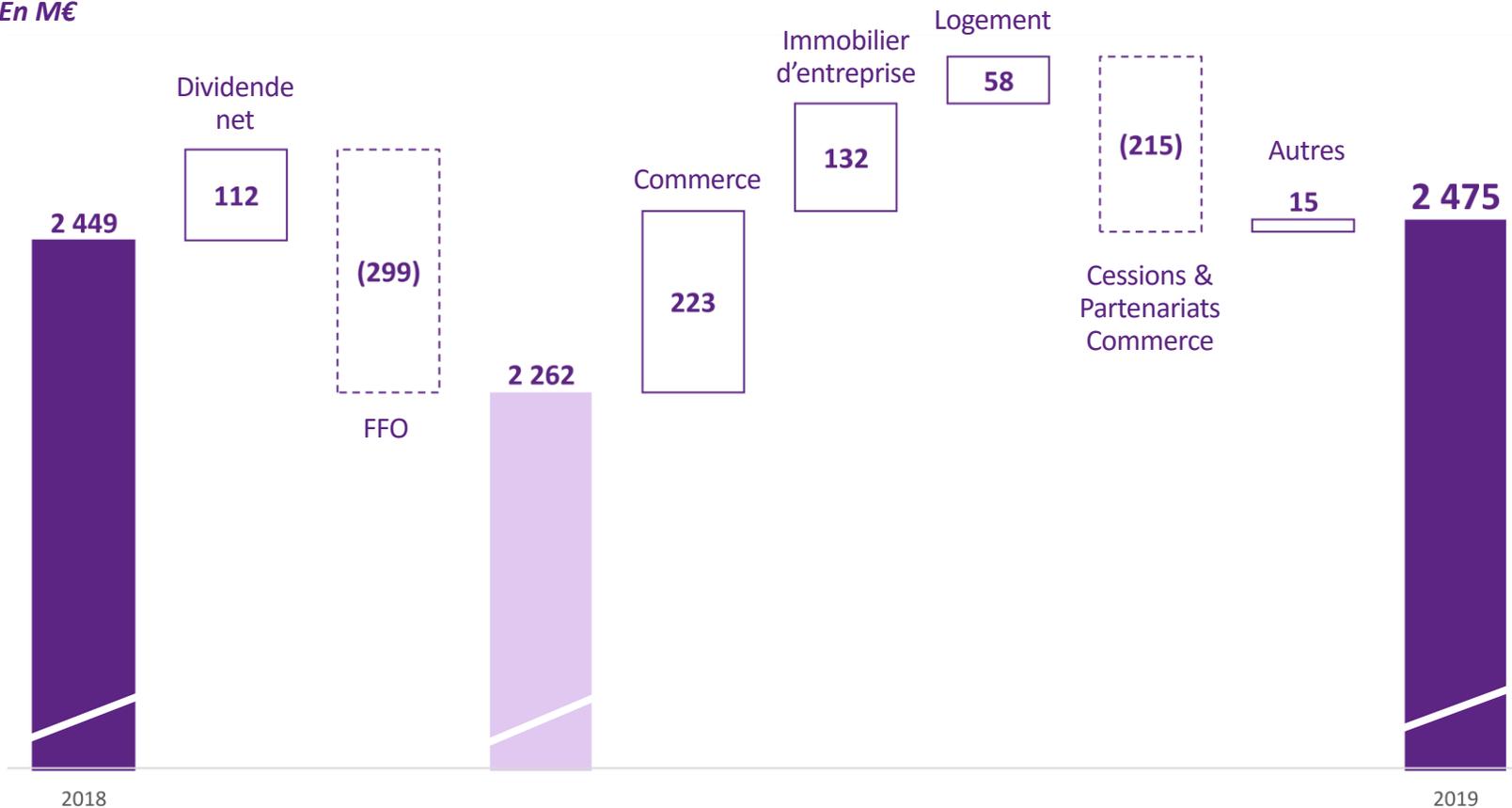
Forte création de valeur commerce
 5,3 €/a sur le développement
 et 2,0 €/a sur le patrimoine

Impact des instruments financiers
 sur l'ANR de continuation
 176,8 €/action (+1,4%)

