



Chiffre d'affaires de 655,1 M€ (+15,7%) porté par le Logement

Logement : bonne tenue des réservations malgré les tensions sur l'offre

- Réservations : 2 121 lots (+4%) pour 587 M€ (-8%, compte tenu de l'évolution du mix Clients)
- Chiffre d'affaires : 537,8 M€ (+39%), porté par la dynamique embarquée et le bon déroulement technique et commercial des projets

Immobilier d'entreprise : livraisons majeures et nouvelles opérations

- Livraison de Bridge, siège social d'Orange à Issy les Moulineaux
- Livraison d'Eria à la Défense (Campus Cyber)
- Rechargement du pipeline Bureau en Île de France et en Régions

Commerce : activité des enseignes perturbée dans l'attente du déconfinement du 19 mai

- Revenus locatifs : 47,5 M€ (-2,1% à périmètre constant)
- Taux recouvrement du T1 2021 : 67,7%¹
- Forte activité locative sur le parc existant et les projets en développement

Reconversion urbaine : avancées majeures sur deux grands projets mixtes

- Quartier Guillaumet, Toulouse (101 000 m²) : lancement des travaux et labellisation EcoQuartier
- Bobigny-Cœur de Ville (104 000 m²) : démolition achevée du centre commercial existant

Indicateurs financiers très solides

- Chiffre d'affaires consolidé : 655,1 M€ (+15,7%)
- Endettement net² : 2 316 M€ (-310 M€ sur 12 mois)

Assemblée générale mixte du 29 juin 2021 à 15h

- Dividende proposé : 9,50 €/action (+5,6%) avec option de paiement partiel en titres³
- Les grands actionnaires, représentant ensemble près de 80% du capital, ont d'ores et déjà annoncé leur intention d'opter pour le paiement partiel du dividende en titres

Données au 31 mars 2021 non auditées

¹ Soit 53,9 M€ encaissés sur 79,5 M€ de loyers et charges quittancés (montants TTC).

² Endettement net bancaire et obligataire consolidé.

³ Les actionnaires pourront opter soit pour un versement à 100% en numéraire, soit pour un versement à hauteur de 50% en titres et à hauteur de 50% en numéraire.

I. Données opérationnelles du 1^{er} trimestre 2021

LOGEMENT

Bonne tenue des réservations dans un marché marqué par une pénurie d'offre

Au 1^{er} trimestre 2021, Altarea enregistre des réservations en croissance de +4% (en volume) qui se comparent à un 1^{er} trimestre 2020 particulièrement porteur jusqu'au milieu du mois de mars avec un mix Particuliers/Ventes en Bloc très différent. Les Institutionnels sont toujours très présents et la reprise de la demande des Particuliers est très sensible, notamment depuis début mars. Pour l'ensemble de l'année, le Groupe anticipe un rééquilibrage de ses ventes vers les Particuliers, qui devraient représenter plus de 50% des ventes (contre 40% en 2020).

Placements	31/03/2021		31/03/2020		Var 21/20.
Particuliers - Accession	415 lots	20%	668 lots	33%	-38%
Particuliers - Investissement	729 lots	34%	873 lots	43%	-16%
Ventes en bloc	977 lots	46%	496 lots	24%	+97%
Total en lots	2 121 lots		2 037 lots		+4%
Particuliers - Accession	141 M€	24%	252 M€	40%	-44%
Particuliers - Investissement	202 M€	34%	241 M€	38%	-16%
Ventes en bloc	245 M€	42%	143 M€	22%	+71%
Total en valeur (TTC)	587 M€		637 M€		-8%

Dans un marché marqué par une pénurie de produits, le niveau des réservations est désormais directement lié à la capacité de mise à l'offre dans un contexte de rallongement des délais d'obtention des autorisations administratives.

Chiffre d'affaires à l'avancement en hausse de +39% à 537,8 M€

Au 1^{er} trimestre 2021, la très forte hausse du chiffre d'affaires à l'avancement traduit à la fois la montée en puissance du modèle d'Altarea, un bon niveau d'avancement technique (deux semaines de chantiers en plus versus 1^{er} trimestre 2020) et une campagne de régularisations toujours soutenue auprès des Particuliers (1 712 lots régularisés sur les deux clientèles soit +48% par rapport à fin mars 2020).

Backlog et Pipeline

Le backlog Logement au 31 mars 2021 s'élève à 3 802 M€ (-4%) avec une forte composante « chiffre d'affaires acté non avancé », ce qui donne une grande visibilité sur le chiffre d'affaires 2021. Le pipeline Logement reste stable à 12,6 Mds€ (48 486 lots), soit plus de 3 ans d'activité.

Logement	31/03/2021	31/12/2020	Var.
Backlog (HT)	3 802 M€	3 962 M€	-4%
<i>en nombre de mois de chiffre d'affaires⁴</i>	<i>18 mois de CA</i>	<i>20 mois de CA</i>	
<i>dont acté non avancé</i>	<i>2 131 M€</i>	<i>2 252 M€</i>	
Pipeline (TTC)⁵	12 626 M€	12 798 M€	-1%
<i>en nombre de lots</i>	<i>48 486 lots</i>	<i>49 515 lots</i>	<i>-2%</i>
<i>dont offre à la vente</i>	<i>1 460 M€</i>	<i>1 563 M€</i>	<i>-6,6%</i>
<i>dont portefeuille foncier</i>	<i>11 175 M€</i>	<i>11 235 M€</i>	<i>+0%</i>

⁴ Calculé sur la base du chiffre d'affaires à l'avancement sur 12 mois glissants.

