



## Une activité portée par le marché de la transformation urbaine

---

### Altarea leader de la transformation urbaine

Une offre immobilière complète au service de la Ville et de ses acteurs  
Un pipeline de 19,4 Mds€<sup>1</sup> (4,3 millions de m<sup>2</sup>, 800 projets)

#### multiples avancées sur les grands projets mixtes

Livraison du Cœur de ville de Bezons (65 000 m<sup>2</sup>), lancement de la construction de Bobigny (100 000 m<sup>2</sup>)  
Nouveaux projets en Régions (Rouen, Tours, Annecy)

#### Reconstitution de l'offre Logement dans un contexte de demande toujours soutenue

Mise à l'offre dynamique notamment sur les nouveaux territoires  
Priorité donnée aux Particuliers dont les réservations progressent de +28%  
Pilotage agile de l'activité dans un contexte inflationniste

#### Nombreuses transactions créatrices de valeur en Immobilier d'entreprise

Cession du solde du siège mondial d'Orange, VEFA Bureaux en Régions  
Location du 1<sup>er</sup> projet de logistique urbaine du Groupe à Paris 12<sup>ème</sup>

#### Normalisation de l'exploitation en Commerce

Chiffre d'affaires des commerçants de retour au niveau de 2019  
Revenus locatifs en hausse, recouvrement quasi normalisé, forte baisse des créances douteuses

### Performances financières

Chiffre d'affaires consolidé en croissance à 661,2 M€ (+0,9% vs 2021 et +11,6% vs 2019)  
Endettement net en baisse à 1 518 M€ (-128 M€ vs 31/12/21 et -798 M€ sur 12 mois)  
Forte liquidité à 3 035 M€

### Assemblée Générale du 24 mai 2022

Dividende proposé au titre de 2021 de 9,75 €/action (+2,6% vs 2020)  
Modification des modalités de paiement : le dividende sera versé intégralement en numéraire le 31 mai 2022

### Perspectives

Compte tenu de la non-réalisation de l'acquisition du groupe Primonial, Altarea modifie les guidances communiquées le 22 février 2022

Pour 2022 et au vu du premier trimestre, Altarea annonce attendre un résultat opérationnel FFO en progression significative tant par rapport à 2021 que par rapport à 2019, sous réserve d'une non-dégradation du contexte macroéconomique et géopolitique

Pour 2025, Altarea annonce viser un FFO<sup>2</sup> par action de l'ordre de 18€ essentiellement généré par croissance organique

---

Données au 31 mars 2022 non auditées

<sup>1</sup> Valeur potentielle cumulée à fin décembre 2021. Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100%, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés, quasi stable sur un an.

<sup>2</sup> Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

*« Depuis le début de l'année, Altarea profite à plein du dynamisme du marché de la transformation urbaine dont il est le leader grâce à son offre complète et la profondeur de ses gammes de produits. Les succès opérationnels engrangés dans chacun de nos métiers nous permettent de rester confiants dans nos perspectives, tout en restant vigilants à l'évolution du contexte.*

*Dans un environnement inflationniste marqué par les conséquences de la guerre en Ukraine, Altarea a d'ores et déjà renforcé ses critères en matière d'engagements fonciers et deancements de chantiers. Nous constatons cependant que la demande reste soutenue de la part de l'ensemble des clientèles, l'immobilier jouant pleinement son rôle de valeur refuge en temps de crises. Altarea reste ainsi proactif en matière de gestion des risques, tout en conservant son agilité et sa capacité à saisir les opportunités d'un marché qui reste favorablement orienté.*

*Altarea reste confiant dans ses perspectives de long terme qui reposent fondamentalement sur le marché de la transformation urbaine. Compte tenu de la non-réalisation de l'acquisition du groupe Primonial, nous modifions les guidances communiquées le 22 février dernier. Pour 2022 et au vu du premier trimestre, nous attendons un résultat opérationnel FFO en progression significative tant par rapport à 2021 que par rapport à 2019, sous réserve d'une non-dégradation accrue du contexte macroéconomique et géopolitique. Pour 2025, nous annonçons viser un FFO par action de l'ordre de 18€, essentiellement généré par croissance organique.*

*La structure financière d'Altarea est particulièrement solide avec un endettement net à un plus bas historique et une liquidité particulièrement abondante. Ainsi, et compte-tenu de l'absence d'acquisition significative à court terme, Altarea proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires le versement du dividende annuel intégralement en numéraire. »*

**Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea**

## Logement : reconstitution de l'offre dans un contexte de demande toujours soutenue

### Mise à l'offre dynamique notamment sur les nouveaux territoires

Au cours du trimestre, Altarea a intensifié ses efforts en matière d'approvisionnements, qui ont atteint 5 795 lots, soit +25% vs 2021 et surtout +29% vs 2019. Cette croissance a principalement été tirée par les nouveaux territoires qui ont représenté près du quart des approvisionnements du trimestre (Angers, Tours, Caen, Amiens,...).

