



Altarea leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier

1^{er} juillet 2021



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.



SOMMAIRE

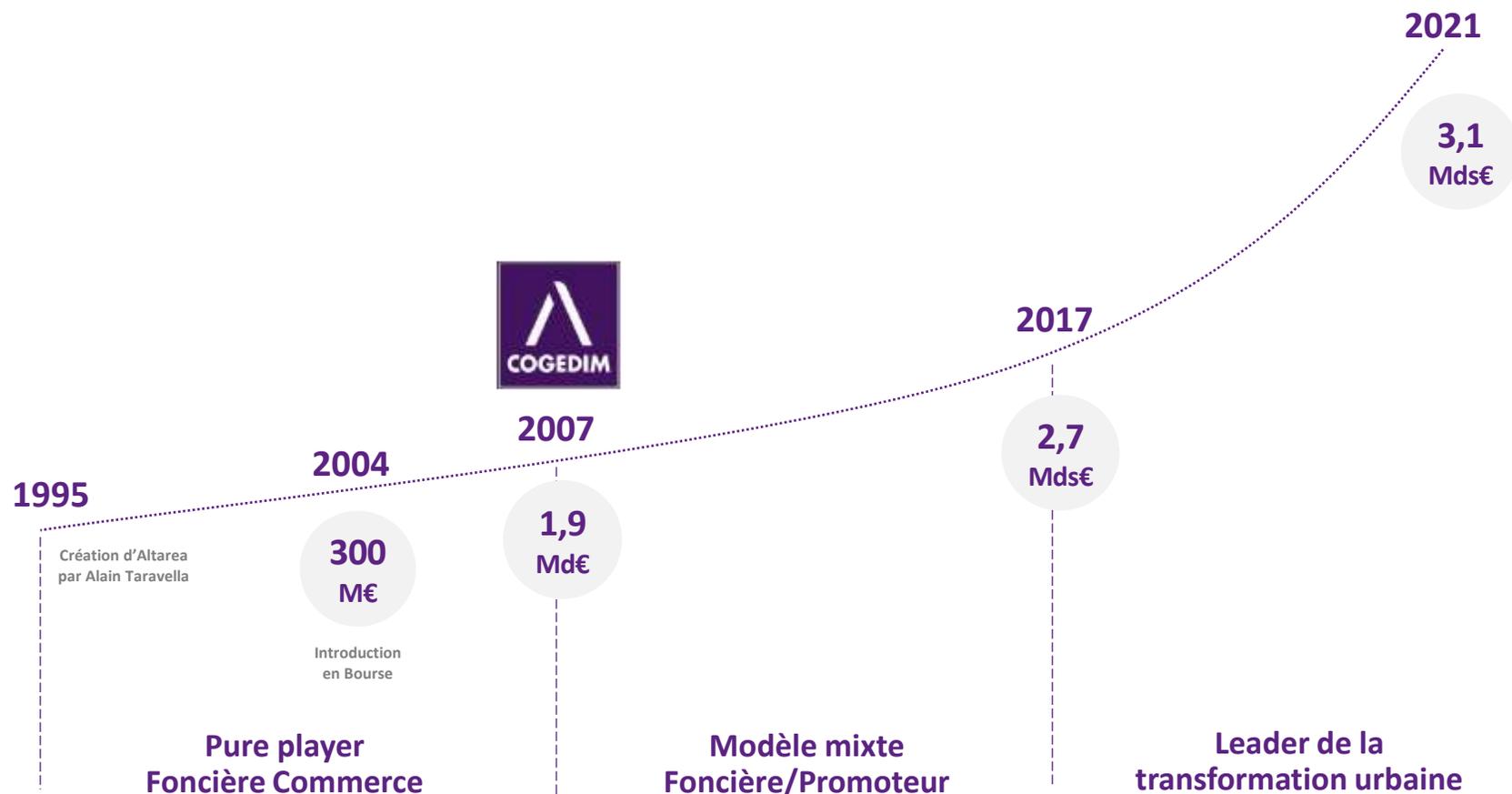
1. Altarea, leader de la transformation urbaine
2. Partenariat avec Crédit Agricole Assurances
3. Primonial, le leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen
4. Modalités du projet d'acquisition du groupe Primonial
5. Altarea 2025, une ambition de croissance renforcée



1. Altarea leader de la transformation urbaine



Altarea : une histoire de croissance, une culture entrepreneuriale tournée vers le développement

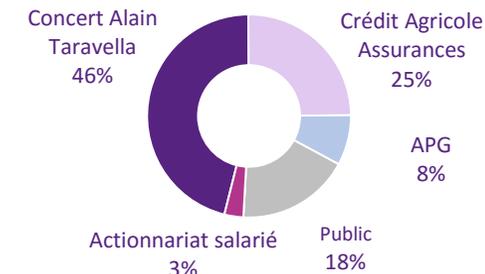


Gouvernance



ALAIN TARAVELLA Président & Fondateur
JACQUES EHRMANN Directeur Général

Actionnariat



● Capitalisation boursière



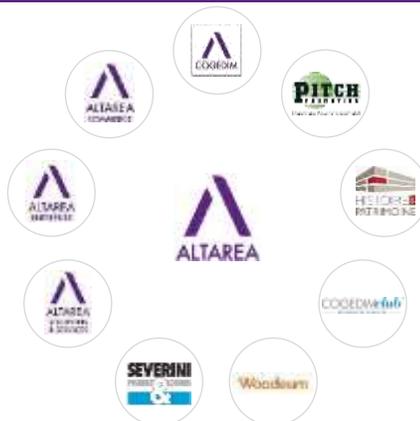
Altarea est aujourd'hui le leader de la transformation urbaine

