



# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2021

Juillet 2021



# Bonne performance opérationnelle dans tous les métiers

## Résultats financiers en hausse



### Logement

Réorientation réussie de l'offre vers les Particuliers  
Croissance des résultats



### Commerce

Indicateurs bien orientés  
malgré un semestre perturbé par la crise sanitaire



### Immobilier d'entreprise

Commercialisation de 2 tours à La Défense  
Activité soutenue en Régions



### Performance financière

Structure financière solide  
Guidance de croissance du FFO 2021 confirmée



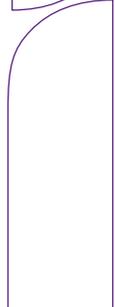
**Chiffre d'affaires : 1,4 Md€ (+2,9%)**

**FFO : 118,0 M€  
(+3,1%)**

**LTV : 33,9%  
(+0,9 pt)**

**ANR de continuation : 149,1 €/a  
(+1,5% hors dividende)**

**Liquidités : 2,9 Mds€**



# Perspectives solides portées par la transformation urbaine et renforcées par l'acquisition à venir de Primonial



## Leader de la transformation urbaine

*(19,4 Mds€ de pipeline)*

Nouveaux usages dans toutes les classes d'actifs  
Lutte contre le changement climatique  
Besoins croissants (logement, santé, logistique...) et Mixité urbaine

## Leader indépendant de l'asset management immobilier

*(35 Mds€ d'actifs sous gestion)*

Epargne forte et pérenne des particuliers  
Allocation croissante des institutionnels pour les actifs réels  
Recherche d'actifs à rendement, indexé sur l'inflation dans un contexte de taux bas



1.  
Performance  
opérationnelle

-

Logement



# Logement : une stratégie agile



## Une stratégie multi-marques



## Une gamme profonde

Haut, Milieu, Entrée de gamme  
Résidences services  
Monuments historiques, déficits fonciers  
Construction bois

## Des implantations ciblées

Zones tendues  
Grand Paris & métropoles régionales



MICHELET – Marseille (13)



Cœur de Ville – Bezons (95)

## Chiffre d'affaires

1 209 M€  
(+13%)

## Résultat opérationnel

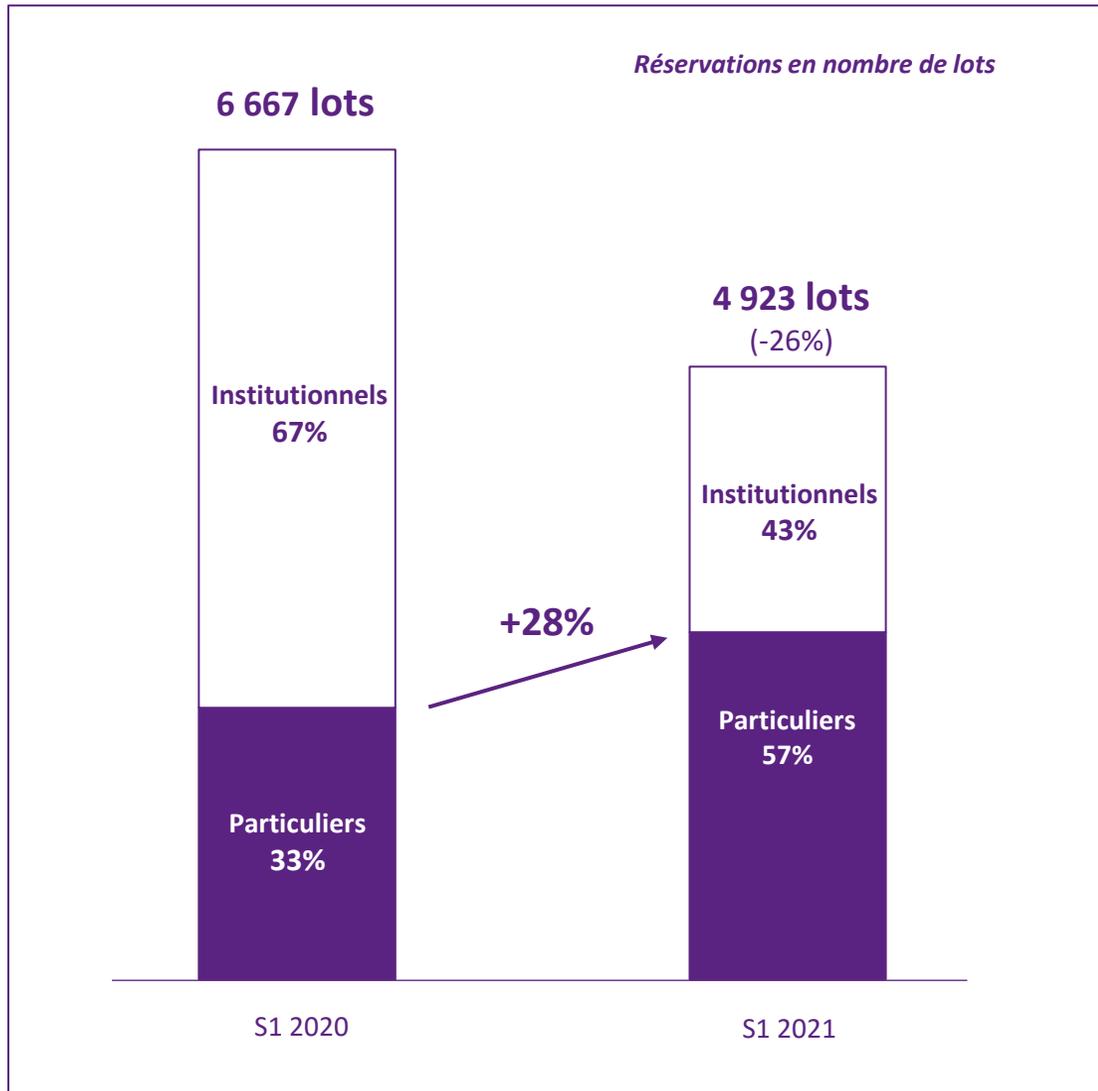
85,6 M€  
(+18%)