En nombre de lots	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2019
Approvisionnements	5 795	4 623	4 032	4 480

Parallèlement à ces succès rencontrés en matière de développement, Altarea est parvenu à accélérer le cycle de mise à l'offre, avec notamment un rythme d'obtention de permis de construire en hausse.

En nombre de lots	31/03/2022	31/03/2021	
Obtention de PC	2 323	1 933	+20%
Acquisitions terrains	2 600	1 446	+80%
Lancement commerciaux ( <i>Particuliers uniquement</i> )	1 753	924	+90%

### Priorité donnée aux Particuliers dont les réservations progressent de +28%

Malgré une mise à l'offre en nette hausse, la demande ne peut être intégralement satisfaite. Dans ce contexte, Altarea a privilégié de façon volontariste les Particuliers. Les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre sont stables en valeur mais avec un mix commercial qui a profondément évolué : les réservations auprès des Particuliers progressent de +28% et représentent 75% des ventes (contre 58% en 2021), retrouvant ainsi leur niveau d'avant crise sanitaire.

Réservations	31/03/2022	31/03/2021		31/03/2019
En valeur (TTC)	588 M€	587 M€	+0%	627 M€
<i>dont Particuliers</i>	439 M€	343 M€	+28%	440 M€
<i>dont Institutionnels</i>	149 M€	245 M€	-39%	187 M€
En volume (lots)	1 944 lots	2 121 lots	-8%	2 651 lots
<i>dont Particuliers</i>	1 445 lots	1 144 lots	+26%	1 543 lots
<i>dont Institutionnels</i>	499 lots	977 lots	-49%	1 108 lots

### Perspectives : un pilotage agile de l'activité dans un contexte inflationniste

Dans un contexte dominé par le retour de l'inflation et les ruptures de chaînes d'approvisionnement, la gestion du mix commercial constitue pour Altarea un levier de pilotage de sa rentabilité. L'immobilier joue pleinement son rôle de valeur refuge notamment pour une clientèle de Particuliers investisseurs. Altarea destine ainsi son offre disponible en priorité à cette clientèle alors même que la demande institutionnelle reste soutenue. L'offre étant désormais régulièrement alimentée, Altarea entend poursuivre cette stratégie au cours des prochains mois. A court terme, Altarea peut s'appuyer sur un backlog<sup>3</sup> quasi stable de 3 650 M€ HT (-1,9% vs fin 2021), représentant environ 1,5 fois le chiffre d'affaires Logement réalisé en 2021.

<sup>3</sup> Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend le chiffre d'affaires des lots régularisés et non régularisés à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique.

## Immobilier d'entreprise : nombreuses transactions créatrices de valeur

---

### **Bureau**

*Ile-de-France : cession du solde du siège social mondial d'Orange*

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, Altarea a vendu à Crédit Agricole Assurances le solde de sa participation (10%) dans Bridge, le siège social mondial d'Orange à Issy les Moulineaux (58 000 m<sup>2</sup>). Cette opération est particulièrement représentative des savoir-faire du Groupe en matière de Bureaux de nouvelle génération, caractérisés par un confort d'usage adapté aux nouveaux modes de travail ainsi que par une sobriété énergétique exemplaire.

*Régions : signature de deux VEFA<sup>4</sup>*

En Régions, Altarea a signé une 3<sup>ème</sup> VEFA auprès de Tivoli Capital qui développera un espace de co-working de 4 200 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble Jolimont à Toulouse, et une VEFA à Marseille à Erilia, entreprise sociale pour l'habitat (ESH), qui installera en 2024 son siège social au sein du programme Porte Est sur 6 200 m<sup>2</sup>.

### **Logistique**

*Signature d'un BEFA<sup>5</sup> sur une plateforme logistique*

Altarea Logistique a signé un BEFA avec Logeos au sein d'une future plateforme logistique multi-utilisateurs (25 000 m<sup>2</sup> sur 38 000 m<sup>2</sup>) située sur l'axe Nantes – Rennes, confirmant la montée en puissance de l'expertise du Groupe sur ce secteur immobilier en plein essor.

*Logistique urbaine*

Altarea a signé fin mars la location de la Manufacture de Reuilly. Ce projet, situé en plein cœur du 12<sup>ème</sup> arrondissement parisien, est le premier site de logistique urbaine développé par le Groupe.