(1) Dividende y.c. effet dilutif de l'option du paiement en actions

Stabilité de la dette nette à 2 475 M€ (+26 M€), dans un contexte de forte croissance

En M€



Commerce
Gares italiennes, Capex (Montparnasse, Cap3000)

Immobilier d'entreprise
CNP Montparnasse et Issy

Logement
Acquisitions Woodeum & Severini, BFR

Cessions & Partenariats
Cessions galeries, Partenariat Commerce (Alta Proximité France uniquement)

Un profil d'endettement solide, des capacités d'investissement significatives

Evolution des modes de financement

Recours accru aux marchés de crédit

Remboursement des crédits hypothécaires

Renforcement de la signature du Groupe

Notations financières
confirmées
par S&P Global

BBB / stable



Des ratios robustes

LTV : 33,2% (-170 bps)

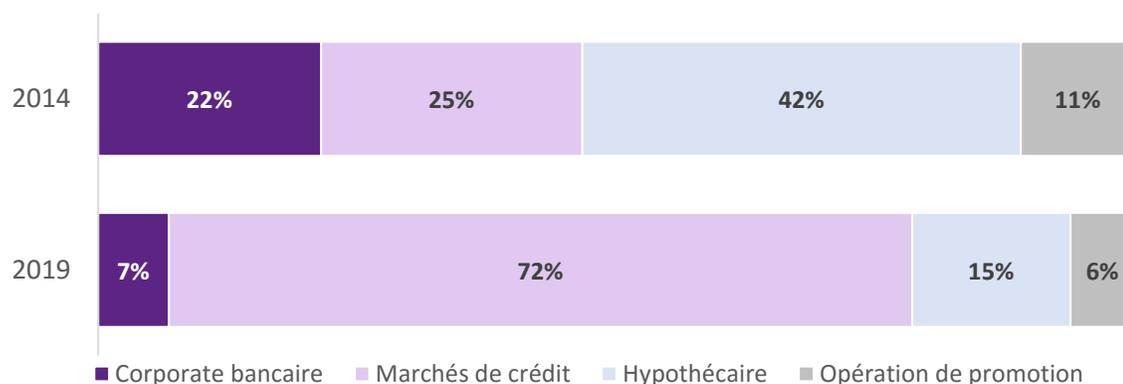
ICR : 7,3 x

Dette nette/EBITDA : 5,9 x

Duration : 4 ans 9 mois

Liquidité >1,2 Md€

Evolution de la répartition de la dette par type de ressource



Succès de l'émission
obligataire notée
500 M€ à 8 ans

Proforma Partenariat
Alta Commerces Europe
(en cours d'exécution, toutes les
conditions étant remplies)

LTV : 31,4%

Dette nette/EBITDA : 5,4 x

Proposition de distribution de dividende 2019

13,0 €
par action ⁽¹⁾

+2,0%

Fiscalité

12,21 € : Remboursement de primes d'émission

0,79 € : Distribution de revenus « résultats ordinaires »

Options de paiement

Soit 100% en numéraire

Soit 50% titres / 50% numéraire ⁽²⁾

(1) Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2020.

(2) Avec décote de -10% sur la moyenne des cours des 20 derniers jours ouvrés précédant l'Assemblée Générale, moins le dividende.



04 PERSPECTIVES

GARE PARIS-AUSTERLITZ – Paris (75)