7,1% de marge (+0,3 pt)



Au 1<sup>er</sup> semestre, génération de marges privilégiée aux volumes dans un contexte de rareté de l'offre

# Réorientation des ventes vers les Particuliers



Les Particuliers  
redeviennent  
majoritaires



  
Rapidité des  
décisions  
Vitesse d'exécution

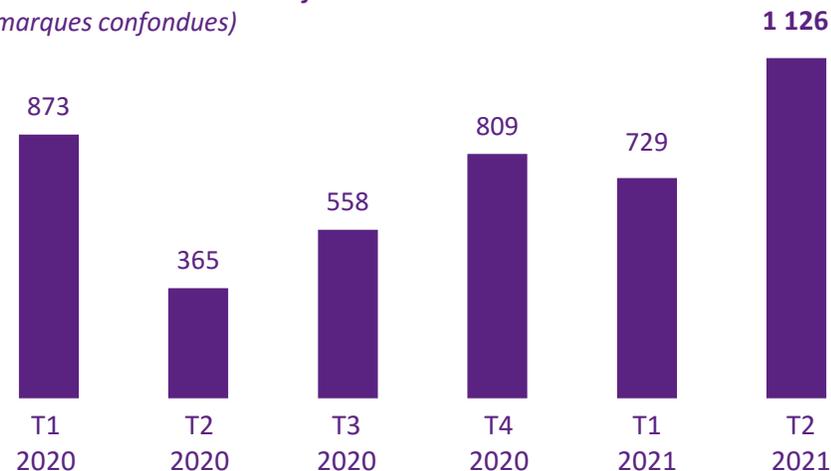


# L'investissement locatif à des plus hauts historiques



L'immobilier  
valeur refuge

Réervations investissement locatif en nombre de lots  
(toutes marques confondues)