### **Perspectives**

Avec un pipeline de près de 5 Mds€, Altarea est non seulement le premier développeur d'Immobilier d'entreprise de France en volume mais également par la profondeur et la diversité de son offre. L'immobilier d'entreprise devrait continuer à contribuer significativement aux résultats du Groupe à l'avenir.

## Commerce : normalisation de l'exploitation

---

### **Chiffre d'affaires des commerçants : retour à des niveaux proches de 2019**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le chiffre d'affaires des commerçants retrouve son niveau de 2019<sup>6</sup> malgré une fréquentation en baisse<sup>7</sup>. La levée des mesures sanitaires<sup>8</sup> depuis mi-mars devrait contribuer à améliorer la situation des restaurants et activités de loisirs, secteurs les plus impactés par ces restrictions.

### **CAP3000 remporte le trophée du « Best shopping centre » au monde aux Mipim awards 2022<sup>9</sup>**

CAP3000, centre emblématique de la Côte d'Azur, a une nouvelle fois été récompensé pour son extension tournée vers la mer et son offre restauration & lifestyle. Ce site exceptionnel certifié BREEAM « Excellent » est également le 1<sup>er</sup> centre commercial au monde labellisé BiodiverCity.

---

<sup>4</sup> VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

<sup>5</sup> BEFA : Bail en l'Etat Futur d'Achèvement.

<sup>6</sup> +1,0 % à surfaces constantes, hors restauration et loisirs. Chiffres cumulés à fin mars.

<sup>7</sup> La fréquentation de janvier à mars 2022 est en retrait de 14% par rapport à celle de 2019 à surfaces constantes.

<sup>8</sup> Port du masque et présentation du passe vaccinal.

<sup>9</sup> Compétition organisée lors du MIPIM (Marché International des professionnels de l'Immobilier), les MIPIM Awards récompensent chaque année les projets immobiliers les plus remarquables à l'échelle mondiale.

## Revenus locatifs en hausse, recouvrement quasi normalisé, forte baisse des créances douteuses

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les revenus locatifs IFRS du Groupe s'élèvent à 50,3 M€, en progression de +5,9%, dont +4% liés à des effets périmètres. Le taux de recouvrement s'élève à 91,6%<sup>10</sup>. Hors restauration et loisirs, il ressort à 94,1% proche du niveau d'avant crise sanitaire. En conséquence de cette amélioration, les créances douteuses s'inscrivent en forte baisse, ce qui devrait avoir un impact significativement favorable sur les loyers nets du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (baisse des provisions pour créances douteuses).

## Perspectives

Dans un contexte inflationniste, Altarea s'attend à la reprise de la progression du chiffre d'affaires des commerçants, avec une différenciation accrue en fonction des secteurs et des concepts commerciaux. La demande des enseignes reste soutenue et la vacance financière a quasiment retrouvé son niveau d'avant crise. Par conséquent, les niveaux locatifs devraient reprendre leur progression, notamment sous l'effet de l'indexation<sup>11</sup>.

## Performances financières

### Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 : 661,2 M€ (+0,9% vs 2021 et +11,6% vs 2019)

En M€ (HT)	T1 2022	T1 2021	Var. 22/21	T1 2020	T1 2019
Chiffre d'affaires à l'avancement	549,9	535,5	+2,7%	384,2	433,0
Prestations de services	3,2	2,4	-	2,7	1,8
<b>Logement</b>	<b>553,0</b>	<b>537,8</b>	<b>+2,8%</b>	<b>386,9</b>	<b>434,8</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	51,9	59,5	-12,9%	116,7	101,0
Prestations de services	1,5	3,9	-	1,1	1,0
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>53,4</b>	<b>63,5</b>	<b>-15,9%</b>	<b>117,8</b>	<b>102,0</b>
Revenus locatifs	<b>50,3</b>	<b>47,5</b>	<b>+5,9%</b>	<b>51,4</b>	<b>49,1</b>
Prestations de services	4,6	4,7	-	4,2	6,6
Chiffre d'affaires à l'avancement	-	1,6	-	6,0	-
<b>Commerce</b>	<b>54,8</b>	<b>53,8</b>	<b>+2,1%</b>	<b>61,6</b>	<b>55,7</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>661,2</b>	<b>655,1</b>	<b>+0,9%</b>	<b>566,2</b>	<b>592,5</b>

Le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'élève à 661,2 M€ (+0,9%) :

- Logement : la progression du chiffre d'affaires (+2,8%) reflète la bonne tenue de l'activité commerciale et de l'avancement technique,
- Immobilier d'entreprise : la baisse du chiffre d'affaires (-15,9%) est liée à l'évolution du mix des opérations (CPI de grandes opérations parisiennes livrées en 2021, montée en puissance de nouvelles opérations en Régions). La cession du solde de Bridge sera enregistrée comptablement en contribution des sociétés mises en équivalence dans les comptes du 1<sup>er</sup> semestre,
- Commerce : les revenus locatifs progressent de +5,9%, dont +4% liés à des effets périmètre.