Multi-métiers

1 900 professionnels de l'immobilier

Promoteur
Investisseur
Asset Manager
Développeur

Multimarques



Multi-produits

Bureaux
Logements
Commerces
Logistique
Hôtels
Résidences gérées
Ecoles
Campus

Multi-clients

Particuliers
Institutionnels
Corporate
Enseignes
Collectivités

1^{er} développeur immobilier de France

Pipeline consolidé

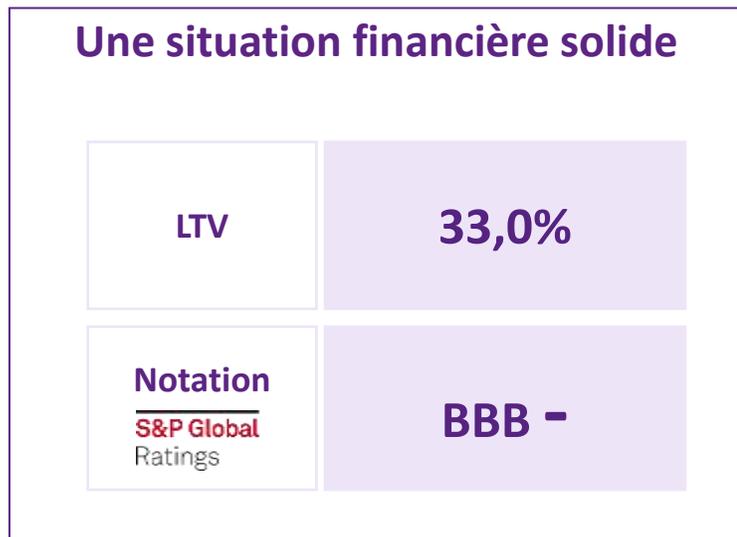
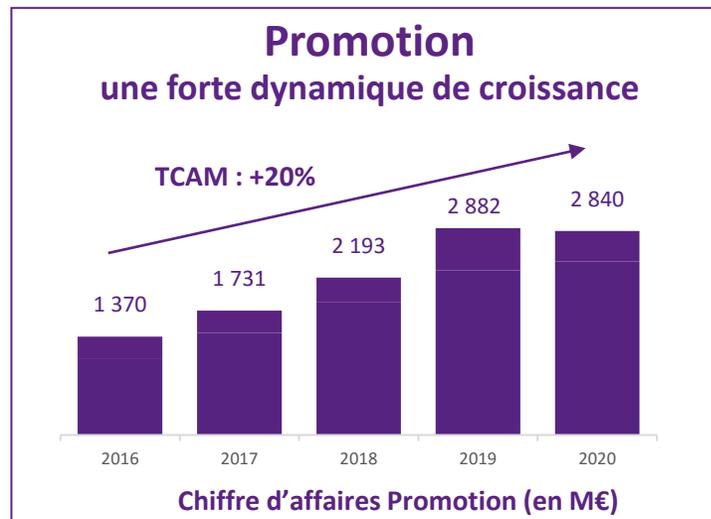
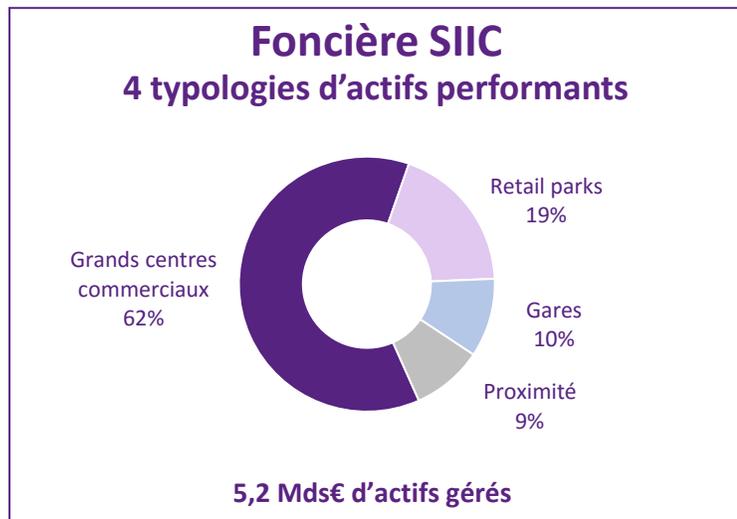
(tous produits confondus)

19,0 Mds€ de valeur potentielle

550 projets

4,3 millions de m²

Altarea, un modèle opérationnel et financier vertueux



Récurrence de la foncière

30% du FFO 2020
65% des capitaux employés

Croissance de la Promotion

70% du FFO 2020
35% des capitaux employés

Altarea annonce deux opérations stratégiques majeures

Partenariat sur 1 Md€ de commerces



51% / 49%

Actifs existants, détenus par Altarea
(retail parks et commerces en gare)

Acquisition du Groupe Primonial pour 1,9 Md€



Acquisition de 100% du capital
en 2 temps

Le leader indépendant de
l'épargne immobilière et de l'asset
management immobilier européen

Altarea accélère le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe

Accélération de la stratégie de partenariats en commerce

Acquisition du leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen

Des positions de leadership sur les segments les plus dynamiques du marché immobilier

Transformation urbaine & Epargne immobilière



Renforcement du profil opérationnel : récurrence et croissance

Maintien d'une structure financière solide grâce à la levée de 1,2 Md€ de fonds propres

Une ambition de croissance renforcée à horizon 2025

2. Partenariat commerce avec Crédit Agricole Assurances



Partenariat commerce portant sur 1 milliard d'euros d'actifs détenus par Altarea Altarea 51% / Crédit Agricole Assurances 49%