2<sup>ème</sup> trimestre 2021,  
le meilleur trimestre  
depuis 18 mois

LOGEMENT



Meilleur semestre  
de son histoire

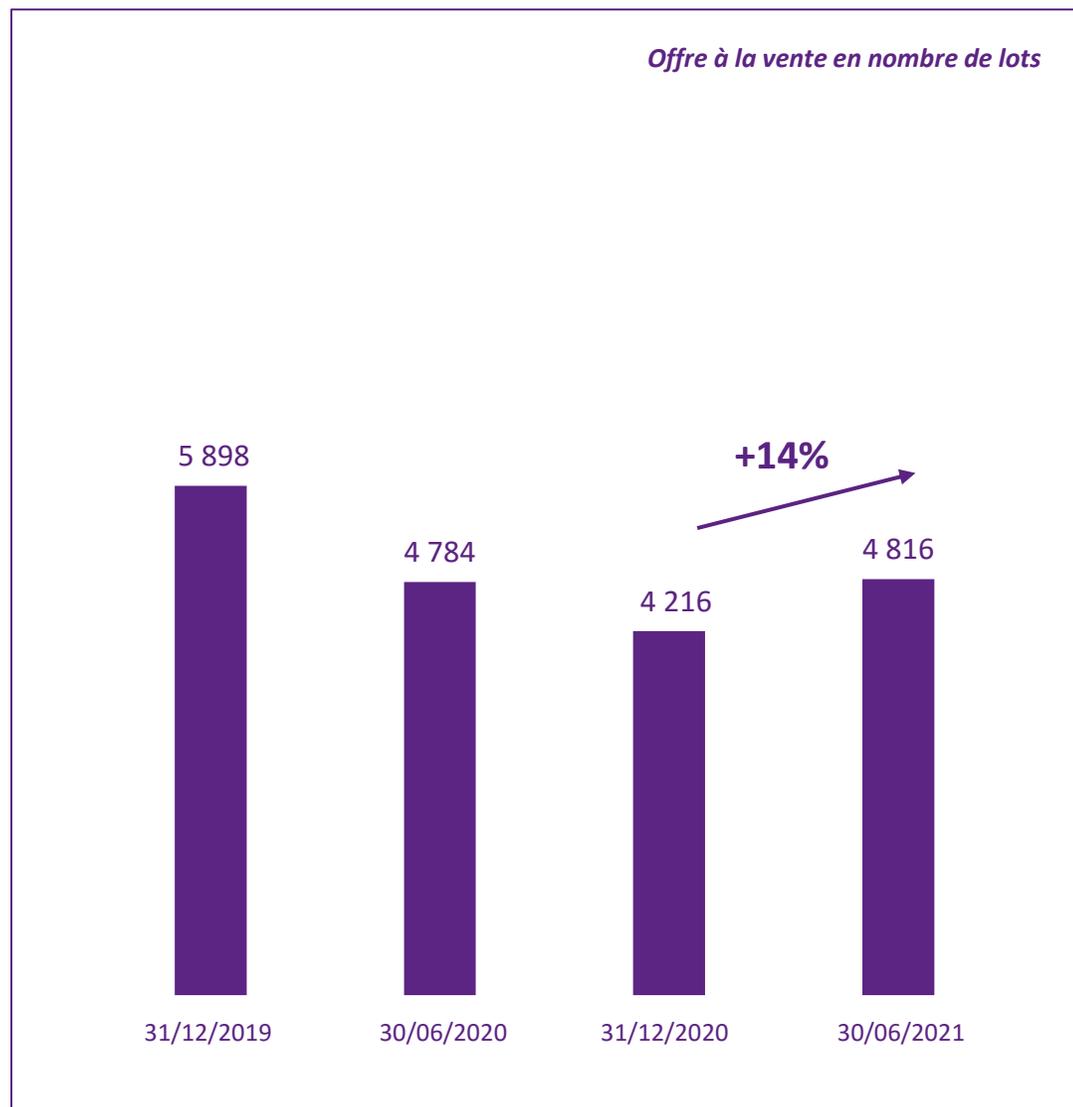


LES CARRATS (178 lots) - Port Leucate (11)



PENSIONNAT DE JUILLY (210 lots) - Juilly (77)

# Inflexion positive de l'offre à la vente



## Lancements commerciaux S1

**3 770 lots**  
principalement  
en juin

## Pipeline

**48 640 lots**



**Anticiper le cycle  
pour gagner des parts  
de marché**

**Forte accélération  
des lancements  
prévue au S2**



LOGEMENT

# 1. Performance opérationnelle

-

# Immobilier d'entreprise



# Rechargement du pipeline en Immobilier d'entreprise



## Promotion

5 nouvelles opérations  
pour 32 000 m<sup>2</sup>



1<sup>er</sup> développeur  
d'Immobilier  
d'entreprise en France



## Investissement

2 nouvelles opérations  
pour 37 000 m<sup>2</sup>



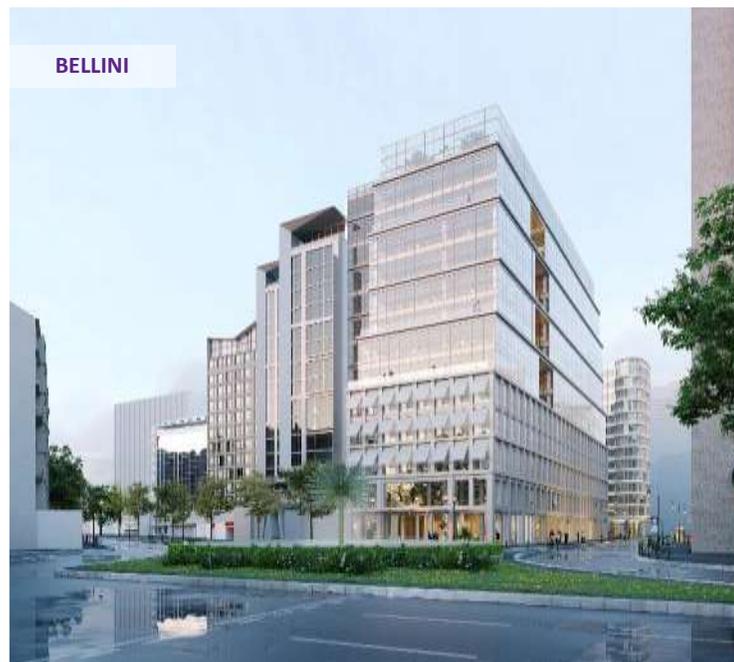
## Pipeline

62 projets

5,6 Mds€  
valeur potentielle



# Succès commerciaux majeurs à Paris La-Défense



 **CAMPUS  
CYBER**

**ERIA**  
**26 000 m<sup>2</sup>**  
Livrée et louée  
au Campus Cyber