⁵ Chiffre d'affaires potentiel en M€ TTC (offre à la vente et portefeuille foncier).

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Livraisons majeures et nouvelles opérations à Paris et en Régions

Au cours du 1^{er} trimestre 2021, Altarea a poursuivi l'avancement des projets en cours et renforcé son pipeline en développement :

- livraison de Bridge, le nouveau siège social d'Orange (56 000 m²). Après 3 ans de travaux, ce bâtiment iconique redessine l'entrée d'Issy-les-Moulineaux et accueille les 3 000 collaborateurs franciliens du Groupe dans le premier immeuble de bureau entièrement couvert en 5G. Bridge est un concentré des nouvelles attentes en matière de qualité de vie et de bien-être au travail⁶, objectif au cœur de l'offre proposée par Altarea en matière de bureau. L'immeuble a également reçu les certifications HQE Bureaux (Exceptionnel), BREEAM (Excellent), WiredScore (Platinum), Haute Performance Energétique (Effinergie+) et WELL Core and Shell (Silver),
- livraison d'Eria à la Défense (26 600 m²), qui sera occupé par le futur Campus Cyber voulu par le Président de la République,
- signatures de plusieurs opérations à Paris (partenariat minoritaire dans un ensemble de 14 000 m² de bureaux à restructurer dans le quartier central des affaires, MOD dans le quartier des Champs-Élysées) et nombreuses négociations avancées en Régions, tant avec des utilisateurs que des investisseurs.

La dynamique de développement en Bureau comme en Logistique reste forte et correspond à des besoins utilisateurs et investisseurs. Altarea est peu exposé aux hésitations actuelles du marché et maîtrise bien son exposition future.

COMMERCE

Une exploitation du trimestre perturbée par les restrictions d'ouverture

Au 1^{er} trimestre 2021, l'activité des enseignes a été fortement perturbée par les nombreuses mesures de restrictions d'exploitation (couvre-feux, fermetures imposées selon la taille des centres, la zone géographique et le type de commerce). En France, ces restrictions ont concerné 32% de la base locative en quote-part à partir de la mi-janvier, 66% à partir du 25 mars avec la fermeture des commerces non essentiels sur les départements « rouges », pour atteindre 77% à partir du confinement national du 3 avril. La vacance financière atteint 4,5% à fin mars. Suites aux dernières annonces gouvernementales, la réouverture de l'ensemble des sites est programmée au 19 mai.

Recouvrement et négociations avec les enseignes

A date, les indicateurs de suivi des loyers et des négociations avec les enseignes sont les suivants :

- taux de recouvrement des loyers quittancés au 1^{er} trimestre 2021 : 67,7%⁷,
- le taux de renégociation : 97% des enseignes concernées traitées⁸ (versus 90% au 25 février 2021).

⁶ Bridge est doté de 5 restaurants, 1 auditorium, 162 salles de réunion réparties sur 8 niveaux, Bridge propose également 3 500 m² de terrasses végétalisées et 1 000 m² de terrasses intérieures.

⁷ Soit 53,9 M€ encaissés sur 79,5 M€ de loyers et charges quittancés (montants TTC). Les sommes à recouvrer concernent principalement les secteurs d'activité faisant l'objet de restrictions continues depuis novembre 2020 comme la restauration et les loisirs.

⁸ Taux de renégociation relatif aux allègements consentis en 2020 en contrepartie de modifications contractuelles du contrat de bail (83% conclus et 14% en négociations avancées).

Revenus locatifs : 47,5 M€ (-2,1% à périmètre constant)

Les revenus locatifs du Groupe s'élevaient à 47,5 M€ sur les 3 premiers mois de l'année, en baisse de -7,6% décomposés comme suit :

- -5,5% en raison de l'effet périmètre lié au partenariat Alta Commerce Europe,
- -2,1% à périmètre constant, dont :
 - -2,5% liés à l'étalement des abandons consentis en 2020 dans le cadre de la crise sanitaire⁹,
 - +0,4% à périmètre constant et hors étalement des abandons 2020.

Activité locative dynamique et ouvertures maintenues

Depuis le début de l'année, l'activité locative est () dynamique, signe avancé d'une reprise des investissements des enseignes (y compris restaurants et loisirs). Plus d'une centaine de baux ont ainsi été signés pour un loyer minimum garanti de 13,3 M€, tant sur les sites existants que sur les projets en développement (Cap3000, projets mixtes, commerces de flux) et 10,0 M€ sont en cours de négociation.

Le Groupe prévoit une ouverture progressive des boutiques de la dernière tranche de la gare Paris-Montparnasse mi-mai et l'inauguration du mail « Corso » à Cap3000 à l'été 2021.