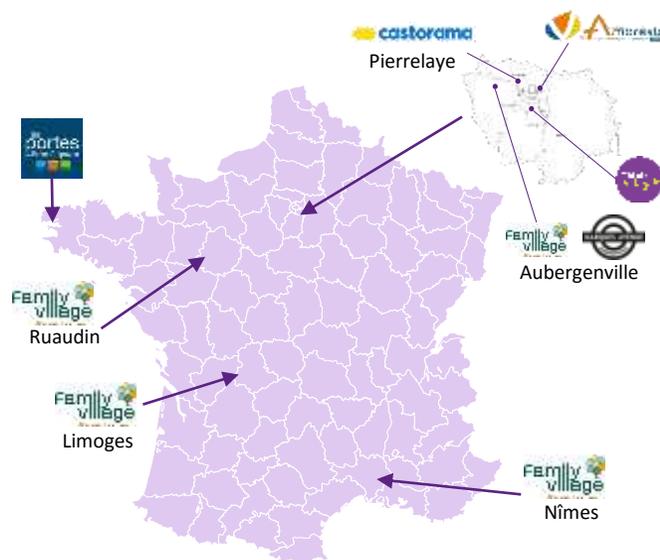
Retail parks – 9 actifs



THIAIS VILLAGE – Thiais (94)



FAMILY VILLAGE – Limoges (87)



Commerces en gare – 6 actifs



GARE PARIS-MONTPARNASSE (75)

Concession jusqu'en 2052
Restructuration finalisée
130 commerces



5 GARES ITALIENNES

Milan, Rome, Turin, Padoue, Naples
Concession jusqu'en 2041
Projets d'extension en cours

Financement intégralement en fonds propres : 515 M€ apporté par Altarea et 485 M€ par Crédit Agricole Assurances

Valeurs de transaction légèrement inférieures aux expertises de fin 2020

Accélération de la stratégie de partenariats en commerce

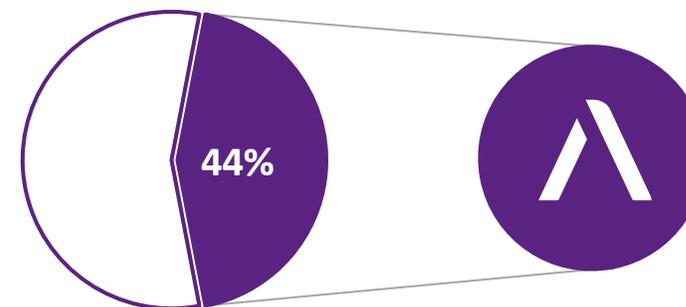
Une stratégie initiée depuis plus de 10 ans

Année	Actifs	Q/P Altarea
2010	Cap 3000	33%
2013	5 actifs	51%
2019	5 actifs <i>(Proximité et Europe)</i>	25%
2021	15 actifs <i>(Retail parks et gares)</i>	51%

Grands partenaires



Altarea gère un portefeuille de 43 actifs



Valeur des actifs sous gestion
5,2 Mds€

Quote-part économique
2,3 Mds€

Commerce : une classe d'actifs attractive dans un contexte de reprise de la consommation post-Covid

Un intérêt renouvelé des institutionnels à condition de bénéficier d'un asset manager performant

