



Résultats semestriels 2020

6 août 2020



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.

Résultats semestriels : une sortie de confinement réussie

Accélération en Logement à la sortie du confinement

Reprise rapide des 300 chantiers
Accords CDC Habitat
Doublement des régularisations notariées vs. 2019

Vers une stabilisation de la situation en Commerce

Accompagnement des enseignes
Ajustement des valeurs des actifs
Normalisation progressive de l'exploitation

Un modèle résilient

Un mix d'activités diversifiées
Une culture d'entreprise forte
Une mobilisation exemplaire des équipes



Chiffre d'affaires : 1 383,2 M€ (+8,1%)

FFO : 118,2 M€ (+7,2%)

Baisse de l'endettement net (-103 M€)

ANR de continuation : 163,1 €/a
(-2,7% hors dividende)



1. PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Logement : forte accélération à la sortie du confinement

Un cycle quasiment à l'arrêt pendant le confinement

300 chantiers à l'arrêt pendant 2 mois

Fermeture des offices notariaux

Commercialisation réduite
(30% du niveau normal)¹

Equipes en télétravail

Une relance volontariste de l'activité

Reprise des chantiers début mai
Rythme quasi-normal en juin

Accords CDC Habitat

Campagne proactive
de régularisations notariales

Reprise progressive du présentiel
le 11 mai, à 100% à l'emménagement
dans le nouveau siège

Forte performance malgré le contexte

Réservations
1 921 M€ (+30%)

Régularisations notariées
1 883 M€ (+94%)
+23% hors CDC Habitat

Chiffre d'affaires
1 074 € (+19,5%)

Accélération de chiffre d'affaires
Maintien des marges en volume
Réduction de l'endettement

Réservations 1 921 M€ (+30%), soit 6 667 lots (+25%)

Forte demande des institutionnels qui se sont substitués aux particuliers



**Ventes aux
institutionnels**
64% vs. 26% en 2019

1 228 M€
4 483 lots

**Ventes aux
particuliers**
36% vs. 74% en 2019

692 M€
2 184 lots

**Accord
CDC Habitat**

825 M€ HT
3 500 lots
*Une majorité de lots
« PC obtenu »*

**Un choix délibéré de
vendre des lots
disponibles rapidement**

**Maintien des marges
en volume**

Croissance du chiffre d'affaires Logement (+19,5%) Une performance spectaculaire

Le chiffre d'affaires dépend à la fois du taux d'avancement technique (chantiers) et du taux d'avancement commercial (signatures notariées)

$$CA_{\text{comptabilisé}} = CA_{\text{total}} \times \text{Taux}_{\text{avancement technique}} \times \text{Taux}_{\text{avancement commercial}}$$

Grâce à une mobilisation sans précédent au sortir du confinement, Altarea est parvenu à doubler le montant des signatures notariées vs. 2019

1 883 M€ vs. 1 074 M€

Cette campagne s'est traduite par un niveau d'encaissement¹ record

L'avancement commercial a ainsi plus que compensé les retards d'avancement technique liés à l'arrêt des chantiers



Pilotage des risques

Rapidité des décisions

Vitesse d'exécution

Un potentiel intact : backlog et pipeline en hausse



Backlog
+11%
4,2 Mds€ HT



Pipeline
+5%
13,4 Mds€
51 240 lots

Commerce : accompagner la reprise



Fort impact du confinement

Une exploitation très partielle pendant deux mois

Commerces essentiels
< 6% des loyers

Une reprise réussie

Remontée rapide de la fréquentation et des chiffres d'affaires

Niveaux légèrement inférieurs à 2019
(surperformance des Retail Parks)

La mutation du commerce

Augmentation des procédures collectives liées au Covid-19

Secteur du prêt-à-porter à réinventer

Accompagnement des enseignes

Allègements de loyers pour les TPE et les gares

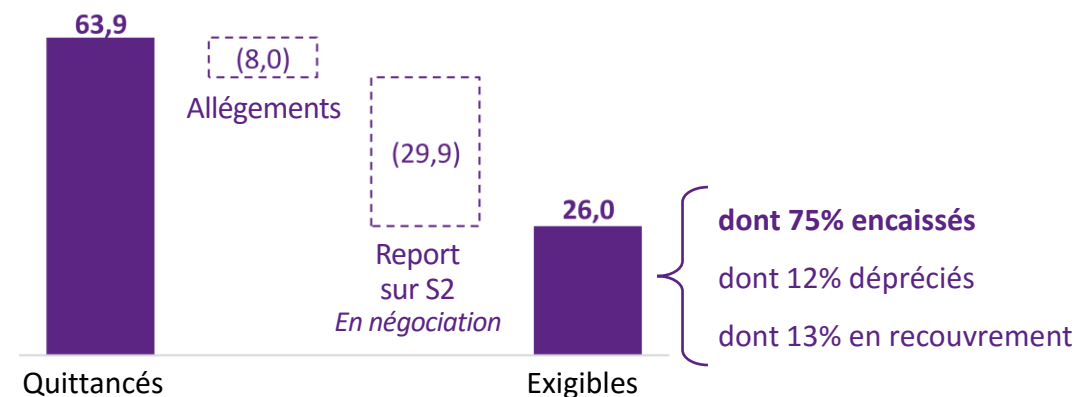
Renégociation des baux
(aménagement pour 2020, rallongement & contreparties)

Quittancement du 2^e trimestre : un enjeu de 63,9 M€ (39,1 M€ en QP)