 **SwissLife**

**BELLINI**  
**18 000 m<sup>2</sup>**  
Promesse de vente avec Swiss Life AM  
(futur siège de Swiss Life)

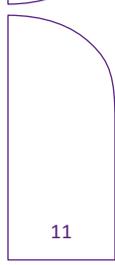
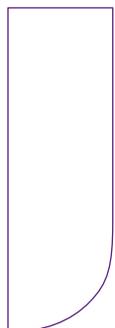
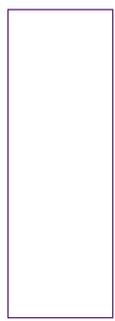


**Un modèle structuré  
pour intervenir de  
façon significative  
sur le marché de  
l'immobilier  
d'entreprise pour un  
risque en capital limité**

**Deux projets AltaFund<sup>(1)</sup>**



IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE



# 1. Performance opérationnelle

-  
Commerce



# Des indicateurs encourageants à l'issue d'un semestre perturbé

## Nette reprise de la consommation

Chiffre d'affaires des commerçants  
+8% au S1

(+12% juin 2021/2019)

## Retour de la confiance des enseignes

170 baux signés  
(18,1 M€)

Baisse de la vacance  
3,6% (-0,5 pt)

## Stabilisation de la valeur des actifs

4,6 Mds€  
(+0,5%)

36 actifs



Une performance  
indexée sur  
l'amélioration de la  
situation sanitaire



BERCY VILLAGE – Paris (75)

**Loyers nets : 71,0 M€ (-13,6%)**

-14,0 M€ d'allègements 2021 (charges de période)

-6,4 M€ de créances douteuses

-2,5 d'allègements 2020 (étalés)