**3.
Primonial
leader
indépendant
de l'épargne
immobilière
et de l'asset
management
immobilier
européen**

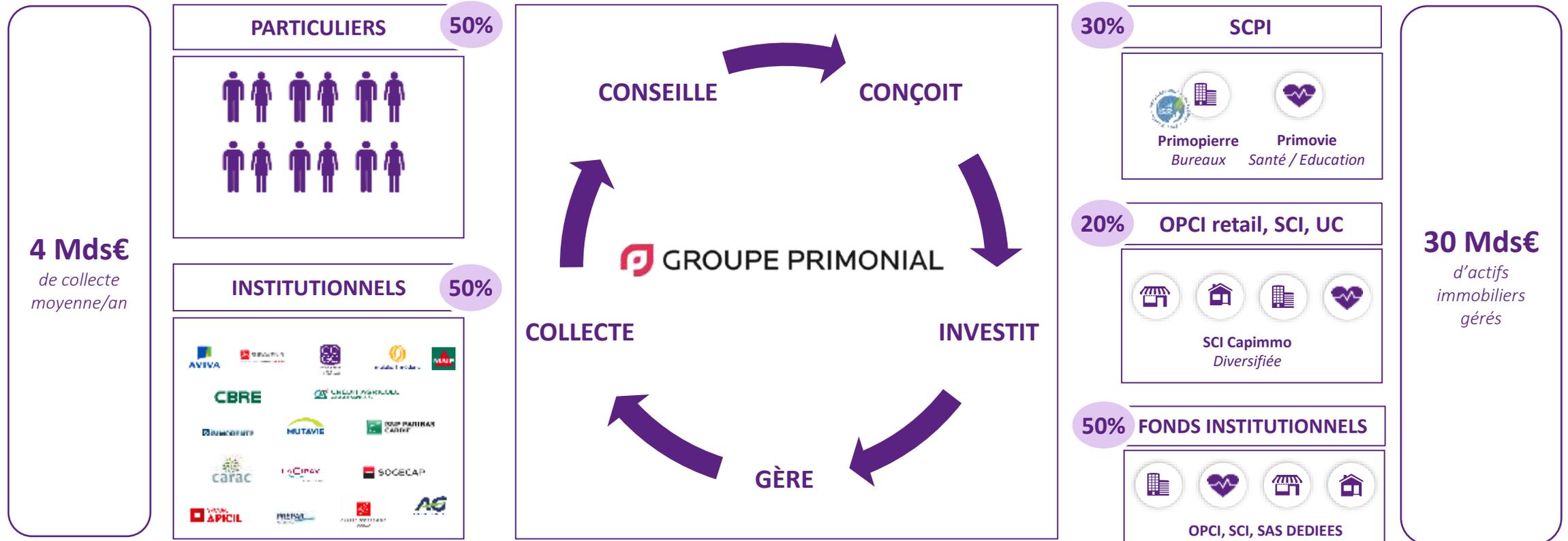


Leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen



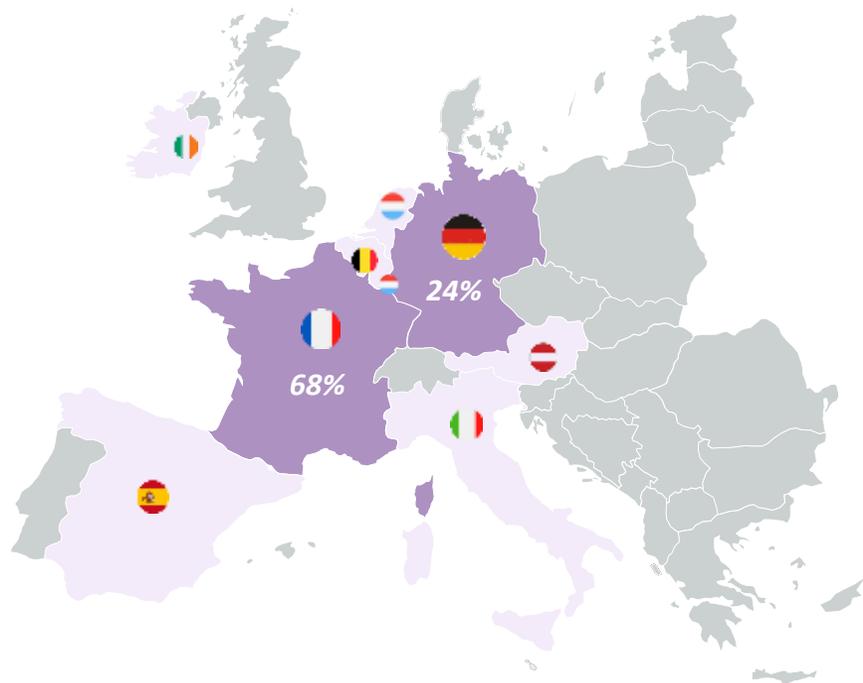
(1) Sur la période 2017/2020.

Primonial collecte l'épargne immobilière pour l'investir dans des supports qu'il conçoit et qu'il gère



Une capacité unique à investir de façon performante l'épargne collectée

Une base d'actifs diversifiée, une présence européenne



Un *track-record* exceptionnel et une performance reconnue

20%
Part de marché
de la collecte annuelle
auprès des particuliers
en France



#1 sur les SCPI ⁽¹⁾



#1 sur les unités de compte
(UC) immobilières
(OPCI et SCI) ⁽¹⁾



1^{er} Prix du Grand Prix
Meilleure société
gestionnaire de SCPI
élue par les CGP en
2020



Pierre d'Or Immoweek
Asset manager et
investisseur de l'année
2020



**Société la plus
innovante en 2021**
Palmarès des
Fournisseurs CGPI



**Meilleure Plateforme
dédiée aux CGP**
Trophée Or 2020

(1) Source IEIF - Collecte auprès des particuliers sur la période 2017/2020

Un modèle financier conjuguant récurrence et forte croissance

Récurrence de l'asset management immobilier

70% à 80% des revenus sont composés d'honoraires sur encours immobiliers gérés

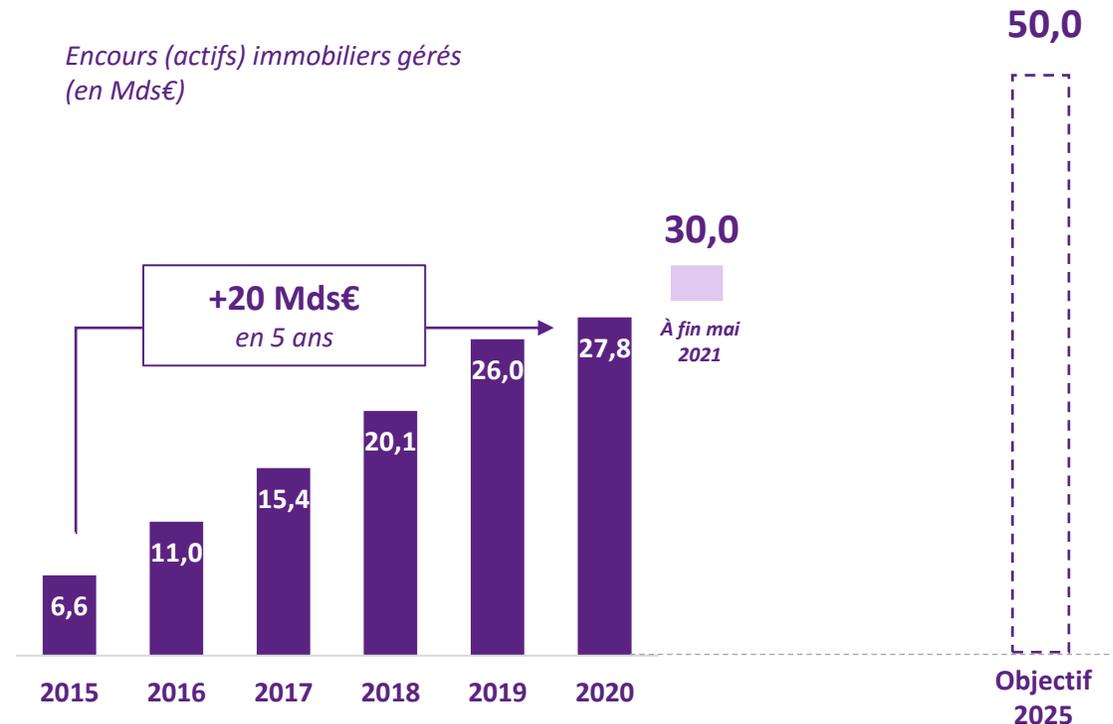
Croissance forte et régulière des encours immobiliers