Signature d'un partenariat pour le développement de la logistique urbaine

Altarea structure son offre en logistique urbaine avec la signature d'un partenariat avec Corsalis Logistics Real Estate pour le développement d'un premier site de logistique du dernier kilomètre situé dans le quartier de Reuilly à Paris sur 4 500 m², pour lequel l'acquisition des locaux a été finalisée.

RECONVERSION URBAINE

Quartier Guillaumet à Toulouse labellisé ÉcoQuartier2020 (étape 2)¹⁰

Les travaux du Quartier Guillaumet ont démarré en avril dernier pour une livraison prévue en 2025. Ce projet de renouvellement urbain de 101 000 m² situé sur une ancienne friche militaire en plein cœur de Toulouse développera à terme 1 200 logements, 8 500 m² de bureaux, des commerces et 9 000 m² d'équipements ouverts au public (tiers lieu éco-responsable, équipements sportifs couverts et de plein air) organisés autour d'un jardin public central. Désormais labellisé EcoQuartier, il vise également les certifications HQE Aménagement et BiodiverCity® (la nature occupera plus de 40% de la surface totale du projet).

Bobigny-Cœur de Ville : démolition achevée de l'ancien centre commercial

Débutée à l'été 2020, Altarea a finalisé la première partie des travaux de ce projet en démolissant l'ancien centre commercial Bobigny 2 pour y développer sur 104 000 m² un centre-ville renouvelé avec de nouvelles voies piétonnes, des logements, des commerces en rez-de-chaussée et des espaces publics végétalisés. Altarea s'engage à faire du cœur de ville un quartier exemplaire, à la pointe sur les questions de transition énergétique et de changement climatique.

⁹ Les loyers du 1^{er} trimestre 2021 ne tiennent pas compte de l'impact des nouvelles mesures de restriction en vigueur depuis début février.

¹⁰ Ce label répond à la mission de l'Etat d'encourager la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires et plus particulièrement d'ÉcoQuartiers dans les territoires qui ont des programmes significatifs de développement de l'habitat.

II. Eléments financiers

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2021 : +15,7%

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2021 s'établit à 655,1 M€ en progression de +15,7% porté par la forte dynamique du Logement (+39%).

En M€ (HT)	T1 2021	T1 2020	Var.
Chiffre d'affaires à l'avancement	535,5	384,2	
Prestations de services	2,4	2,7	
Logement	537,8	386,9	+39,0%
Chiffre d'affaires à l'avancement	59,5	116,7	
Prestations de services	3,9	1,1	
Immobilier d'entreprise	63,5	117,8	-46,1%
Revenus locatifs	47,5	51,4	-7,6%
Prestations de services	4,7	4,2	
Chiffre d'affaires à l'avancement	1,6	6,0	
Commerce	53,8	61,6	-12,7%
Chiffre d'affaires	655,1	566,2	+15,7%

Endettement net : 2 316 M€

L'endettement financier net¹¹ s'élève à 2 316 M€, en baisse de -310 M€ sur 12 mois. Les liquidités disponibles s'élèvent à environ 3,0 Mds€ et Altarea bénéficie d'un rating BBB⁻ Outlook stable par S&P Global.

III. Perspectives

Assemblée générale mixte

L'Assemblée Générale du 29 juin 2021 se tiendra à huis clos, hors la présence physique des actionnaires. Elle sera diffusée en direct à 15h en format vidéo sur le site internet altarea.com.

Pour rappel, un dividende de 9,50 €/action sera proposé au titre de l'exercice 2020, en augmentation par rapport à 2019 (+5,6%). Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50%, et en numéraire à hauteur de 50%.

Les grands actionnaires, représentant ensemble près de 80% du capital, ont d'ores et déjà annoncé leur intention d'opter pour le dividende payé partiellement en titres.

Guidance

Altarea confirme que le FFO consolidé annuel devrait reprendre sa trajectoire de croissance en 2021, sous réserve d'une non-aggravation significative de la situation sanitaire :

- Commerce : le 1^{er} semestre devrait toujours être perturbé par les impacts de la pandémie,
- Logement : la saisonnalité devrait être marquée en 2021, avec un 2nd semestre nettement supérieur au 1^{er} semestre,
- Immobilier d'entreprise : le FFO devrait bénéficier des décalages de résultats d'opérations qui auraient dû être livrées en 2020.

¹¹ Dette bancaire et obligataire.

Calendrier financier 2021

Assemblée générale Mixte : 29 juin (15h)

Dividende 2020

- 5 juillet : Détachement du dividende
- 7 juillet (inclus) au 20 juillet (inclus) : Période d'option pour le paiement en actions de la moitié du dividende
- 26 juillet 2021 : Paiement du dividende (versement des espèces et remise des actions)

Résultats du 1^{er} semestre 2021 : 29 juillet (après Bourse)

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1^{er} développeur immobilier de France. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. En Commerce, Altarea gère, au 31 décembre 2020, un patrimoine de 5,0 milliards d'euros (2,8 milliards d'euros en quote-part Groupe). Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

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

Avertissement

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altarea.com. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société 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 pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.