Une incertitude qui se réduit



Quittancement du 2^{ème} trimestre : 63,9 M€



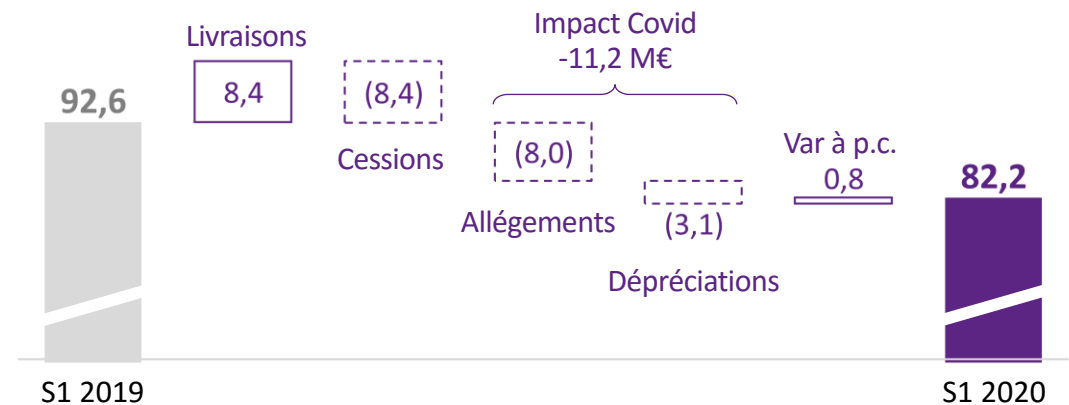
Négociation en cours sur les loyers reportés

- Allègement des loyers
- Allongement de la durée ferme des baux
- Valorisation locative revue
- Une réponse positive des enseignes

Loyers nets : un impact de -11,2 M€ pris dans les comptes semestriels



Baisse des loyers nets de -11,2%



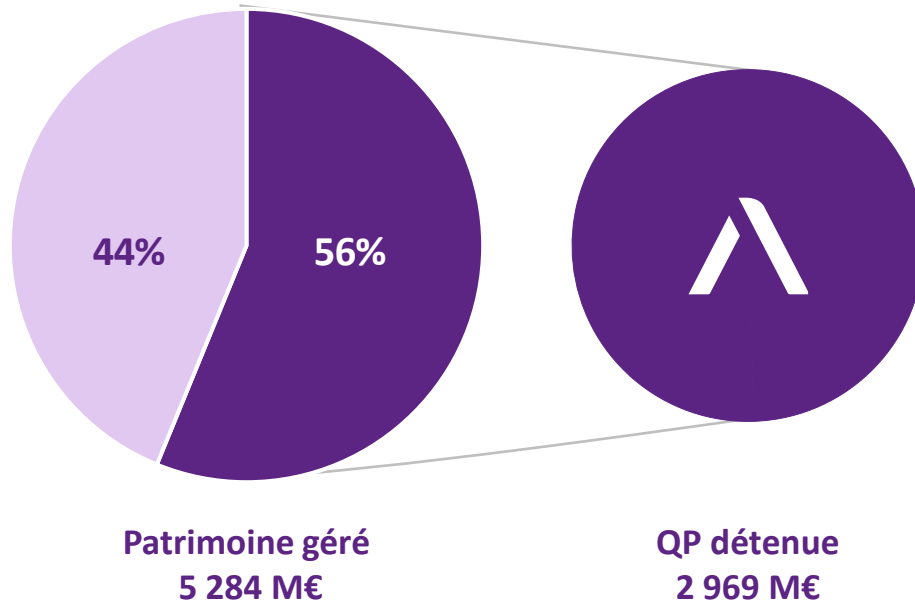
Comptabilisation

Les loyers irrécouvrables et les allègements¹ sont passés en charge dans les comptes au 30 juin
Impact : -11,2 M€ (7,9 M€ en QP)

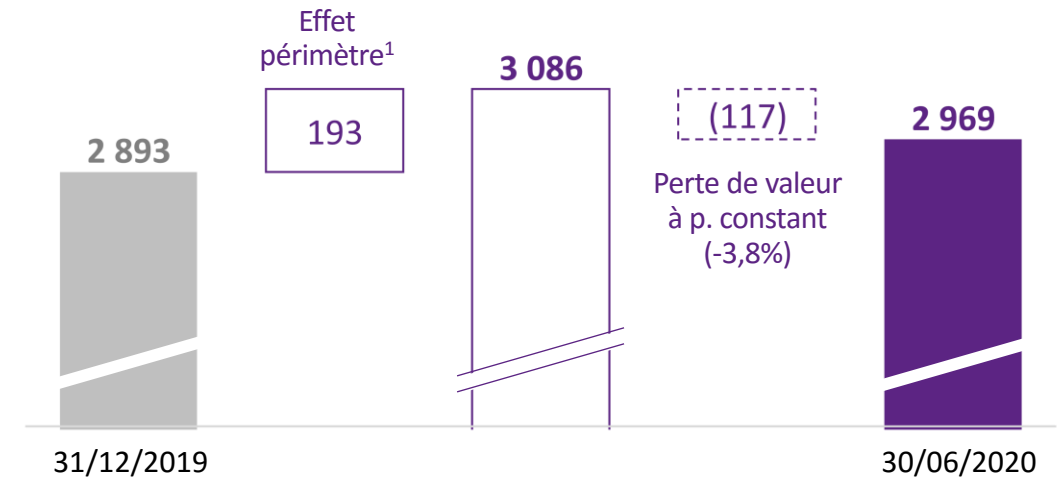
L'impact des renégociations futures avec les enseignes sera étalé sur la durée ferme des baux (-3 à -4 M€/an)