**Taux d'encaissement S1 2021 : 70,0%**



# Renforcement de la stratégie d'asset management en commerce



**Partenariat sur 1 Md€  
de commerces détenus  
par Altarea**  
(51%-49%)  
Retail parks et gares

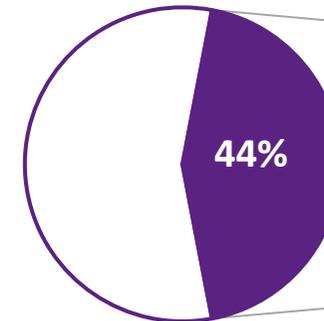


**Tirer toute la valeur  
des savoir-faire du  
Groupe pour une  
allocation en capital  
optimisée**



**Allianz confie la gestion de  
l'Espace Saint Quentin à Altarea Commerce  
pour renforcer son attractivité**

60 000 m<sup>2</sup> - 130 enseignes  
(Carrefour, H&M, Go Sport...)  
12 millions de visiteurs/an



Valeur des 42 actifs sous gestion  
**5,2 Mds€**



Quote-part économique  
**2,3 Mds€\***

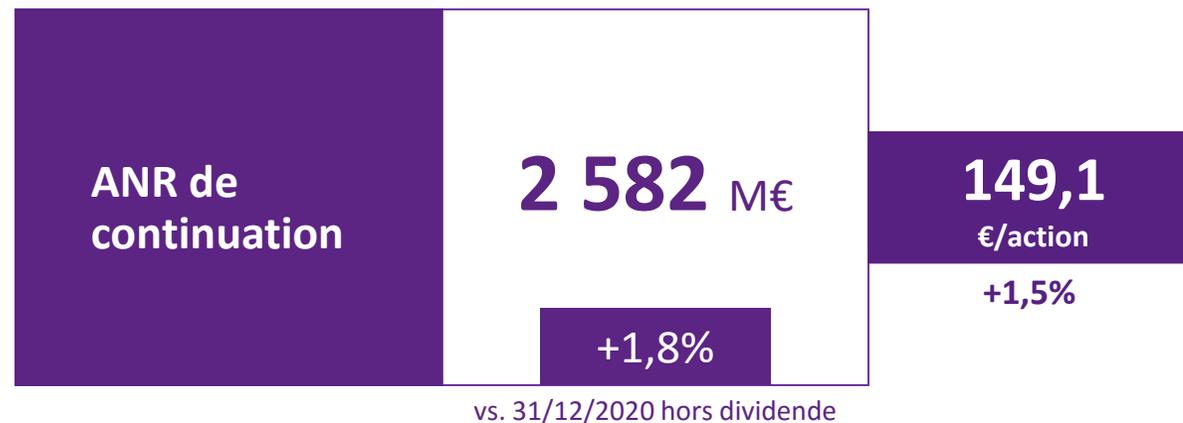
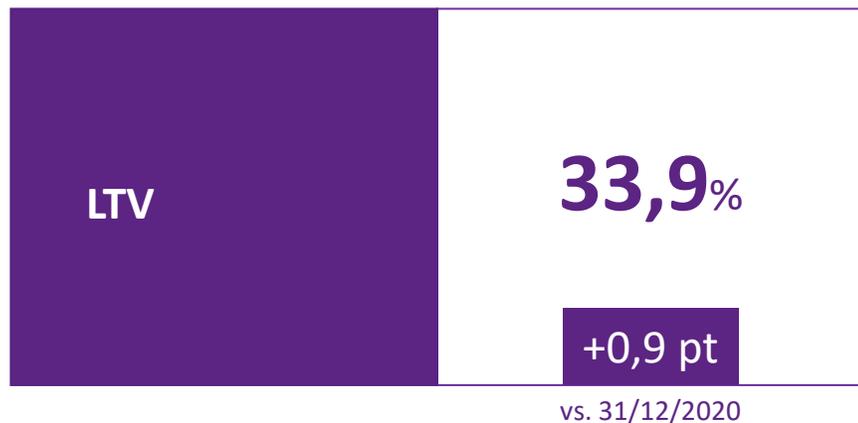
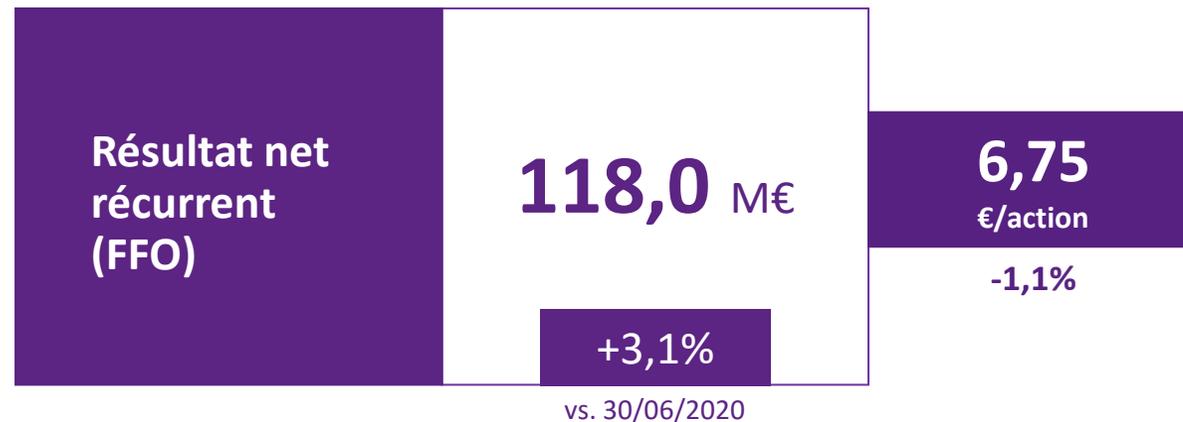
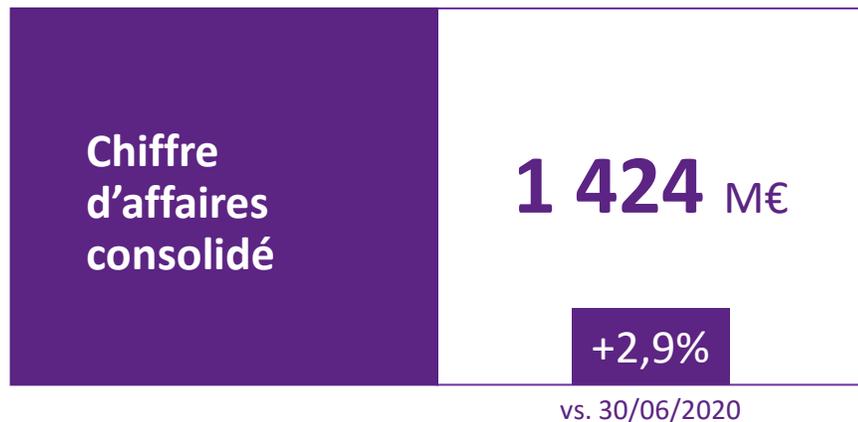


COMMERCE

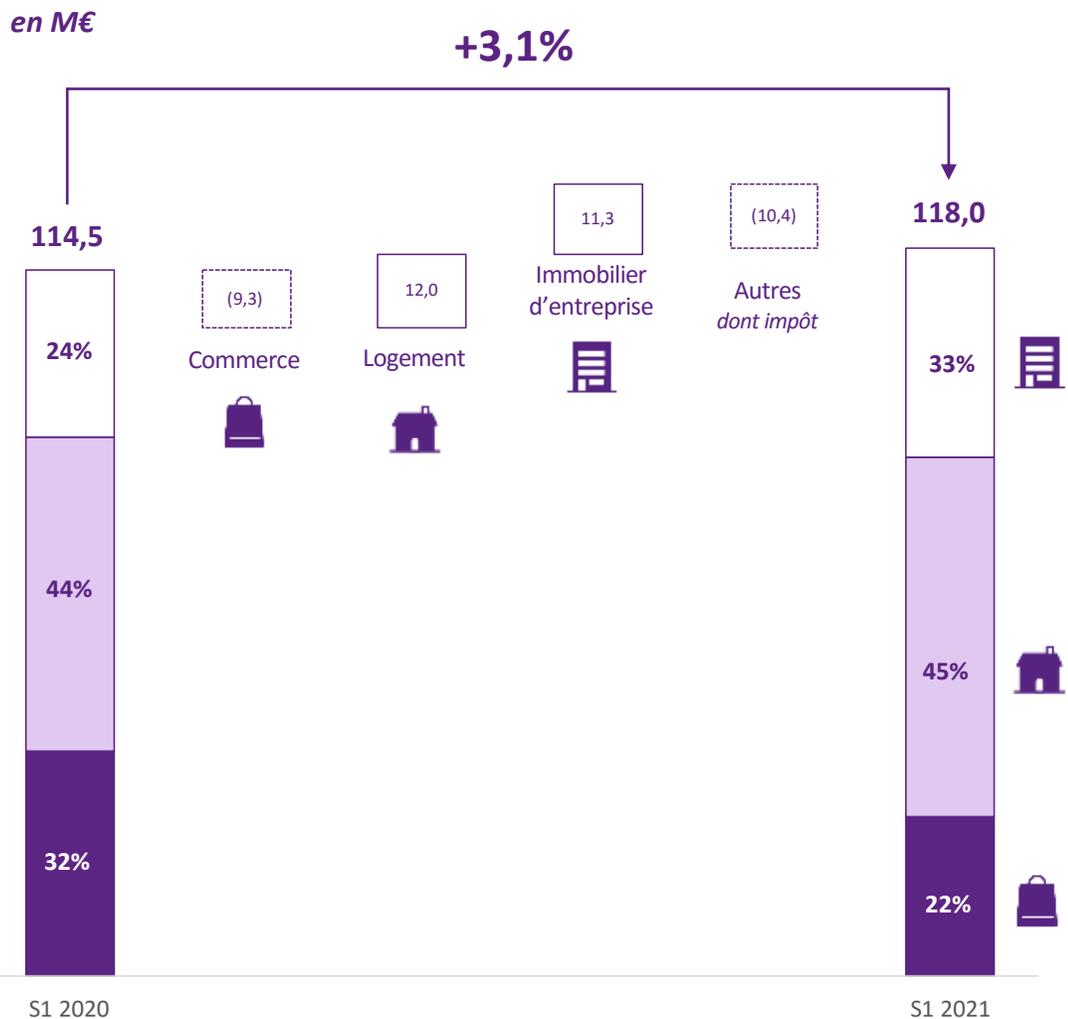
## 2. Performance financière



# Chiffres clés au 30 juin 2021



# FFO part du Groupe : 118,0 M€ (+3,1%)



## Immobilier d'entreprise

**34,4 M€**  
(+64%)

**Cession**  
de 15% de Bridge

## Commerce

**29,4 M€**  
(-22%)

**Impact**  
de la crise sanitaire  
plus fort qu'au S1 2020

## Logement

**61,9 M€ (+18%)**

**Effet volume**  
(sur le chiffre d'affaires,  
ventes en bloc 2020)

**Effet marge**  
(maîtrise des coûts et mix clients  
S1 2021)



**Résilience**  
du modèle diversifié

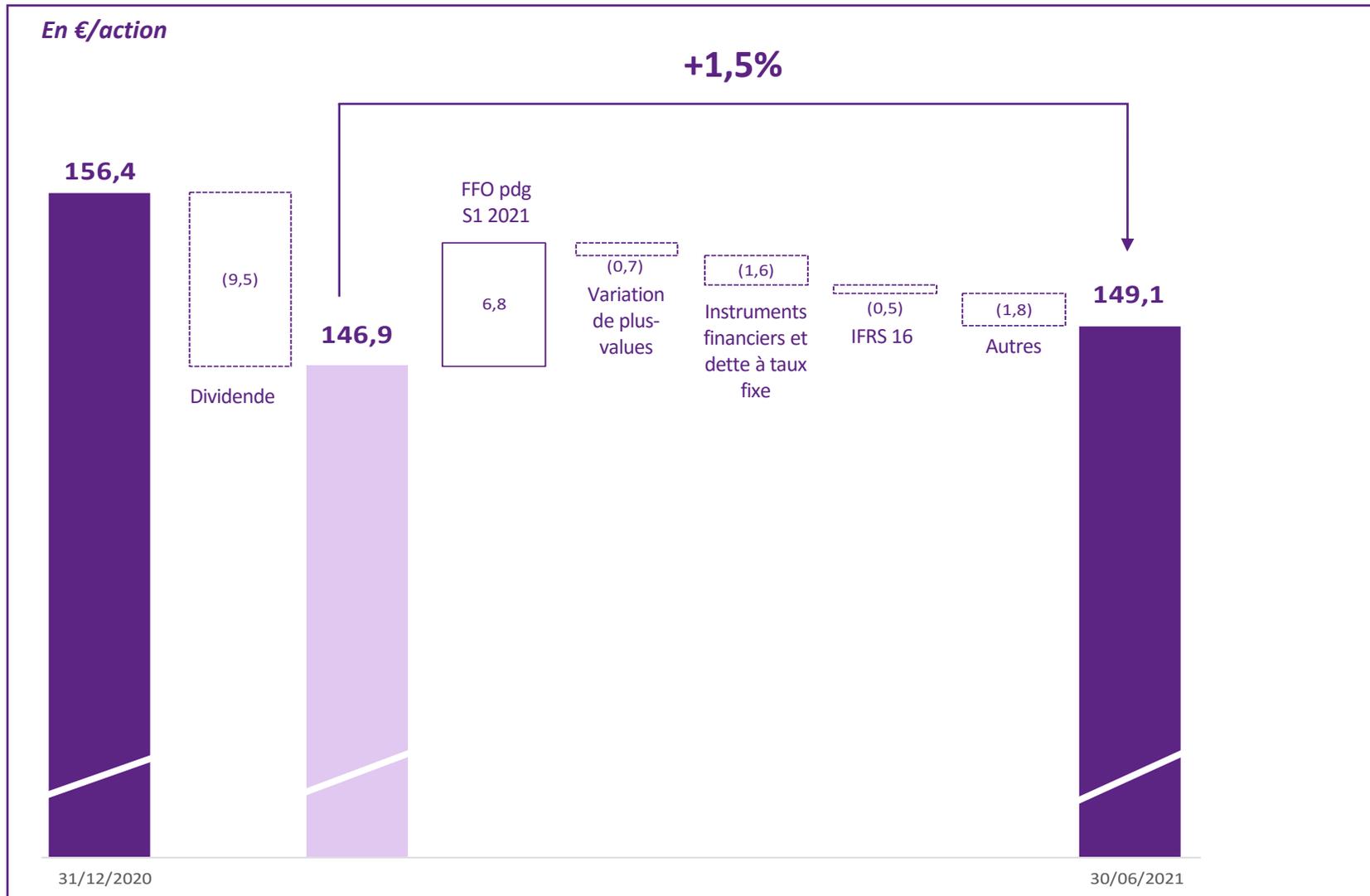


FINANCE



Le FFO part du Groupe se compose également du FFO des Autres Corporate de (7,7) M€ au 30 juin 2021.