- Collecte dynamique (2,1 Mds€ à mi juin 2021)
- Détention longue⁽¹⁾ et attrition quasi nulle

Marge d'EBITDA : entre 0,40 et 0,50% des encours gérés

Forte dynamique de croissance des encours

Encours (actifs) immobiliers gérés
(en Mds€)



(1) Supérieure à 20 ans pour les investisseurs particuliers et de l'ordre de 10 ans pour les Club deals institutionnels

Une équipe talentueuse et impliquée pour porter une nouvelle ambition



Stéphane VIDAL
Président



Laurent FLÉCHET
Directeur Général Délégué
Asset management immobilier



Rachel DE VALICOURT
Directrice Générale Déléguée
Conseil et Distribution



Directeur Général Délégué
Finances et Coordination



Juergen FENK
Directeur Général
Immobilier Europe



Stéphanie LACROIX
Directrice Générale
Primonial REIM



Grégory FRAPET
Président du Directoire
Primonial REIM

Continuité dans la Gouvernance de Primonial

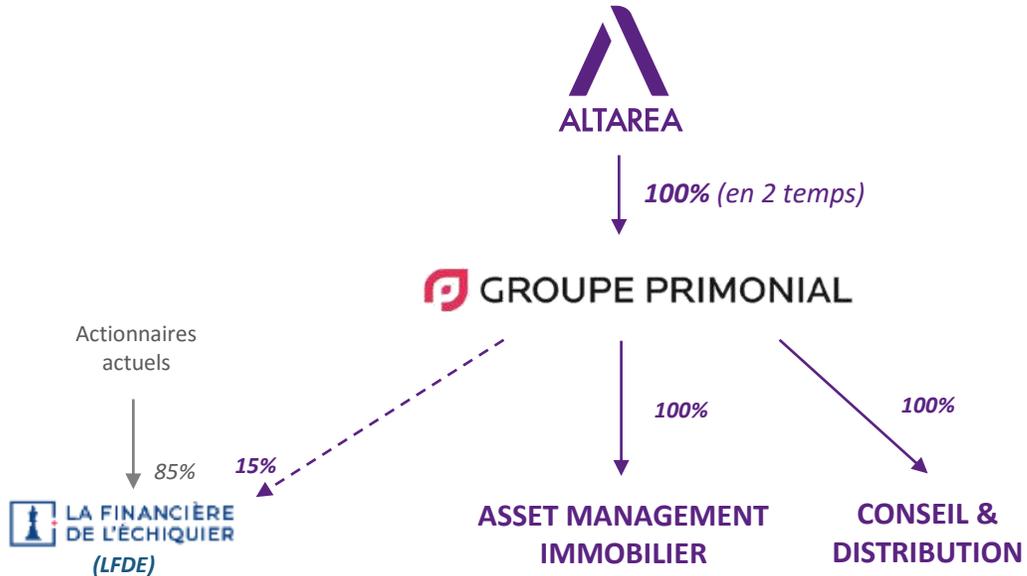
- Equipe exécutive inchangée pour poursuivre la stratégie de croissance engagée
- Nomination d'un Directeur Général Délégué en charge des finances et de la coordination avec Altarea
- Autonomie de prise de décision au sein du nouvel ensemble
- Présidence du Conseil de Surveillance du Groupe Primonial reste confiée à un membre indépendant
- Garantie d'absence de conflits d'intérêts
- Fort alignement d'intérêts : réinvestissement significatif des managers

4. Modalités du projet d'acquisition du groupe Primonial



Périmètre acquis et valorisation

Périmètre acquis



- Acquisition des titres pour 1,2 Md€ effectuée en 2 temps : 60% au 1^{er} trimestre 2022 et 40% au 1^{er} trimestre 2024
- 15% LFDE : perspective de sortie à terme avec mécanisme de protection de la valeur

Valorisation



(1) Montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

Une levée de fonds propres prédominante pour conserver la solidité financière d'Altarea

Levée de fonds propres entièrement sécurisée

1,2 Md€

Partenariat commerce

485 M€

Augmentation de capital avec maintien du DPS

Les deux principaux actionnaires (70% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à souscrire pour leur quote-part

350 M€

Dividendes en titres

*Option de paiement partiel (50%) sur la période 2021/2024 inclus
Les deux principaux actionnaires (70% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à souscrire pour leur quote-part*

350 M€

Investissement du management du Groupe Primonial

60 M€

Financement bancaire

Crédit syndiqué auprès de 4 banques arrangeuses partenaires

*BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale
Durée : 5 ans (option 7 ans)*