Patrimoine : une correction de valeur de -117 M€ en part du Groupe

Un modèle combinant détention et gestion pour compte de tiers



Ajustement de -3,8% à périmètre constant



Un effet majoritairement lié au taux de rendement (+10 bps à 5,16%)

Commerce : des indicateurs avancés encourageants

Des chiffres d'affaires de juin globalement légèrement inférieurs à 2019

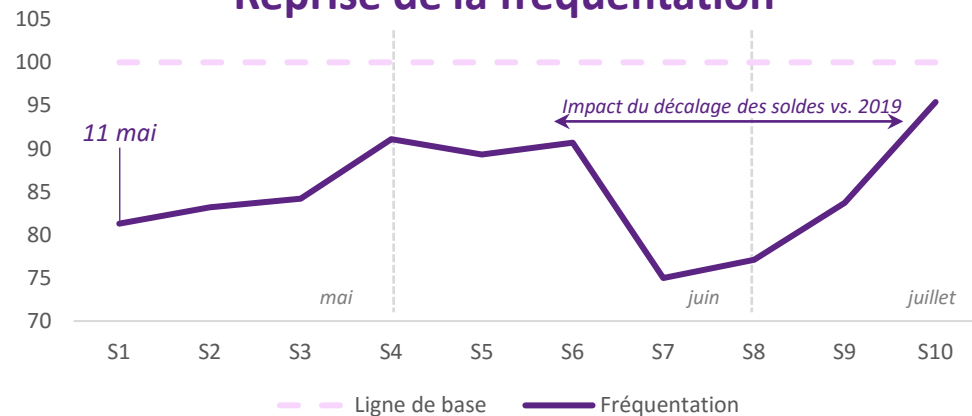
CA réalisé par secteur vs. juin 2019	%
Alimentation, restauration	67%
Beauté, Santé	95%
Culture, cadeaux, loisirs	99%
Divertissements	39%
Équipement de la personne	82%
Équipement du ménage	139%
Gsa et Grands Magasins	94%
Services	24%

95%
du niveau de
juin 2019



BEZONS CŒUR-DE-VILLE - Bezons (95)

Reprise de la fréquentation

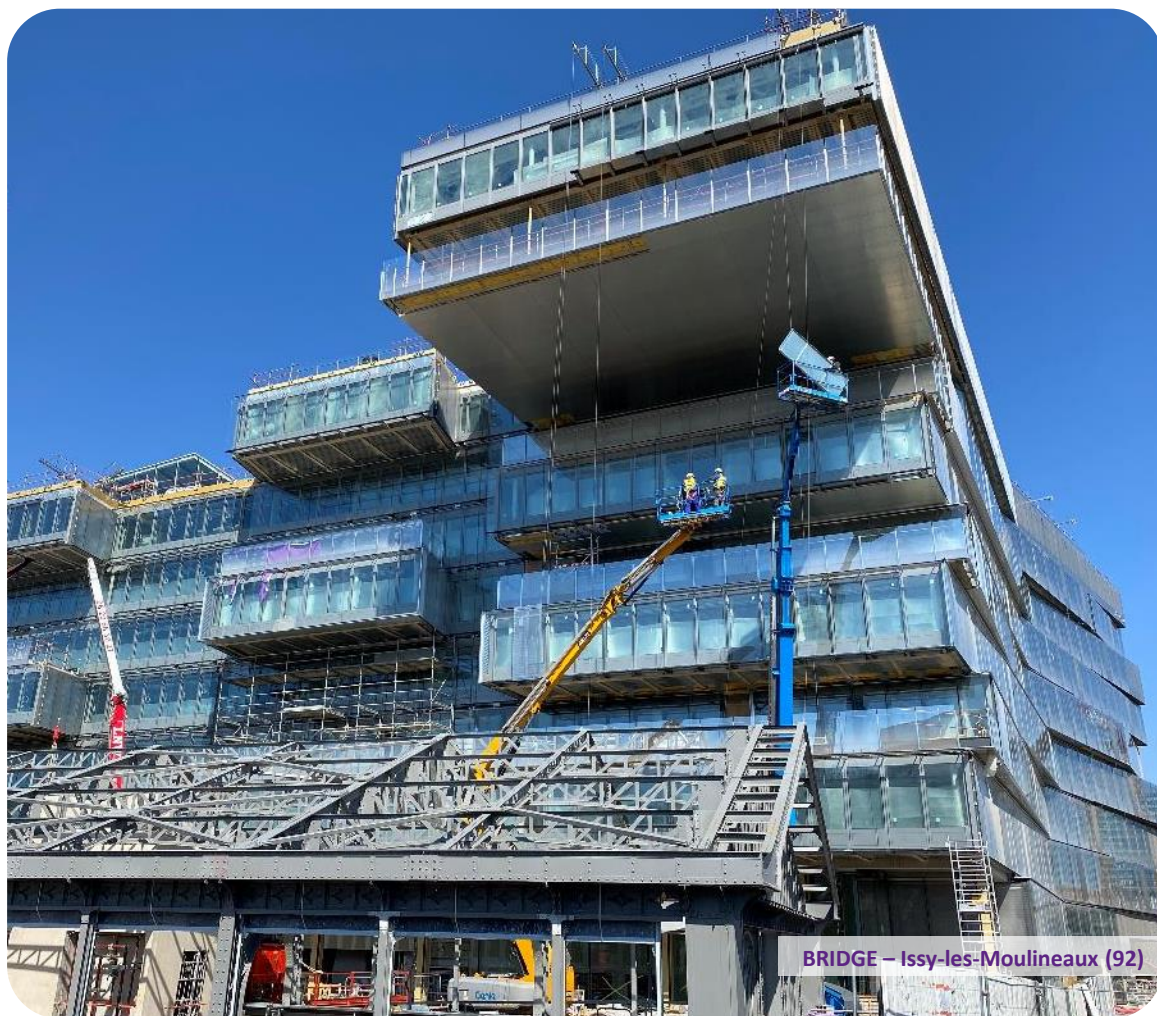


Taux de recouvrement du quittancement de juillet¹

73%

Vers une stabilisation de la situation

Immobilier d'entreprise : reprise de l'activité



Décalages liés à l'arrêt des chantiers

Livraison du futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux reportée sur 2021