# ANR de continuation : 149,1 €/a (+1,5% vs 31/12/2020 hors dividende)

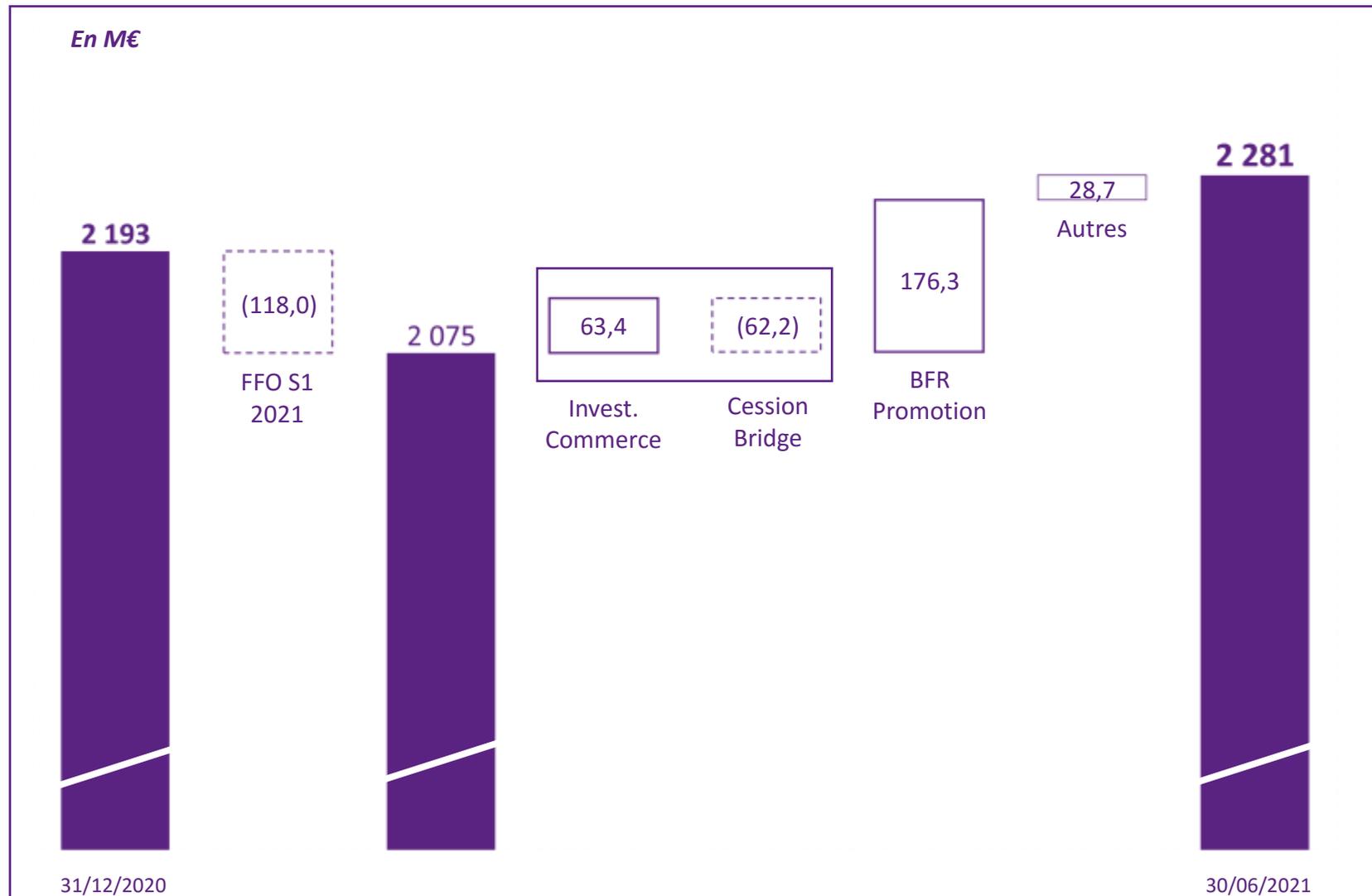


**Stabilisation de la valeur des actifs Commerce**

**Plus-value latente sur le pôle Promotion inchangée vs 31/12/2020**



# Dettes nettes : 2 281 M€



**Légère progression de la dette nette (+88,3 M€)**

**liée à l'évolution du BFR Promotion compte tenu de l'évolution du mix clients**



# Structure financière solide

**Liquidités : 2,9 Mds€**

**Dette : aucune échéance majeure avant 2024**

Duration : 5 ans et 5 mois (+4 mois)

Coût moyen : 1,79% (-15 bps)

**Renforcement des capitaux propres consolidés**

**+149 M€** à fin juillet 2021

+75,0 M€

via le dividende 2020 en titres (92% de souscription)

+7,8 M€

via le FCPE des salariés

+66,6 M€

en capitaux propres minoritaires via le partenariat Cap3000

**Des ratios de crédit solides**

*Vs 31/12/2020*

LTV	<b>33,9%</b>	+90 bps
ICR	<b>7,5x</b>	+0,2x
Dette Nette/ EBITDA	<b>6,0x</b>	+0,1x



**Notation financière**  
**Investment Grade confirmée**  
**par S&P Global**

*post annonce de l'acquisition de Primonial*



### 3. Perspectives 2021



# Croissance du FFO confirmée pour 2021



**Sous réserve d'une non-aggravation significative  
de la situation sanitaire**

**et notamment d'un retour progressif à la normale des  
encaissements des loyers Commerce,**

**Altarea confirme sa perspective de  
croissance du résultat net récurrent (FFO)  
sur l'ensemble de l'année 2021**



# Annexes et glossaire

# Avertissement

Cette présentation a été préparée uniquement à des fins d'information. Elle ne comprend que 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 au public 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 qui leur sont applicables. 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 quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

Les lecteurs sont invités à prendre connaissance du 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](http://altarea.com), rubrique finance.