Transformer la ville : des besoins immenses, une équation complexe



 architecture
contemporaine
remarquable

La métropolisation va s'accroître

Dans les territoires où elle
agit déjà, et dans de
nouveaux territoires

Le cœur des villes continuera à se réinventer

Grands projets mixtes,
Densification, Reconversion

L'urgence écologique va bouleverser les « normes » de l'immobilier

Réglementation, Usages,
Attentes



Résoudre l'équation
complexe de la
transformation
des villes

Altarea, des compétences uniques pour transformer la ville



**Le logement sera
essentiel à la cohésion
de nos villes**

Logement abordable,
pour toutes les classes,
pour tous les âges

**Les villes auront
toujours besoin du
commerce physique**

Proximité, Flux, Logistique
urbaine, Loisirs, Lieux de
destination

**Les institutionnels
mobiliseront
d'importants capitaux
pour les villes**

Infrastructures, Logement,
Commerce, Projets mixtes,
Immobilier d'entreprise



**Une plateforme de
compétences
sur toutes les
composantes de la ville**



Préparer l'avenir

Poursuite de la stratégie de croissance sur nos marchés



18 000 à 20 000
lots par an



Patrimoine géré > ~6-7 Mds€
Patrimoine part du Groupe :
stable en valeur



100 à 150 000 m²
de production
annuelle

Nouveaux marchés et élargissement de la plateforme de compétences

Logistique urbaine, logement social, nouveaux territoires

Services, asset management, innovations digitales

**ADN
entrepreneurial**

**Capacité
financière**

**Maîtrise de la
complexité**



**Combiner
croissance forte
et responsable**

Cette stratégie de développement sera mise en œuvre en tenant compte, avec toute la prudence requise, de la situation actuelle.

Perspectives : guidance à moyen et long terme

Le Groupe est confiant dans la poursuite d'une dynamique soutenue de croissance du FFO à moyen et long terme

Maintien de la notation maximale « Green star 5* » au classement GRESB

La politique de dividende sera maintenue dans la continuité des années précédentes

Altarea a fait la preuve dans le passé récent de ses capacités à amortir des difficultés conjoncturelles (crise des « gilets jaunes », grève nationale) sans conséquences sur ses résultats. Un impact prolongé, aggravé et généralisé de l'épidémie de Covid-19 pourrait néanmoins affecter l'exercice 2020 par ses effets sur l'économie française.



05

GLOSSAIRE ET ANNEXES

BRIDGE – Issy-les-Moulineaux (92)

Glossaire (1/2)

- **Approvisionnement Logement** : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.
- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **ANR EPRA** : Valeur de marché de l'ensemble des actifs du Groupe (actif net), plus-values latentes des actifs inclus et hors juste valeur de la dette et des instruments financiers. Par action : tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.
- **Backlog Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise)** : Logement : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (détail et bloc). Immobilier d'entreprise : Ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur l'année 2019
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Créances douteuses** : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. France et International.
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **« Elu Service Client de l'Année »** : Le prix « Élu Service Client de l'Année » créé par Viséo Customer Insights en 2007 a pour but de tester chaque année, grâce à des clients mystères, la qualité des services clients des entreprises françaises dans 42 secteurs économiques différents. Il s'agit du classement de référence en matière de relation client en France. Les promoteurs immobiliers y sont intégrés depuis 2018.
- **Emplois « soutenus »** : Source : Etude « Empreinte Emplois Altarea » d'Utopies 2019.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **Grands projets mixtes** : Programmes immobiliers complexes, proposant un mix de logements, de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...)
- **GRESB** : Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (1 005 sociétés et fonds évalués en 2019).
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

Glossaire (2/2)

- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Métropole** : Le Groupe est présent dans 12 métropoles régionales : Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncny, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.
- **Pipeline (en valeur potentielle)** : Valeur de marché estimée à date de livraison. Commerce – Créations / extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison à 100% (loyers nets capitalisés à un taux de marché) – Composante Commerce – Grands Projets Mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison. Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.
- **Pipeline (en surface)** : Commerce : m² de surface commerciale créés. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile. Logement : SHAB (offre à la vente et portefeuille).
- **Placement promotion** : Les placements constituent l'indicateur commercial de l'activité « Promotion » et ne comprennent pas les cessions d'actifs commerces réalisées par la foncière.
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Placements Immobilier d'entreprise** : Placements TTC à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part.
- **SIIC** : Société d'Investissement Immobilier Cotée (en France).
- **Taux de capitalisation** : 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 termes.
- **Taux d'effort** : Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%. France.
- **Trésorerie mobilisable** : Disponibilités + lignes de tirage de crédit revolving non utilisées - billets de trésorerie.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.
- **Valeur d'expertise Commerce** : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100% ou en quote-part Groupe).
- **Zones éligibles Pinel** : Les « zones tendues » de la loi Pinel correspondent aux zones A bis, A et B1.

Application des normes IAS 23 et IFRS 16

IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 met fin à la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019.

Au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, une Obligation locative est comptabilisée au passif sous l'agrégat Emprunts et dettes financières.

