



Chiffre d'affaires 9 mois 2020 : 2,1 Mds€ (+10,5%)

Logement : un trimestre de croissance, en ligne avec la sortie de confinement

- Réservations¹ : 2 407 M€ (+13%) pour 8 520 lots (+9%)
- Régularisations notariées² : 2 612 M€ (+68%)
- Chiffre d'affaires³ : 1 651 M€ (+21%)

Commerce : une normalisation encourageante, potentiellement suspendue

- Chiffre d'affaires des enseignes au 3^{ème} trimestre : +1,2%⁴
- Revenus locatifs 9 mois : 140,8 M€ (-7,4% dont -6,4% d'impact « Covid »)
- Bon avancement des négociations avec les enseignes
- Une exploitation de nouveau limitée aux commerces essentiels

Immobilier d'entreprise : bonne reprise opérationnelle

- Placements 9 mois : 138,6 M€
- Chantiers : un bon déroulement qui ne compense qu'en partie les retards pris au printemps
- Livraison du siège social de Danone à Rueil-Malmaison début octobre
- Nombreuses opérations en discussion, notamment en Régions

Indicateurs financiers consolidés : une performance réalisée dans un contexte hors norme

- Chiffre d'affaires 9 mois : 2 099 M€ (+10,5%) et +15,4% au T3
- Dette financière nette⁵ : 2 429,2 M€ (-46,1 M€ vs 31/12/2019)
- Forte liquidité : 3 149 M€ au 30/09/2020, aucun RCF⁶ tiré

Reconfinement :

- Un impact difficile à estimer sur le FFO de la fin de l'année 2020
- Reprise de la croissance du FFO en 2021 dont le calendrier précis dépendra de la stabilisation de la situation sanitaire

Données au 30 septembre 2020 non auditées

¹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

² La régularisation notariée matérialise l'engagement ferme du client d'acquiescer le logement (en fonction du stade d'avancement technique, il verse entre 30% et 100% du prix à la signature notariée).

³ Chiffre d'affaires HT à l'avancement (technique et commercial) et prestations de services externes.

⁴ Chiffre d'affaires sur 3 mois sur le périmètre des centres français ; +1,0% en incluant le centre de Sant Cugat en Espagne.

⁵ Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

⁶ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

« Avec un chiffre d'affaires en hausse de plus de 10% et un endettement en baisse depuis le début de l'année, Altarea a démontré sa capacité à faire face à une crise hors normes. La performance de ces neuf premiers mois est non seulement remarquable en valeur absolue mais sans doute encore plus en valeur relative.

Avant la reprise de l'épidémie de Covid 19, Altarea suivait une trajectoire de croissance au moins conforme à ses objectifs fixés en août dernier, à savoir un FFO du 2^{ème} semestre 2020 du même ordre que celui du 1^{er} semestre 2020 et une reprise de la croissance du FFO dès 2021.

La reprise de l'épidémie de Covid 19 et le reconfinement imposé le 29 octobre dernier pourraient cependant avoir des impacts sur le FFO de la fin 2020 qu'il n'est pas possible d'évaluer précisément à ce stade. Cela ne remet cependant pas en cause le principe d'une reprise de la croissance d'Altarea en 2021 dont le calendrier précis dépendra de la stabilisation de la situation sanitaire. Les atouts et le potentiel de croissance d'Altarea demeurent intacts. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

I. ACTIVITE OPERATIONNELLE

LOGEMENT

Réservations⁷ : 2 407 M€ (+13%) pour 8 520 lots placés (+9%)

Les réservations s'inscrivent en croissance de +13% en valeur, tirées par la demande des investisseurs institutionnels. Le Groupe a notamment signé deux accords avec CDC Habitat portant sur la vente d'environ 4 570 lots pour un montant total de 1 031,5 M€ HT :

- le 1^{er} accord (3 500 lots, 825 M€ HT) concerne en majorité des programmes au stade « PC obtenu », a été régularisé à hauteur de 80% à fin septembre,
- le 2nd accord (1 070 lots, 186,5 M€ HT) fera l'objet de régularisation entre fin 2020 et début 2021.