Une reprise plus marquée en Régions

Signature de l'Unedic à Marseille et livraison du siège d'Enedis à Limoges

Nombreuses discussions commerciales en cours

Un pipeline important pour un risque limité

67 projets
5,1 Mds€ de valeur potentielle pour une exposition limitée en part du Groupe
< 100 M€¹

Livraison de Richelieu, siège social du Groupe



Richelieu : un nouveau siège situé en plein cœur de Paris

Le symbole de la culture d'entreprise Altarea



Un siège pour les 1 300 collaborateurs franciliens



Fierté d'appartenance

Performance

Travail
Collaboratif & Individuel

Expertise

Transversalité

Une qualité de vie au travail exceptionnelle

Espaces inspirés des codes du résidentiel

Terrasses, restauration, hyperconnectivité et services

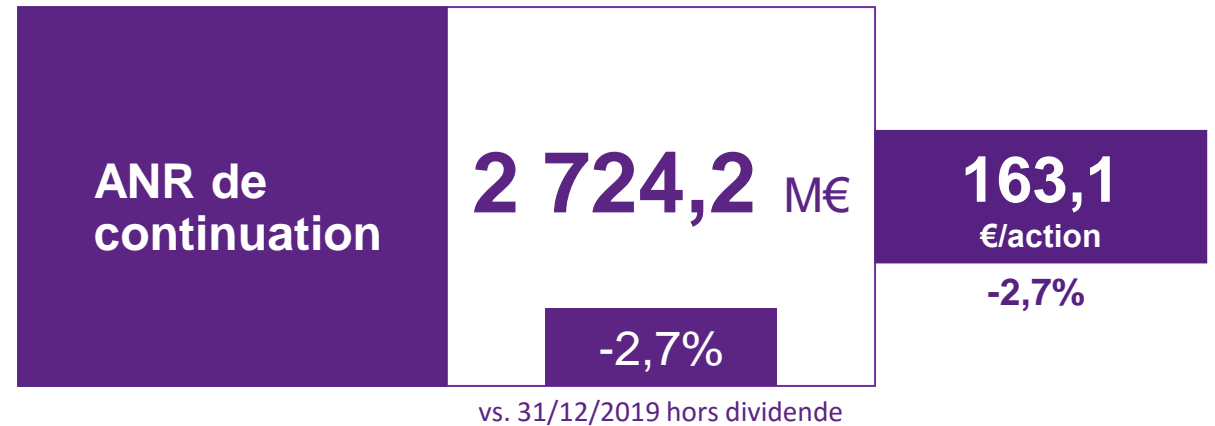
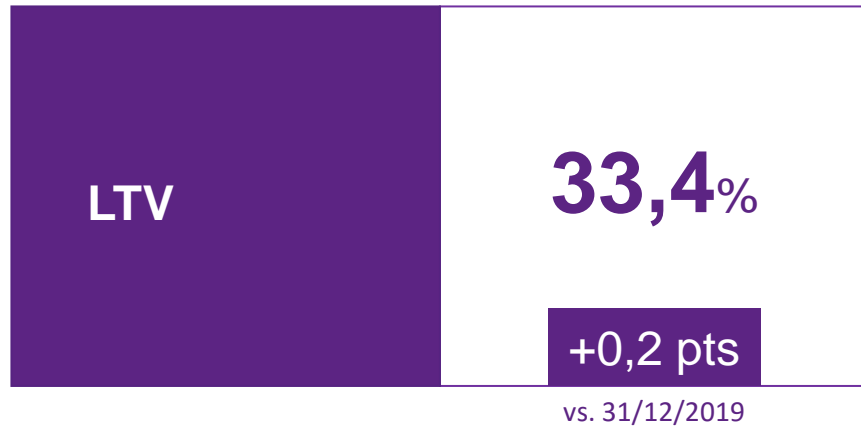
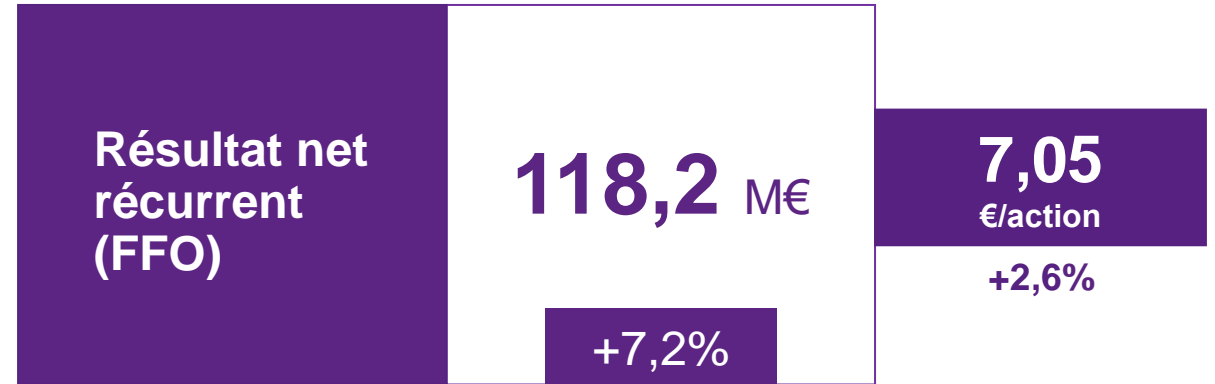
« mieux qu'à la maison »



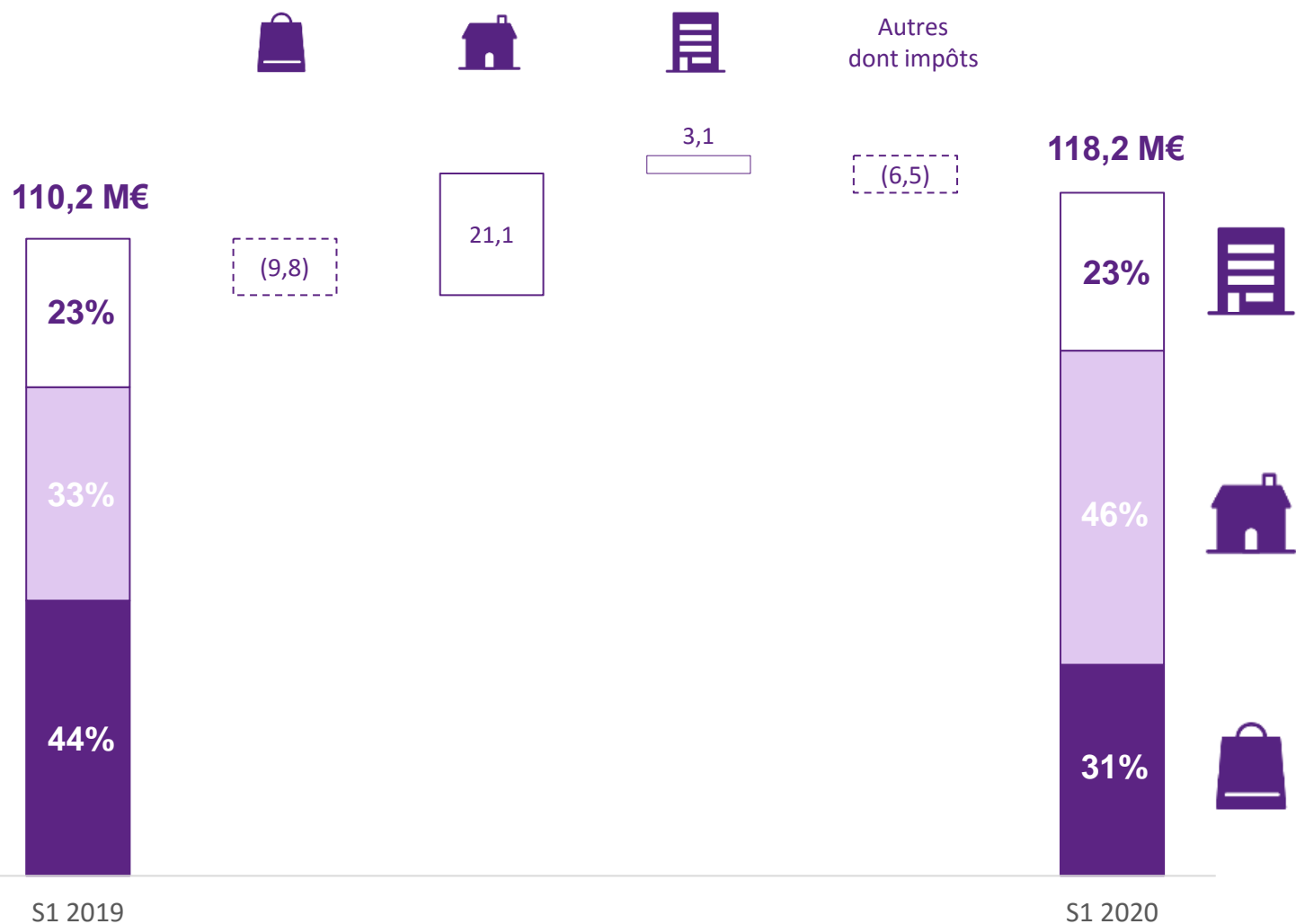


2. PERFORMANCE FINANCIÈRE

Chiffres clés au 30 juin 2020



FFO part du Groupe : 118,2 M€ (+7,2%)



Commerces
Impact de -11,2 M€ sur les loyers nets en charge de période

Logement
Croissance du chiffre d'affaires
Baisse du taux de marge moyen (-1,5 point à 8,3%)