800 M€



Fonds propres sécurisés
avant la réalisation de l'opération

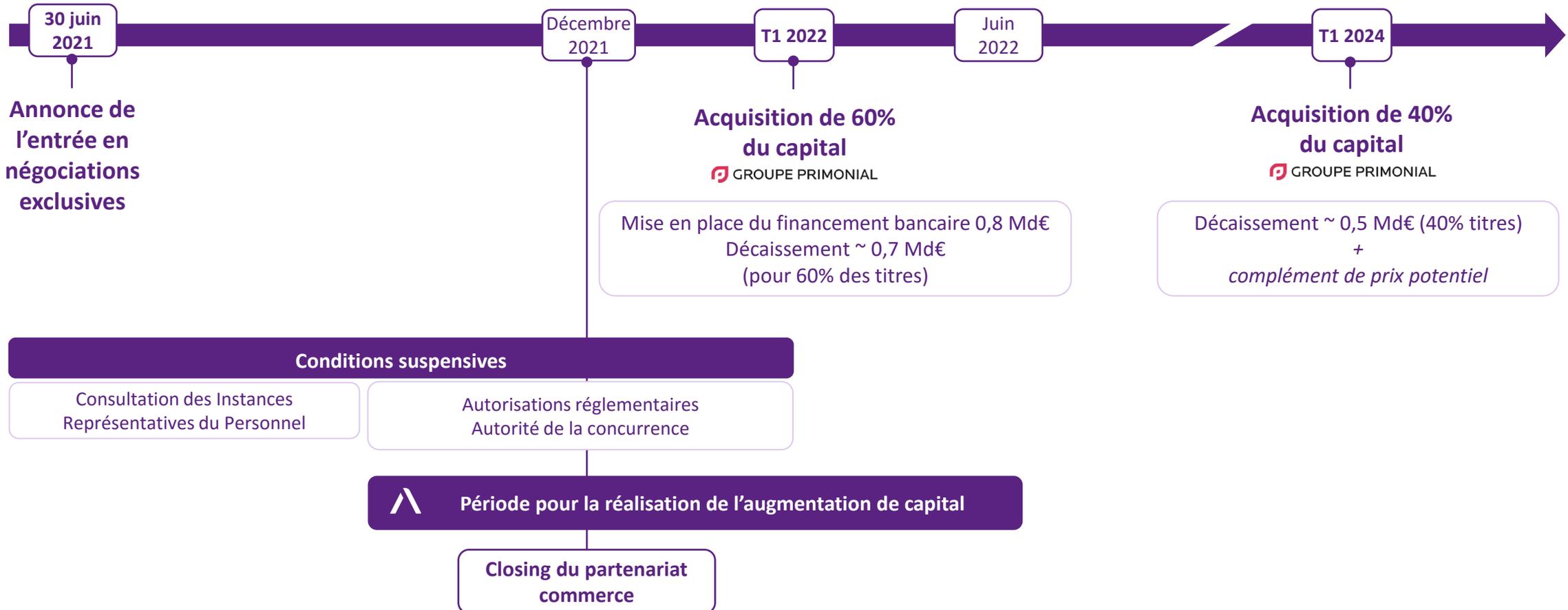
Liquidité maintenue
post acquisition des 60%

Notation *Investment Grade*
confirmée par S&P Global

Marges de manœuvre financières
préservées

Un objectif de *closing* début 2022

Calendrier indicatif



5.
Altarea 2025
une ambition
de croissance
renforcée



Des convictions fortes sur nos marchés

La transformation urbaine est un marché immense

Nouveaux usages dans toutes les classes d'actifs

Lutte contre le changement climatique

Besoins croissants (logement, santé, logistique...)

Mixité urbaine

L'immobilier attire une épargne croissante

Épargne forte et pérenne des particuliers

(vieillesse de la population et crise des systèmes de retraite)

Allocation croissante des institutionnels pour les actifs réels

Recherche d'actifs à rendement, indexé sur l'inflation dans un contexte de taux bas

Croissance de la gestion socialement responsable



L'immobilier

Valeur d'usage

Valeur refuge

Valeur financière

Valeur environnementale

Valeur partagée

La plateforme de savoir-faire immobiliers la plus complète du marché

Tous les produits immobiliers

 Résidentiel	 Bureau
 Santé	 Commerce
 Hôtellerie	 Logistique
 Education	 Résidences services

Tous les métiers

Promotion immobilière
Investissement
Asset management
Distribution et Conseil

Tous les supports d'investissement

 Immobilier « physique » <i>(Pinel, Monuments Historiques, Malraux, immobilier géré)</i>
 Immobilier collectif « pierre papier » <i>(UC, SCPI, OPCI, SCI, club deal)</i>
 Autres supports d'investissement <i>(assurance-vie et capitalisation, épargne et placement, produits structurés)</i>

Toutes les stratégies immobilières

Core / Core+ <i>Emplacement prime et locataires de 1^{er} rang</i>
Value-add / Opportuniste <i>Actifs à restructurer ou à repositionner</i>



Au service de tous les clients

Particuliers
(investisseurs/accédants)

Investisseurs institutionnels

Corporate
(utilisateurs/enseignes)

Collectivités publiques
(locales/nationales)

Partenaires
(Réseaux, CGP, CGPI)