Réservations (TTC)	30/09/2020		30/09/2019		Var.
Particuliers – Accession	489 M€	20%	737 M€	35%	-34%
Particuliers – Investissement	510 M€	21%	811 M€	38%	-37%
Ventes aux institutionnels	1 407 M€	59%	586 M€	27%	+140%
TOTAL en valeur	2 407 M€		2 134 M€		+13%
Particuliers – Accession	1 292 lots	15%	2 124 lots	27%	-39%
Particuliers – Investissement	1 796 lots	21%	3 152 lots	41%	-43%
Ventes aux Institutionnels	5 433 lots	64%	2 509 lots	32%	+117%
TOTAL en lots	8 520 lots		7 784 lots		+9%

Au cours du 3^{ème} trimestre, Altarea a accéléré le transfert d'une partie de son offre au détail vers l'offre aux institutionnels. Cette politique a permis de compenser les retards liés au durcissement de l'accès au crédit pour les particuliers et de maintenir le rythme des régularisations.

Régularisations notariées en croissance de +68% à 2 612 M€⁸ sur 9 mois

Au cours du 3^{ème} trimestre, le Groupe a régularisé près de 729 M€ TTC, à comparer à 580 M€ au 3^{ème} trimestre 2019 (+26%). Depuis le début de l'année, les régularisations notariées ont ainsi progressé de +68% en valeur (+47% en volume).

Régularisations (TTC)	30/09/2020		30/09/2019		Var.
Particuliers	1 305 M€		1 183 M€		+10%
Institutionnels	1 307 M€		369 M€		x3,5
TOTAL en valeur	2 612 M€		1 553 M€		+68%

Chiffre d'affaires⁹ en croissance de +21% à 1 651 M€

	30/09/2020		30/09/2019		Var.
Chiffre d'affaires (HT)	1 651 M€		1 365 M€		+21%

Au premier semestre, la mobilisation des équipes sur les régularisations notariées avait largement compensé le retard pris sur l'avancement technique des chantiers. Au 3^{ème} trimestre, l'avancement technique des chantiers a repris un rythme normal.

⁷ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

⁸ L'engagement définitif d'un client se matérialise juridiquement lors de la signature notariée, qui vient régulariser un contrat de réservation.

⁹ Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes (7,3 M€ au 30/09/2020 et 7,7 M€ au 30/09/2019). Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

Backlog

Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend :

- le chiffre d'affaires acté non avancé : lots ayant été régularisés chez le notaire à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique,
- le chiffre d'affaires réservé non acté : lots vendus, non encore régularisés.

	30/09/2020	31/12/2019	Var.
Chiffre d'affaires acté non avancé	2 174 M€	1 722 M€	+26%
Chiffre d'affaires réservé non acté	1 829 M€	2 057 M€	-11%
Backlog (HT)	4 004 M€	3 778 M€	+6%

L'augmentation du backlog « Acté non avancé » de +26% est le reflet de la croissance des régularisations notariées qui viendront alimenter le chiffre d'affaires à l'avancement au cours des prochains semestres.

Retour du confinement : un impact nettement plus limité qu'au printemps

Le confinement décidé par le Gouvernement le 29 octobre 2020 devrait avoir des conséquences à court terme nettement moins marquées que celui du printemps dernier. Les chantiers restent ouverts et les études notariées continuent à fonctionner avec une capacité réduite néanmoins. Il est cependant trop tôt pour en évaluer l'éventuel impact sur la fin d'année, période généralement très active dans le secteur de la promotion résidentielle.

COMMERCE

Performance des centres : chiffre d'affaires et fréquentation

Au cours du 3^{ème} trimestre 2020, le chiffre d'affaires des commerçants a été favorablement orienté avec une croissance à périmètre constant +1,2%¹⁰ par rapport à la même période en 2019 notamment porté par l'équipement des ménages, alors que la restauration et les loisirs sont en baisse. Cette progression globalement encourageante masque des performances contrastées en fonction des formats : les retail parks surperforment nettement avec une croissance de +11,8% alors que les commerces de flux affichent une baisse de -12,8%, souffrant principalement de la baisse de fréquentation des voyageurs et des touristes.

Au 3^{ème} trimestre, la fréquentation atteint 90% du niveau de l'an dernier, confirmant ainsi la tendance d'une augmentation du panier moyen.