# Compte de résultat au 30 juin 2021

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
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>96,7</b>	<b>1 208,7</b>	<b>118,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1 424,0</b>	-	<b>1 424,0</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>+12,5%</i>	<i>(40,6)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>2,9%</i>		
Loyers nets	71,0	-	-	-	71,0	-	71,0
Marge immobilière	0,0	93,7	7,6	-	101,3	(0,0)	101,3
Prestations de services externes	9,2	5,3	6,4	0,1	21,0	-	21,0
<b>Revenus nets</b>	<b>80,3</b>	<b>99,0</b>	<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>193,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>193,4</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(11,8)%</i>	<i>6,0%</i>	<i>7,6%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(2,1)%</i>		
Production immobilisée et stockée	6,1	83,2	3,3	-	92,7	-	92,7
Charges d'exploitation	(22,5)	(101,0)	(10,1)	(7,8)	(141,5)	(11,5)	(153,0)
<b>Frais de structure</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(48,8)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(60,3)</b>
Contributions des sociétés MEE	0,9	4,4	40,2	n.a.	45,5	(3,9)	41,6
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						(1,3)	(1,3)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce						2,8	2,8
Charges calculées et frais de transaction – Logement						(10,7)	(10,7)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise						0,8	0,8
Autres dotations Corporate						(9,8)	(9,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>64,8</b>	<b>85,6</b>	<b>47,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>190,1</b>	<b>(33,7)</b>	<b>156,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(13,9)%</i>	<i>17,9%</i>	<i>42,0%</i>	<i>n.a.</i>	<i>5,0%</i>		
Coût de l'endettement net	(13,7)	(6,8)	(4,6)	-	(25,2)	(2,8)	(28,0)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	(4,9)	(2,3)	(1,6)	-	(8,8)	(5,7)	(14,5)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	0,9	0,9
Autres	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Impôts	(1,5)	(6,2)	(6,9)	-	(14,6)	13,9	(0,7)
<b>Résultat net</b>	<b>44,6</b>	<b>70,3</b>	<b>34,4</b>	<b>(7,7)</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,1)</b>	<b>114,4</b>
Minoritaires	(15,2)	(8,4)	0,1	-	(23,5)	12,6	(11,0)
<b>RÉSULTAT NET, part du Groupe</b>	<b>29,4</b>	<b>61,9</b>	<b>34,5</b>	<b>(7,7)</b>	<b>118,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>103,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>	<i>(21,7)%</i>	<i>18,1%</i>	<i>60,4%</i>	<i>n.a.</i>	<i>3,1%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					17 479 992		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>6,75</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2020</i>					<i>(1,1)%</i>		

# Actif net réévalué (ANR)

	30/06/2021				31/12/2020	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 706,3</b>		<b>98,5</b>		<b>1 758,5</b>	<b>101,8</b>
Autres plus-values latentes	818,5				867,0	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	18,2				20,9	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(77,5)				(58,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC <sup>(b)</sup>	(23,4)				(24,8)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	98,1				166,2	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(17,5)				(18,3)	
<b>ANR NNNAV de liquidation</b>	<b>2 522,5</b>	<b>(4,1)%</b>	<b>145,7</b>	<b>(4,4)%</b>	<b>2 631,3</b>	<b>152,3</b>
Droits et frais de cession estimés	60,2				72,0	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,5)				(0,5)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 582,2</b>	<b>(4,5)%</b>	<b>149,1</b>	<b>(4,7)%</b>	<b>2 702,7</b>	<b>156,4</b>
<i>Nombre d'actions diluées :</i>	<i>17 315 116</i>				<i>17 275 839</i>	

*(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

En M€	30/06/2021	31/12/2020
Endettement brut	3 357	3 470
Disponibilités	(1 076)	(1 277)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>2 281</b>	<b>2 193</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	4 023	3 982
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	176	212
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	230	213
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	214	276
Valeur d'entreprise du pôle Promotion	2 078	1 969
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>6 721</b>	<b>6 651</b>
<b>Ratio LTV</b>	<b>33,9%</b>	<b>33,0%</b>

*(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 commerces.*

*(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 et autres actifs en Immobilier d'entreprise.*

# Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 090,3</b>	<b>5 132,2</b>
Immobilisations incorporelles	333,8	330,4
dont Ecart d'acquisition	209,4	209,4
dont Marques	105,4	105,4
dont Autres immobilisations incorporelles	19,0	15,7
Immobilisations corporelles	27,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	134,0	140,3
Immeubles de placement	4 092,8	4 024,6
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	3 695,9	3 649,0
dont Immeubles de placement évalués au coût	228,0	211,1
dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement	168,9	164,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	460,7	579,6
Actifs financiers non courants	16,1	12,6
Impôt différé actif	25,7	18,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3 741,5</b>	<b>3 817,8</b>
Stocks et en-cours nets	874,8	859,3
Actifs sur contrats	682,0	741,2
Clients et autres créances	976,1	828,0
Créance d'impôt sur les sociétés	11,7	11,4
Prêts et créances financières (courant)	36,5	22,0
Instruments financiers dérivés	7,3	1,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 075,9	1 277,5
Actifs destinés à la vente	77,4	77,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>

# Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 729,1</b>	<b>2 716,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 706,3</b>	<b>1 758,5</b>
Capital	264,7	264,0
Primes liées au capital	130,8	233,8
Réserves	1 207,2	1 568,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	103,5	(307,7)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 022,8</b>	<b>958,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	788,3	979,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	11,0	(216,0)
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 018,7</b>	<b>2 630,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 888,1	2 500,2
dont Prêts participatifs et avances associés	60,0	71,3
dont Emprunts obligataires	1 721,8	1 720,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	687,9	379,4
dont Billets de trésorerie	110,0	25,0
dont Obligations locatives	143,9	149,4
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	164,5	154,8
Provisions long terme	31,6	24,0
Dépôts et cautionnements reçus	38,3	36,6
Impôt différé passif	60,7	69,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>3 084,1</b>	<b>3 602,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	957,7	1 569,8
dont Emprunts obligataires	30,3	254,6
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	21,0	458,9
dont Billets de trésorerie	783,0	628,0
dont Découverts bancaires	2,6	3,9
dont Avances Groupe et associés	90,5	199,4
dont Obligations locatives	8,0	1,1
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	22,3	24,0
Instruments financiers dérivés	28,9	36,3
Passifs sur contrats	166,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 749,5	1 798,4
Dettes d'impôt exigible	14,9	21,0
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	167,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 831,8</b>	<b>8 950,0</b>

# 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).