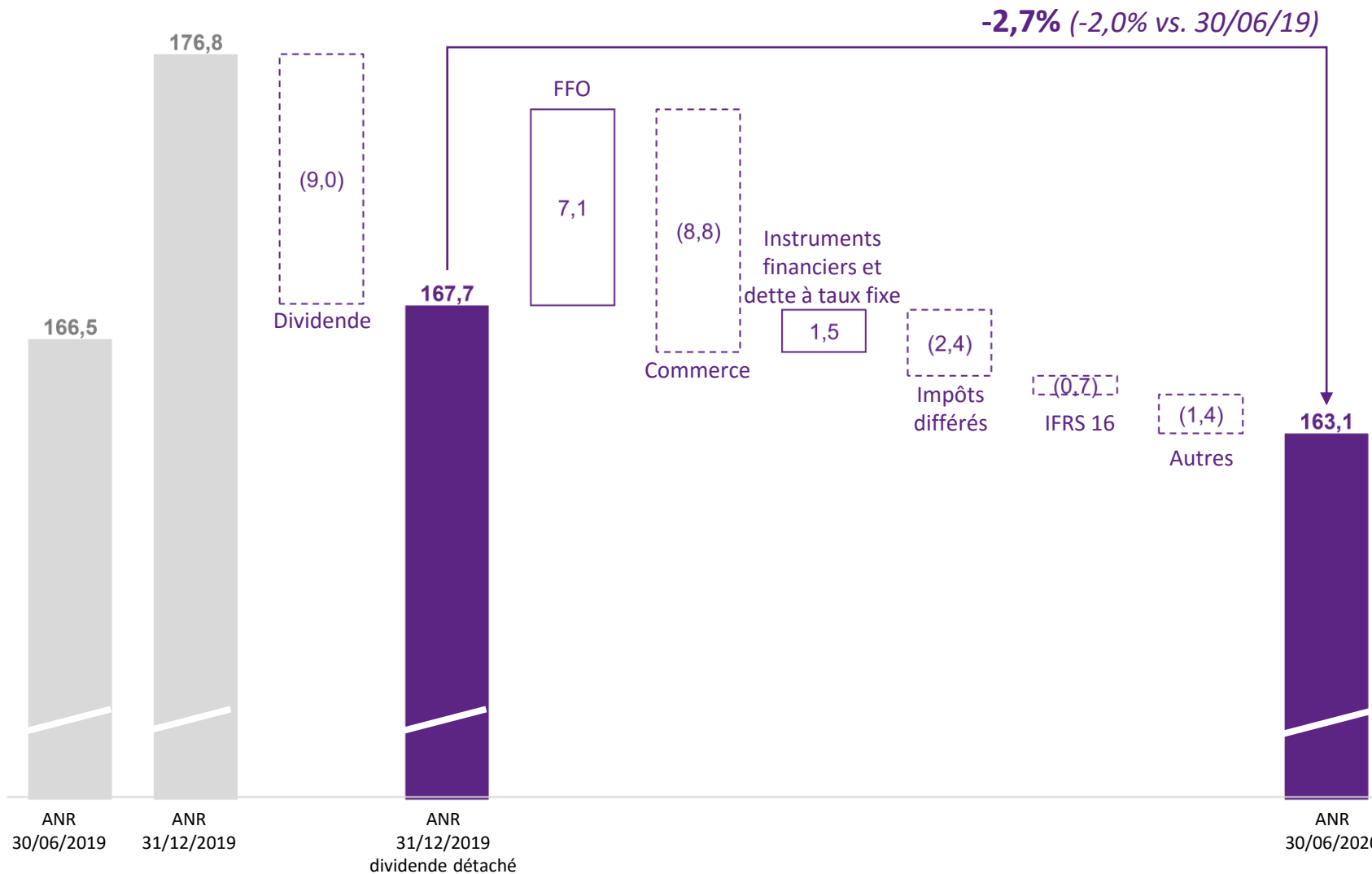
Immobilier d'entreprise
Livraison de Richelieu

Maîtrise des frais généraux

Montée en puissance de l'impôt

FFO/action : 7,05 € (+2,6%)

ANR de continuation : 163,1 €/a (-2,7% vs. 31/12/2019 dividende détaché)



Baisse de la valeur des actifs et dépréciations d'encours commerces

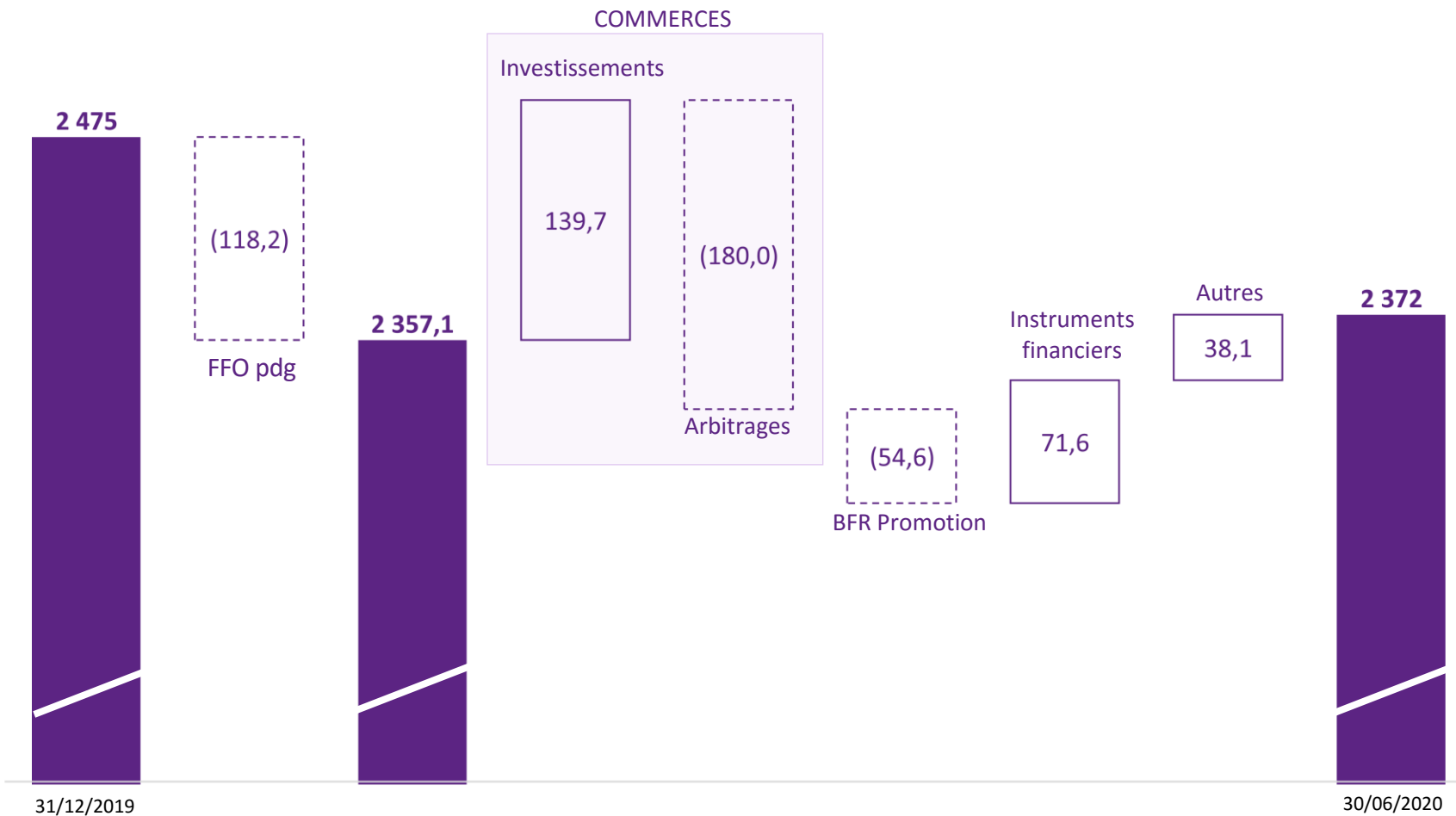
Hausse des spreads sur la dette à taux fixe et pertes sur instruments financiers