Des positions de leader sur tous les marchés immobiliers

1^{er} développeur immobilier de France

19 Mds€ de pipeline
(tous produits confondus)



2^{ème} promoteur résidentiel de France

50 000 lots en pipeline



1^{er} asset manager de Santé en Europe

9 Mds€ d'actifs sous gestion



1^{er} asset manager immobilier indépendant

35 Mds€ d'actifs sous gestion
(tous produits confondus)



Opérateur leader en immobilier d'entreprise

15 Mds€ d'actifs sous gestion
5 Mds€ de pipeline promotion



**1^{er} distributeur de supports
d'investissement immobilier de France**

7 à 9 Mds€ par an



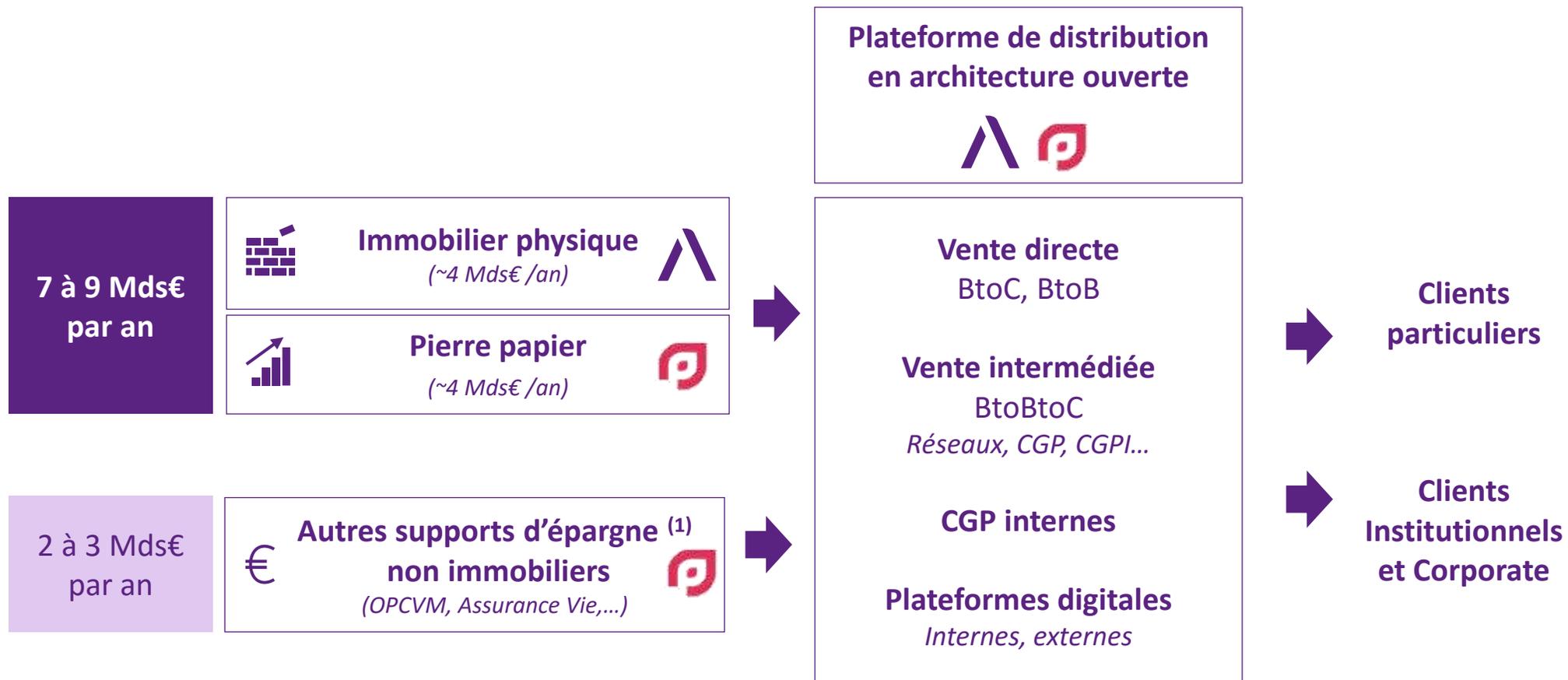
**1^{er} développeur de grands
projets urbains mixtes**
13 opérations (> 900 000 m²)



1^{ère}

plateforme de compétences immobilières
2 750 collaborateurs

Une puissante plateforme de distribution de produits d'épargne, leader en supports d'investissement immobilier



(1) Produits conçus par groupe Primonial ou par des asset managers financiers partenaires dont Primonial distribue les produits (banques, compagnies d'assurances, fonds...)

Un leader de l'immobilier socialement responsable

Engagement CLIENTS



Elu **Service Client de l'Année 2021**, pour la 4^{ème} fois consécutive



2^{ème} du Classement de la Relation Client HCG – Les Echos (2020)



2 fonds labélisés **ISR**



Engagement COLLABORATEURS



Top Employer 2021



Fondation engagée dans l'Education, l'Insertion et la Santé, avec engagement solidaire des collaborateurs



Engagement CLIMAT



-40% de consommation énergétique du patrimoine tertiaire à horizon 2030



-85,7% CO₂ et **-65,7%** d'énergie sur le patrimoine commerce en 2020



Feuille de route vers la **neutralité carbone**, compatible SBTi, pour l'ensemble des activités et des marques