## Endettement net en baisse et forte liquidité

Au 31 mars 2022, l'endettement financier net<sup>12</sup> s'élève à 1 518 M€, en baisse de 128 M€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette baisse est notamment due à la signature en février 2022 du partenariat Alta Infrastructures spécialisé dans le commerce dans les gares européennes avec Crédit Agricole Assurances. Sur 12 mois, la baisse de l'endettement net atteint 798 M€. Pour rappel, le LTV<sup>13</sup> consolidé d'Altarea était de 24,1% au 31 décembre 2021.

<sup>10</sup> 77,1 M€ encaissés sur 84,2 M€ de loyers et charges quittancés (montants TTC).

<sup>11</sup> L'indice des loyers commerciaux (ILC) a fait l'objet d'une modification de son calcul. Il est désormais composé à 75% par l'indice des prix à la consommation (IPCL) et à 25% par l'indice du coût de la construction (ICC), ce qui aboutit à une progression de +2,42% sur un an glissant à fin 2021.

<sup>12</sup> Dette bancaire et obligataire.

<sup>13</sup> Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net obligataire et bancaire consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

A fin mars 2022, le Groupe dispose de 3 035 M€ de liquidités disponibles<sup>14</sup>(+365 M€ vs 31 décembre 2021). Cette situation de liquidité est notamment liée aux partenariats Commerce réalisés tant en 2021 qu'en 2022, ainsi qu'à l'augmentation de capital de 350 M€ de décembre 2021, opérations qui s'inscrivaient dans le cadre du projet d'acquisition du groupe Primonial.

Du fait de cette situation de liquidité et de l'absence de croissance externe significative à court terme, Altarea proposera à ses actionnaires le versement intégral du dividende 2021 en numéraire (*cf paragraphe Assemblée générale ci-après*).

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 18 mars 2022 la notation *Investment Grade* du Groupe à BBB-, assortie d'une perspective négative.

## **Primonial**

---

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Dans le cadre de la revue de la documentation juridique dont certains éléments n'ont été communiqués que le 25 février 2022, Altarea a constaté que les conditions suspensives convenues pour l'acquisition du Groupe Primonial le 2 mars 2022 n'étaient pas remplies du fait du non-respect - tant sur le fond, la forme et les délais - des stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc par suite de la non réalisation des opérations préalables exigées par le protocole.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les différents collèges d'actionnaires de New Primonial Holding 2 (société de tête du groupe Primonial) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier entendent s'opposer aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et mettre en œuvre tous les moyens légaux pour d'une part, assurer la défense de leurs intérêts légitimes et d'autre part, engager la responsabilité des actionnaires de Primonial et obtenir leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subi.

A la date du présent communiqué, la procédure est en cours.

## **Assemblée Générale des Actionnaires - Modification des modalités de paiement du dividende**

---

A la suite du Conseil de surveillance réuni ce jour, il a été décidé de modifier les modalités de paiement du dividende annuel :

- le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est inchangé à 9,75 €/action (vs 9,50 € l'année dernière),
- le versement du dividende sera intégralement effectué en numéraire (suppression de l'option de paiement partiel en actions),
- la date de versement du dividende est désormais fixée au 31 mai 2022 (contre le 28 juin initialement) avec une date de détachement fixée au 27 mai.

Les textes de l'ordre du jour et des projets de résolutions publiés au BALO du 15 avril 2022 seront modifiés en conséquence.

Ces propositions seront soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale annuelle le 24 mai 2022 à 11h au siège social du Groupe.

---

<sup>14</sup> Dont 688 M€ de liquidité au niveau corporate, 1 196 M€ de RCF non tirés et 1 151 M€ disponibles au niveau des projets. Montants hors Neu CP (billets de trésorerie) qui représentent 559 M€ à fin mars.

## Calendrier financier indicatif 2022

---

- Assemblée générale Mixte : 24 mai 2022 (11h)
- Dividende 2021
  - 27 mai 2022 : Détachement du dividende
  - 31 mai 2022 : Paiement du dividende en numéraire
- Résultats semestriels 2022 : 28 juillet 2022 (après bourse)

### A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1<sup>er</sup> 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. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 120.

### CONTACTS FINANCE

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

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

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

### 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](http://www.altarea.com). Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea 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 qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.*