Revenus locatifs IFRS

Les revenus locatifs IFRS du Groupe s'élèvent à 140,8 M€ sur les 9 premiers mois de l'année, en baisse de -11,3 M€ (soit -7,4%), dont -9,8 M€ (soit -6,4%) d'impact « Covid » répartis entre :

- -1,8 M€ d'impact sur les loyers variables et les *specialty leasing*,
- -7,1 M€ d'allègements¹¹ consentis aux locataires et comptabilisés directement en charge,
- -0,9 M€ d'impacts liés à l'amortissement linéaire¹² des abattements concernant des loyers non encaissés du 2^{ème} trimestre, pour lesquels des accords ont été trouvés avec les locataires.

Hors effet « Covid », les revenus locatifs baissent de -1,5 M€¹³ essentiellement en raison de l'effet périmètre (l'impact des arbitrages compensant les livraisons de la période ainsi que l'indexation des loyers).

Recouvrement et négociations avec les enseignes

Depuis le début de l'année, Altarea a facturé 183,3 M€¹⁴ et encaissé 132,9 M€ (soit 72%) répartis ainsi :

- 1^{er} trimestre : 96%,

¹⁰ Chiffre d'affaires sur trois mois sur le périmètre des centres français ; +1,0% en incluant le centre de Sant Cugat en Espagne.

¹¹ Allègements octroyés aux TPE, opérateurs présents en gare et autres enseignes de taille moyenne.

¹² Etalement sur la durée ferme des baux, conformément aux normes IFRS, soit environ 8,0 M€ étalés sur un peu plus de deux années.

¹³ Montant net des livraisons et des cessions ayant eu lieu sur la période.

¹⁴ Loyers et charges HT, périmètre France hors Espagne.

- 2^{ème} trimestre : 41%,
- 3^{ème} trimestre : 81%.

Concernant le 3^{ème} trimestre, les sommes à recouvrer concernent principalement les gares, dont l'activité est pénalisée par la baisse du trafic, ainsi que les secteurs d'activités faisant l'objet de restrictions spécifiques comme la restauration et les loisirs.

Altarea mène parallèlement une campagne de négociation avec ses enseignes se traduisant généralement par un abandon d'une partie des loyers non recouverts du 2^{ème} trimestre en échange de contreparties (extension de la durée des baux, revue des conditions...). A date, des accords ont été conclus avec 71% des locataires dans le cadre d'une relation partenariale de long terme.

Lorsque ces négociations se traduisent par des modifications contractuelles des baux, leurs caractéristiques sont en moyenne les suivantes :

- extension de la durée du bail de 2,4 ans,
- augmentation de la valeur locative de +1,0%,
- en contrepartie d'un accompagnement représentant 2,1 mois de loyers (prélevés pour l'essentiel sur les loyers non recouverts du 2^{ème} trimestre).

Nouvelle suspension de l'exploitation des commerces non essentiels

Le reconfinement décidé par le Gouvernement le 29 octobre 2020 est intervenu alors que les commerces gérés par Altarea étaient rentrés dans une période de normalisation progressive dans un contexte qui restait néanmoins difficile pour de nombreux commerçants.

A date, il semblerait que davantage de commerçants aient décidé de maintenir leur exploitation avec près de 300 boutiques ouvertes (sur un total géré de 1300¹⁵ environ) soit plus du double du nombre observé au printemps.

Il est à ce stade trop tôt pour chiffrer l'impact de ce reconfinement sur le recouvrement des loyers du 4^{ème} trimestre ainsi que sur l'évolution des discussions en cours concernant le recouvrement des sommes dues notamment au titre du 2^{ème} trimestre. Le Gouvernement, en lien avec les organisations professionnelles des bailleurs et des commerçants étudie à ce titre un certain nombre de mesures d'accompagnement destinées à atténuer l'impact du reconfinement.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Placements

Depuis le début de l'année, le Groupe a placé un total de 138,6 M€, dont une MOD dans le centre de Paris et deux projets de VEFA à Nantes et Toulouse, signés au 3^{ème} trimestre.

Livraisons

Altarea a livré fin octobre « Convergence », le nouveau siège social de Danone à Rueil-Malmaison, certifié NF HQE Bâtiments Tertiaires, et livrera prochainement à Lidl une plateforme logistique de 46 000 m² à proximité de Nantes.