Au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des dotations aux amortissements du droit d'utilisation ou variations de valeur d'une part, et par des frais financiers notionnels relatifs à l'obligation locative d'autre part (amortissement financier de l'obligation locative).

Pour le Groupe, cette norme concerne deux types de contrats de nature économique différente :

- les locations des bureaux et véhicules utilisés par les salariés du Groupe conduisent à la comptabilisation d'une Obligation locative de 23,2 M€ au passif du bilan;
- les Autorisations d'Occupation Temporaire des gares et baux à construction sur certains actifs commerce conduisent à la comptabilisation d'une Redevance contractuelle sur immeubles de placement de 143,8 M€ au passif du bilan.

IAS 23 – Coûts d'emprunt

La clarification sur la norme IAS 23 entraîne la comptabilisation directement en charge des frais financiers sur les opérations de promotion (qui étaient antérieurement stockés). D'application rétrospective obligatoire au 1^{er} janvier 2018, cette norme conduit à reclasser les frais financiers entre lignes du compte de résultat, avec un impact dès l'exercice 2018 qui doit être retraité à fin de comparaison.

Présentation des états financiers

Conformément à la clarification de la norme IAS 23, l'ensemble des variations 2019/2018 présentées ci-après ont été calculées sur base des résultats 2018 retraités. L'application de la norme IAS 23 entraîne ainsi un retraitement :

- de -4,7 M€ en capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2018 ;
- et de -3,0 M€ en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2018 (décomposé entre -3,8 M€ de résultat FFO part du Groupe et +0,8 M€ de charges calculées).

Par ailleurs, l'application de la norme IFRS 16 entraîne un retraitement :

- de +0,3 M€ en capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2019 ;
- de -1,5 M€ en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2019 (décomposé entre +27,1 M€ de résultat FFO part du Groupe et -28,6 M€ de dotation aux amortissements).

Compte de résultat 2019

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	227,5	2 294,4	587,9	0,1	3 109,8	-	3 109,8
<i>Variation vs. 31/12/2018 publié</i>	<i>+7,4%</i>	<i>+24,1%</i>	<i>+70,3%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+29,3%</i>		<i>+29,3%</i>
Loyers nets	190,8	-	-	-	190,8	-	190,8
Marge immobilière	-	208,1	11,9	(0,6)	219,4	(0,6)	218,8
Prestations de services externes	19,0	11,2	10,9	0,1	41,2	-	41,2
Revenus nets	209,8	219,4	22,8	(0,5)	451,5	(0,6)	450,9
<i>Variation vs. 31/12/2018 publié</i>	<i>+11,7%</i>	<i>+21,8%</i>	<i>(50,2)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+9,1%</i>		<i>+9,1%</i>
Production immobilisée et stockée	6,5	157,8	24,7	-	189,0	-	189,0
Charges d'exploitation	(42,6)	(220,0)	(35,1)	(8,9)	(306,6)	(18,4)	(325,0)
Frais de structure	(36,1)	(62,3)	(10,3)	(8,9)	(117,5)	(18,4)	(136,0)
Contributions des sociétés MEE	6,0	18,2	60,2	-	84,4	(22,5)	61,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						0,7	0,7
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce						62,3	62,3
Charges calculées et frais de transaction – Logement						(16,6)	(16,6)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise						(1,7)	(1,7)
Autres dotations Corporate						(6,1)	(6,1)
Résultat opérationnel	179,8	175,3	72,6	(9,4)	418,4	(2,9)	415,5
<i>Variation vs. 31/12/2018 publié</i>	<i>+15,1%</i>	<i>+37,2%</i>	<i>(25,0)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+10,7%</i>		<i>+0,6%</i>
Coût de l'endettement net	(37,2)	(9,2)	(10,8)	-	(57,2)	(19,2)	(76,4)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(65,2)	(65,2)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(1,9)	(1,9)
Dividende Semmaris	0,6	-	-	-	0,6	-	0,6
Impôts	(2,4)	(3,4)	(1,3)	-	(7,1)	(29,8)	(36,9)
Résultat net	140,8	162,7	60,5	(9,4)	354,7	(119,2)	235,5
Minoritaires	(41,2)	(19,5)	4,8	-	(55,9)	54,1	(1,8)
Résultat net, part du Groupe	99,5	143,3	65,4	(9,4)	298,8	(65,1)	233,7
<i>Variation vs. 31/12/2018 publié</i>	<i>+17,0%</i>	<i>+38,5%</i>	<i>(27,9)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+8,2%</i>		
<i>Variation vs. 31/12/2018 retraité</i>	<i>+17,0%</i>	<i>+39,6%</i>	<i>(25,5)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+9,7%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					16 393 265		
Résultat net, part du Groupe par action					18,23		
<i>Variation vs. 31/12/2018 publié</i>					<i>+5,5%</i>		
<i>Variation vs. 31/12/2018 retraité</i>					<i>+7,0%</i>		