Consommation de déficits fiscaux

Amortissements de droits d'utilisations IFRS 16

Baisse de la dette nette à 2 372 M€ (-103,3 M€)

En M€



Commerces

(Cap3000, gare Paris Montparnasse...)

Closing des actifs italiens

Succès de la campagne de régularisations en Logement

BFR Promotion à 22% du CA (-10 points)

Annulation de swaps

liée à la croissance de la dette à taux fixe et à la baisse de l'endettement (à taux variable)

Renforcement de la liquidité et des fonds propres, ratios solides

Mise en place de 750 M€ de financements long-terme

457 M€ de nouvelles ressources¹
293 M€ d'extension

Renforcement des fonds propres
+69 M€

Succès du dividende en titres : 61,4 M€
(82% de souscription)

FCPE des salariés du Groupe : 7,6 M€
(69% de souscription)

Liquidités : 3,3 Mds€

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau du Groupe	651	1 151	1 802
Au niveau des projets	772	694	1 466
Total	1 423	1 845	3 268

Aucune ligne de crédit RCF² tirée

	30/06/2020	31/12/2019	var.
LTV	33,4%	33,2%	+0,2 pt
Dette nette/ EBITDA	5,4x	5,9x	-0,5x
ICR	8,0x	8,9x	-0,9x
Duration moyenne	4 ans et 1 mois	4 ans et 9 mois	-8 mois
Coût moyen	1,91%	2,21%	-0,3 pt



3. PERSPECTIVES

Altarea en ordre de marche pour affronter la crise

Une crise inédite par sa nature et son ampleur

Une situation macroéconomique en dégradation

Priorité à la liquidité

Réduction des risques

Manœuvrabilité

Un modèle diversifié

Foncière

Asset manager

Développeur sur toutes les classes d'actifs

Situation financière solide

3,3 Mds€ de liquidités

LTV : 33,4%

Pilotage des risques

Un management expérimenté

Rapidité des décisions, vitesse d'exécution



Une culture d'entreprise forte

Des convictions intactes

Transformer la ville : des besoins immenses, plus que jamais



De nouvelles façons de vivre la Ville

Habiter, travailler,
consommer, se déplacer

L'évidence écologique

Ville bas carbone,
ville inclusive

La transformation urbaine, un métier complexe

Savoir-faire sur toutes les
classes d'actifs immobiliers



Accompagner les Villes
dans leur
transformation

Guidance

**Poursuite de la politique de gestion des risques,
dans la lignée de celle menée au cours du 1^{er} semestre 2020**

FFO pour le 2^{eme} semestre 2020 du même ordre que celui du 1^{er} semestre 2020
*tenant compte des reports de livraison en matière d'immobilier d'entreprise,
des conséquences des élections municipales tardives pour la promotion et de la montée en puissance de l'impôt*

Reprise de la croissance du FFO attendue en 2021
(sous réserve de la stabilisation de la situation sanitaire)



4. ANNEXES ET GLOSSAIRE

Glossaire

- **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.
- **Backlog 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).
- **Backlog 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 la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Pipeline (en valeur potentielle) : 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.
- **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.
- **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.
- **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).

Compte de résultat

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	109,7	1 074,2	199,2	0,1	1 383,2	-	1 383,2
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	-3,1%	+19,5%	-25,3%	<i>n.a.</i>			+8,1%
Loyers nets	82,2	-	-	-	82,2	-	82,2
Marge immobilière	0,4	88,7	10,4	-	99,5	(0,3)	99,2
Prestations de services externes	8,4	4,7	2,7	0,1	15,9	-	15,9
Revenus nets	91,0	93,4	13,1	0,1	197,6	(0,3)	197,3
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	-12,4%	+0,0%	-47,5%	<i>n.a.</i>	-10,8%		
Production immobilisée et stockée	4,0	76,3	5,6	-	85,9	-	85,9
Charges d'exploitation	(21,5)	(100,9)	(14,9)	(0,3)	(137,6)	(7,5)	(145,1)
Frais de structure	(17,5)	(24,6)	(9,3)	(0,3)	(51,7)	(7,5)	(59,2)
Contributions des sociétés MEE	1,7	7,5	29,6	-	38,8	2,6	41,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(4,7)	(4,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce						(291,0)	(291,0)
Charges calculées et frais de transaction – Logement						(9,0)	(9,0)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise						(0,9)	(0,9)
Autres dotations Corporate						(3,9)	(3,9)
Résultat opérationnel	75,3	76,3	33,5	(0,3)	184,7	(314,8)	(130,0)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	-15,0%	+36,2%	+17,9%	<i>n.a.</i>	+8,7%		
Coût de l'endettement net	(14,0)	(5,9)	(3,2)	-	(23,2)	(4,1)	(27,2)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	(2,2)	(0,3)	(0,3)	3,8	1,0	(4,2)	(3,2)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(49,1)	(49,1)
Dividende Semmaris	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Impôts	(2,7)	(3,7)	(9,0)	-	(15,5)	(24,5)	(40,0)
Résultat net	56,4	66,3	20,9	3,5	147,1	(396,9)	(249,9)
Minoritaires	(18,8)	(10,2)	0,1	-	(28,9)	144,0	115,0
Résultat net, part du Groupe	37,5	56,1	21,0	3,5	118,2	(253,0)	(134,8)
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>	-25,2%	+51,0	-19,2%	<i>n.a.</i>	+7,2%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					16 767 148		
Résultat net, part du Groupe par action					7,05		
<i>Variation vs. 30/06/2019</i>					+2,6%		

ANR

ANR GROUPE	30/06/2019				30/06/2019		31/12/2019 publié	
	En M€	Var	€/act.	Var	En M€	€/act.	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 859,8	-13,3%	111,4	-13,3%	1 979,5	118,8	2 144,4	128,4
Autres plus-values latentes	692,8				661,5		701,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	21,5				29,7		40,3	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	11,8				(37,9)		(63,4)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(19,4)				(23,7)		(21,9)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	90,5				92,5		92,0	
Part des commandités ^(c)	(19,0)				(19,3)		(20,6)	
ANR NNNAV de liquidation	2 638,0	-8,2%	158,0		2 682,2	161,0	2 872,4	172,0
Droits et frais de cession estimés	86,8				92,8		80,8	
Part des commandités ^(c)	(0,6)				(0,7)		(0,6)	
ANR de continuation dilué	2 724,2	-7,7%	163,1	-7,7%	2 774,3	166,5	2 952,5	176,8
Nombre d'actions diluées	16 700 762				16 660 596		16 700 762	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Loan to Value

Au 30/06/2020	En M€
Endettement brut	3 557
Disponibilités	- 1 185
Endettement net consolidé	2 372
Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a)	4 226
C. Commerciaux à la valeur (IG) destinés à la vente	0
C. Commerciaux à la valeur (titres MEE) ^(b)	214
Immeubles de placement au coût ^(c)	263
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	377
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	1 984
Autres ^(e)	38
Valeur vénale des actifs	7 102
Ratio LTV	33,4%

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

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements en Immobilier d'entreprise.

(e) Autres investissements.

Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

30/06/2020 31/12/2019 retraité

	30/06/2020	31/12/2019 retraité
ACTIFS NON COURANTS	5 555,4	5 455,4
Immobilisations incorporelles	333,0	331,4
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	209,4	209,4
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèle</i>	0,3	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	17,9	16,1
Immobilisations corporelles	22,3	20,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	151,5	23,4
Immeubles de placement	4 373,4	4 472,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 946,9	3 826,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	260,7	509,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	165,8	136,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	609,5	532,1
Actifs financiers non courants	46,3	44,3
Impôt différé actif	19,5	31,2
ACTIFS COURANTS	3 558,4	3 632,4
Stocks et en-cours nets	849,2	1 064,5
Actifs sur contrats	606,6	564,9
Clients et autres créances	833,5	799,9
Créance d'impôt sur les sociétés	4,9	9,4
Prêts et créances financières (courant)	77,1	27,3
Instruments financiers dérivés	1,8	1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,2	830,2
Actifs destinés à la vente	0,0	335,0
TOTAL ACTIF	9 113,7	9 087,9

Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	30/06/2020	31/12/2019 retraité ¹
1CAPITAUX PROPRES	2 938,5	3 335,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 859,8	2 144,4
Capital	255,2	255,2
Primes liées au capital	171,4	311,8
Réserves	1 568,0	1 343,8
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	(134,8)	233,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 078,7	1 191,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	998,7	994,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(115,0)	1,8
PASSIFS NON COURANTS	2 539,3	2 823,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 414,0	2 708,5
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	78,9	77,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 384,9	1 613,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	580,8	837,5
<i>dont Billets de trésorerie</i>	55,0	30,0
<i>dont Obligations locatives</i>	143,5	11,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	170,9	138,5
Provisions long terme	25,3	25,1
Dépôts et cautionnements reçus	34,6	36,7
Impôt différé passif	65,4	53,4
PASSIFS COURANTS	3 636,0	2 928,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 741,9	1 016,0
<i>dont Emprunts obligataires</i>	257,1	16,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	488,6	95,4
<i>dont Billets de trésorerie</i>	788,5	709,5
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,2	2,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	190,7	174,4
<i>dont Obligations locatives</i>	9,4	12,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	5,4	4,9
Instruments financiers dérivés	35,5	98,2
Passifs sur contrats	198,2	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 497,9	1 639,6
Dettes d'impôt exigible	11,1	6,1
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA	151,4	0,0
TOTAL PASSIF	9 113,7	9 087,9