Le Groupe poursuit les travaux de Bridge, futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux, livrable au 1^{er} semestre 2021. L'immeuble vient d'être labellisé Wired Score « Platinum », plus haut niveau de distinction existant en matière de connectivité numérique.

Pipeline

De nombreuses opérations sont en cours de discussion avancées tant en Ile-de-France (MOD, évènements locatifs...) qu'en Régions (clé-en-main utilisateurs, VEFA...).

II. ELEMENTS FINANCIERS

Chiffre d'affaires consolidé 9 mois 2020 en croissance de +10,5% (+15,4% au T3)

En M€	T1 2020	T2 2020	T3 2020	TOTAL 9M 2020	T1 2019	T2 2019	T3 2019	TOTAL 9M 2019	T3 2020/ 9M 2020 /	
									T3 2019	9M 2019
Revenus locatifs	51,4	42,3	47,2	140,8	49,1	52,9	50,2	152,1	-6,0%	-7,4%
Prestations de services	4,2	4,3	4,2	12,7	6,6	4,8	4,7	16,0	-9,0%	-20,6%
Chiffre d'affaires promotion	6,0	1,6	2,0	9,6	-	-	-	-	-	-
Commerce	61,6	48,2	53,4	163,2	55,7	57,6	54,8	168,2	-2,6%	-3,0%
Chiffre d'affaires à l'avancement	384,2	685,3	574,5	1 644,0	433,0	460,9	463,3	1 357,2	+24,0%	+21,1%
Prestations de services	2,7	2,0	2,6	7,3	1,8	3,5	2,4	7,7	+8,3%	-5,4%
Logement	386,9	687,3	577,1	1 651,3	434,8	464,4	465,7	1 365,0	+23,9%	+21,0%
Chiffre d'affaires à l'avancement	116,7	79,8	84,7	281,2	101,0	159,0	98,5	358,5	-14,0%	-21,5%
Prestations de services	1,1	1,6	0,9	3,6	1,0	5,7	1,3	8,0	-29,2%	-55,3%
Immobilier d'entreprise	117,8	81,5	85,6	284,8	102,0	164,7	99,8	366,5	-14,2%	-22,3%
Chiffre d'affaires	566,2	817,0	716,1	2 099,3	592,5	686,8	620,4	1 899,6	+15,4%	+10,5%

Le chiffre d'affaires consolidé 9 mois 2020 s'élève à 2 099,3 M€, en progression de +10,5% sur un an, porté par la Promotion Logement. Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise est en diminution en raison de la livraison de certains CPI (dont Richelieu) qui contribuaient fortement au chiffre d'affaires en 2019 et du décalage sur 2021 de l'avancement de certaines opérations (CPI, VEFA).

Structure financière : forte liquidité, baisse de l'endettement

Liquidités : plus de 3,1 Mds€ disponibles

Les liquidités disponibles au 30 septembre 2020 représentent 3 149 M€ (contre 2 659 M€ au 31 décembre 2019) décomposées comme suit :

En M€	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisés	TOTAL 30/09/2020	31/12/2019
Disponible au niveau du Groupe	644	1 202	1 846	1 281
Disponible au niveau des projets	640	663	1 303	1 378
TOTAL	1 284	1 865	3 149	2 659

Aucune ligne de crédit corporate (RCF¹⁶) n'est tirée. Ces lignes présentent une maturité moyenne de 4 ans, sans aucune échéance avant le 2^{ème} semestre 2022. L'encours de billets de trésorerie s'élève à 843,5 M€ (échéance moyenne de 5,3 mois).

Le disponible au niveau du Groupe couvre largement l'ensemble des échéances bancaires et obligataires jusqu'à fin 2023 au minimum.

Endettement financier net¹⁷ : 2 429,2 M€

L'endettement financier net au 30 septembre est en baisse de -46,1 M€ par rapport au 31 décembre 2019 et quasi-stable par rapport au 30 juin 2020 (+57,2 M€ après versement du dividende 2019 intervenu en juillet dernier).

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 30 juin 2020, un patrimoine de 5,3 milliards d'euros (3,0 milliards en quote-part Groupe). Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

¹⁶ Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

¹⁷ Dette bancaire et obligatoire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

CONTACTS FINANCE

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

Paul Richardier, Relations Investisseurs
prichardier@altareacogedim.com, tél : + 33 7 87 29 60 35

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.