Actif Net Réévalué

ANR GROUPE	31/12/2019				31/12/2018 publié	
	En M€	Var	€/act.	Var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 144,4		128,4		2 007,9	125,0
Autres plus-values latentes	701,5				641,1	
Retraitement des instruments financiers	97,5				64,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	40,3				25,2	
ANR EPRA	2 983,7	+9,0%	178,7	+4,8%	2 738,6	170,5
Valeur de marché des instruments financiers	(97,5)				(64,4)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(63,4)				(7,8)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(21,9)				(24,5)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	92,0				87,7	
Part des commandités ^(c)	(20,6)				(20,2)	
ANR NNAV de liquidation	2 872,4	+6,0%	172,0	+2,0%	2 709,4	168,7
Droits et frais de cession estimés	80,8				91,5	
Part des commandités ^(c)	(0,6)				(0,7)	
ANR de continuation dilué	2 952,5	+5,4%	176,8	+1,4%	2 800,2	174,3
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>16 700 762</i>				<i>16 061 329</i>	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

31/12/2019 31/12/2018 retraité

	31/12/2019	31/12/2018 retraité
ACTIFS NON COURANTS	5 455,4	5 289,0
Immobilisations incorporelles	331,4	313,7
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209,4	194,3
<i>dont Marques</i>	105,4	100,7
<i>dont Relations clientèle</i>	0,6	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	16,1	18,8
Immobilisations corporelles	20,9	20,6
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	23,4	-
Immeubles de placement	4 472,1	4 526,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 826,2	3 931,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	509,3	594,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	136,7	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	565,7	387,4
Prêts et créances (non courant)	10,6	10,6
Impôt différé actif	31,2	30,5
ACTIFS COURANTS	3 632,4	2 730,3
Stocks et en-cours nets	1 064,5	986,6
Actifs sur contrats	564,9	444,4
Clients et autres créances	799,9	566,7
Créance d'impôt sur les sociétés	9,4	14,6
Prêts et créances financières (courant)	27,3	37,4
Instruments financiers dérivés	1,2	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	830,2	678,5
Actifs destinés à la vente	335,0	-
TOTAL ACTIF	9 087,9	8 019,3

Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	31/12/2019	31/12/2018 retraité
CAPITAUX PROPRES	3 335,5	3 229,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 144,4	2 000,1
Capital	255,2	245,4
Primes liées au capital	311,8	407,9
Réserves	1 343,8	1 094,6
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	233,7	252,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 191,1	1 229,3
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	994,2	1 001,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	1,8	32,4
PASSIFS NON COURANTS	2 823,7	2 629,3
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 708,5	2 560,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	77,9	76,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 613,5	1 117,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	837,5	1 367,0
<i>dont Billets de trésorerie</i>	30,0	-
<i>dont Obligations locatives</i>	11,1	-
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	138,5	-
Provisions long terme	25,1	21,6
Dépôts et cautionnements reçus	36,7	32,6
Impôt différé passif	53,4	14,5
PASSIFS COURANTS	2 928,6	2 160,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 016,0	741,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	16,9	164,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	95,4	94,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	709,5	381,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,7	3,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	174,4	98,4
<i>dont Obligations locatives</i>	12,1	-
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,9	-
Instruments financiers dérivés	98,2	67,2
Passifs sur contrats	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 639,6	1 239,8
Dettes d'impôt exigible	6,1	6,0
TOTAL PASSIF	9 087,9	8 019,3