291 M€ investis sur des produits structurés avec sous-jacent ESG, soit **85% de la collecte 2020**



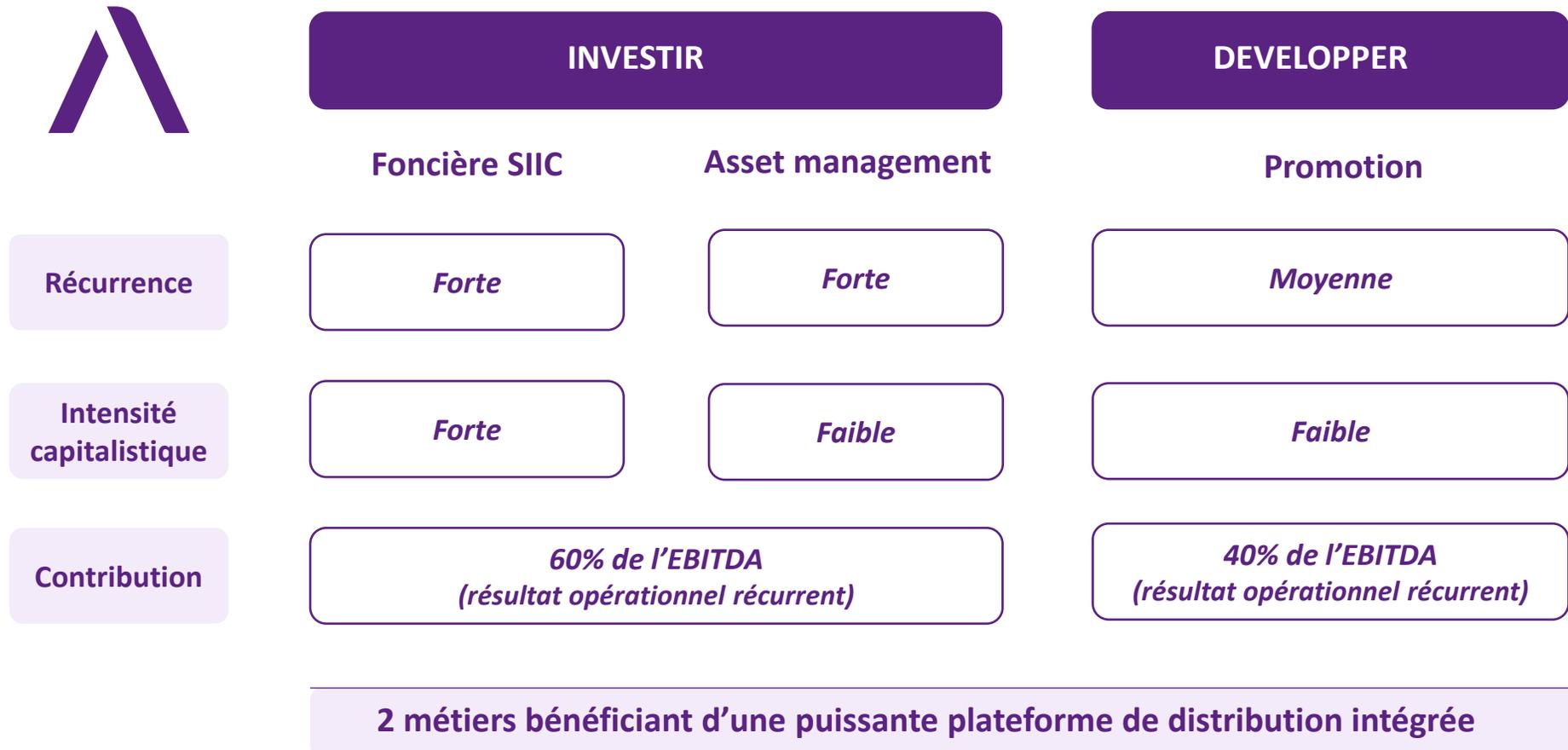
Green Star 5* au classement GRESB



Intégration de critères d'intéressement extra-financiers
(Client, Climat, Collaborateurs)

Une organisation autour de deux métiers complémentaires

Un profil opérationnel et financier renforcé



Altarea 2025, une ambition de croissance renforcée

Un potentiel de FFO
entièrement dilué
de
18 à 20 €
par action ⁽¹⁾

- **Montée en puissance de la contribution de Primonial**
 - Acquisition en deux temps (60% en 2022 et 100% en 2024)
 - EBITDA nettement supérieur à 180 M€ à l'issue de cette période
- **Croissance d'Altarea sur son périmètre actuel**
 - Poursuite de la stratégie d'asset management en commerce
 - Réalisation de son pipeline de développement
- **Montée en puissance de l'impôt sur les activités hors régime SIIC**
(promotion et asset management)

Le maintien d'une
structure financière solide

- **Liquidité élevée**
- **Ratio LTV < à 40%**
- **Poursuite d'une politique financière permettant le maintien des ratios de crédit**

Objectifs à horizon 2025, et sous réserve d'un environnement sanitaire stabilisé

(1) Fourchette de FFO/action, fonction du nombre moyen prévisionnel d'actions créées dans le cadre de l'augmentation de capital et du paiement partiel du dividende en titres.

Altarea accélère le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe



Altarea
leader indépendant de l'investissement
et du développement immobilier



Annexes

Glossaire

- **Architecture ouverte** : l'architecture ouverte permet au réseau de distribution du groupe Primonial de distribuer à la fois ses propres produits (dont les SCPI) mais aussi ceux d'autres asset managers financiers (notamment l'assurance vie et les produits structurés).
- **EBITDA (ou résultat opérationnel récurrent)** : résultat opérationnel avant variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction
- **CGP (Conseiller en Gestion de Patrimoine)** : gestionnaire de patrimoine ou gestionnaire de fortune spécialisé dans le conseil et la gestion de patrimoine privé et qui intervient dans la gestion de patrimoine individuel ou familial, incluant le patrimoine fiduciaire ou d'entreprise.
- **CGPI (Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant)** : expert de la gestion et de l'optimisation du patrimoine, conservant une indépendance totale vis-à-vis des établissements financiers.
- **Club deal immobilier** : investissement syndiqué et collectif réunissant un nombre limité d'investisseurs, dans un véhicule ad hoc pour investir dans plusieurs programmes de promotion immobilière
- **SCPI (société civile de placement immobilier)** : véhicule non coté qui collecte des fonds auprès d'épargnants pour constituer un portefeuille composé exclusivement de biens immobiliers (bureaux, commerces...). La gestion de la SCPI est assurée par une société de gestion agréée par l'AMF.
- **SCI (Société Civile Immobilière)** : statut juridique de société dont l'objet est immobilier et non commercial. Une SCI est constituée par plusieurs associés dans le but de mettre en commun la gestion d'un bien immobilier, d'en partager les bénéfices et les pertes.
- **OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier)** : véhicule non coté qui collecte des fonds auprès d'épargnants pour constituer un portefeuille composé de 60% au moins d'actifs immobiliers, jusqu' à 35% investi en valeurs mobilières (actions, obligations, OPCVM) et 5% au moins de liquidités. La gestion de l'OPCI est assurée par une société de gestion agréée par l'AMF.
- **TCAM** : taux de croissance annuel moyen.
- **Collecte Brute** : montant correspondant à la somme des souscriptions/reversements sur les supports commercialisés par le groupe Primonial (assurance Vie et Capitalisation, SCPI, OPCVM, Produits Structurés, Immobilier Direct...)
- **Collecte Nette** : somme de la Collecte Brute (+) et des Rachats (-) sur une période donnée.
- **Encours gérés** : sommes constatées dans les véhicules gérés par les sociétés de gestion.
- **Unité de compte** : support d'investissement financier tel que des parts ou des actions de valeurs mobilières ou immobilières (Sicav, actions, obligations, parts de fonds communs de placement, parts de SCI, parts de SCPI).
- **ISR (Investissement Socialement Responsable)** : investissement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises qui contribuent au développement durable dans tous les secteurs d'activité.
- **Label ISR** : label attribué au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, constitue un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable.