



# Altarea leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier

1<sup>er</sup> 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

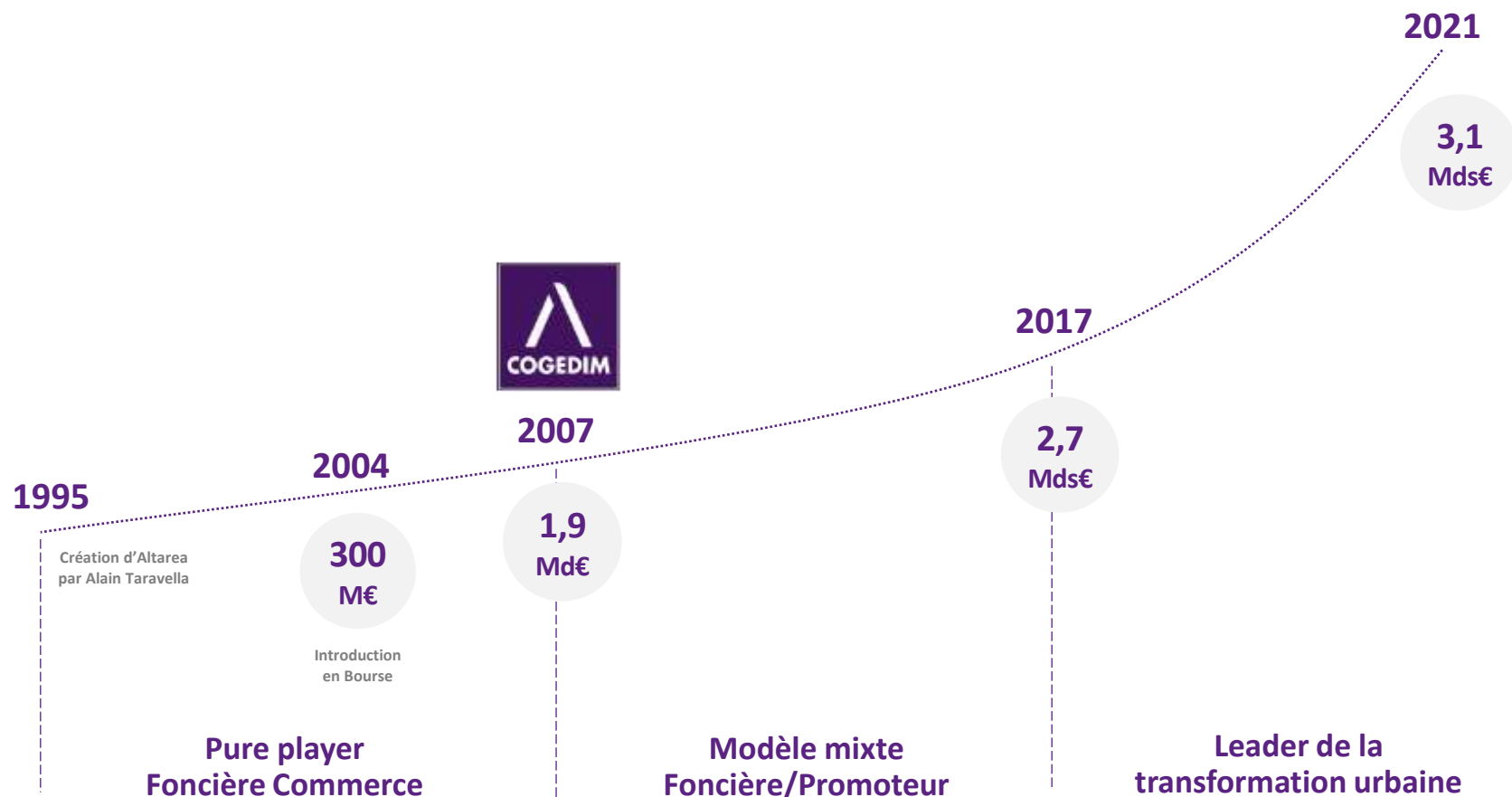




# 1. Altarea leader de la transformation urbaine



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

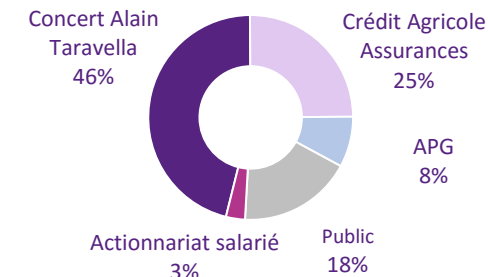


## Gouvernance



**ALAIN TARAVELLA** Président & Fondateur  
**JACQUES EHRMANN** Directeur Général

## Actionnariat



● Capitalisation boursière





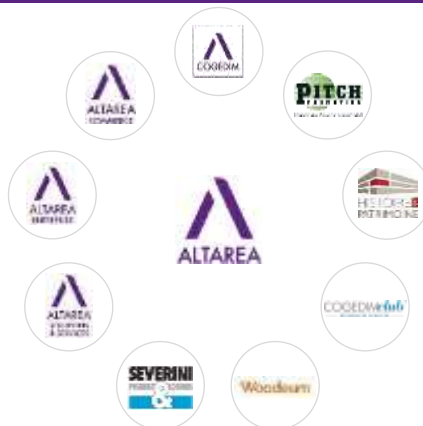
# Altarea est aujourd'hui le leader de la transformation urbaine

## 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<sup>er</sup> développeur immobilier de France

### Pipeline consolidé

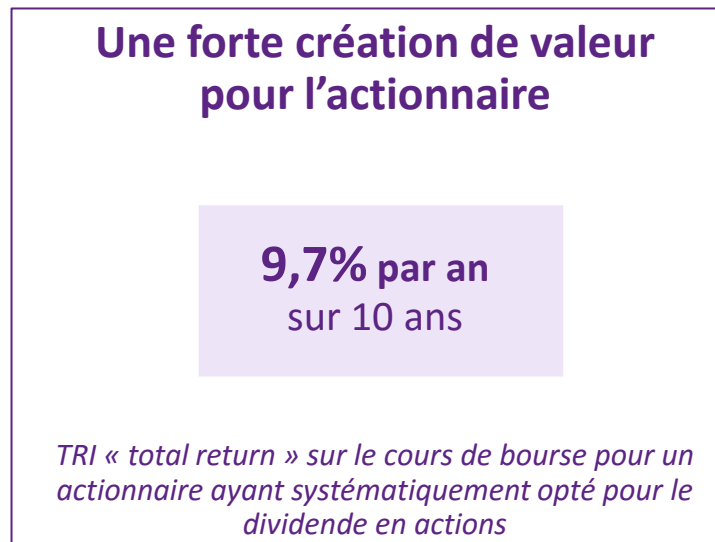
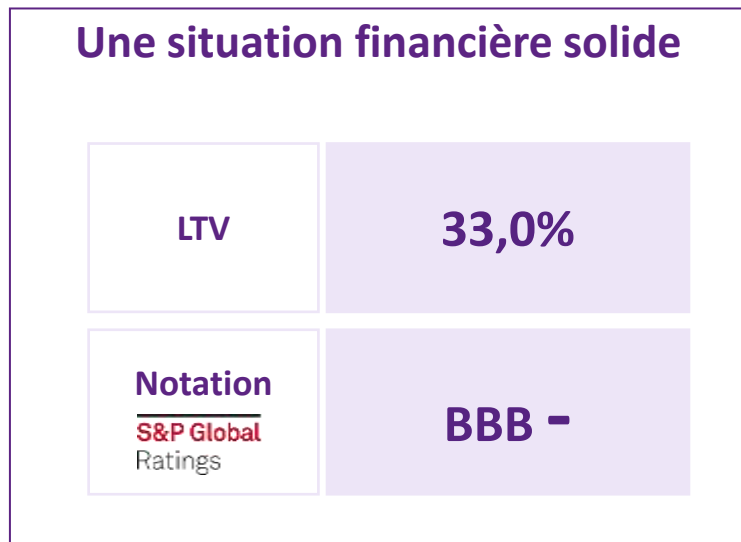
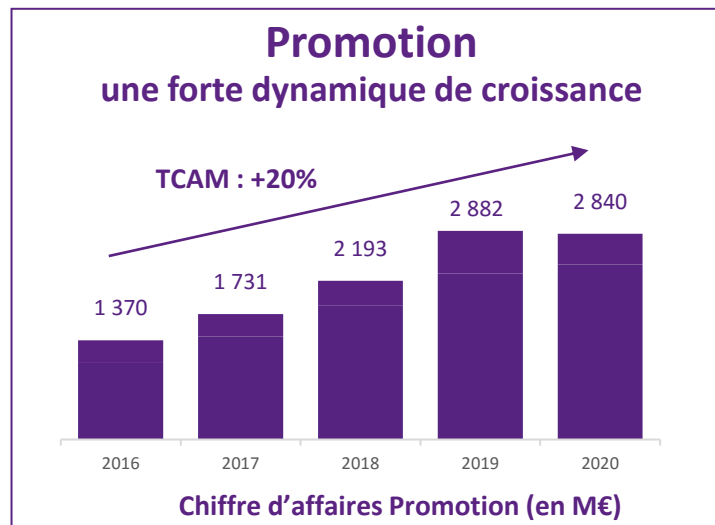
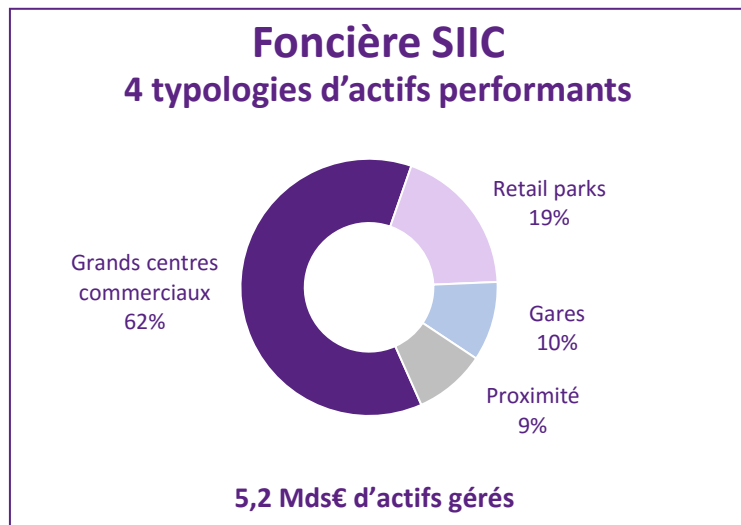
(tous produits confondus)

**19,0 Mds€** de valeur potentielle

**550** projets

**4,3** millions de m<sup>2</sup>

# 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%

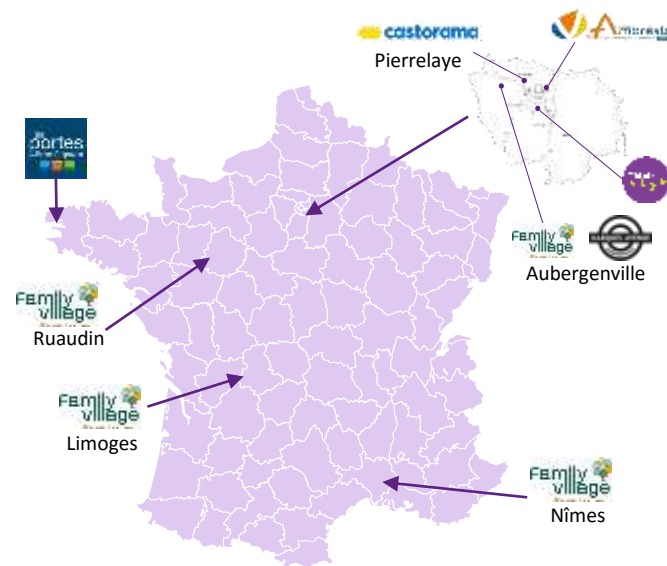
## Retail parks – 9 actifs



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

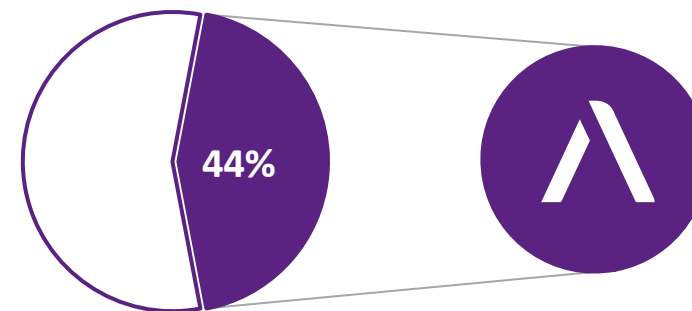
## Une stratégie initiée depuis plus de 10 ans

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**



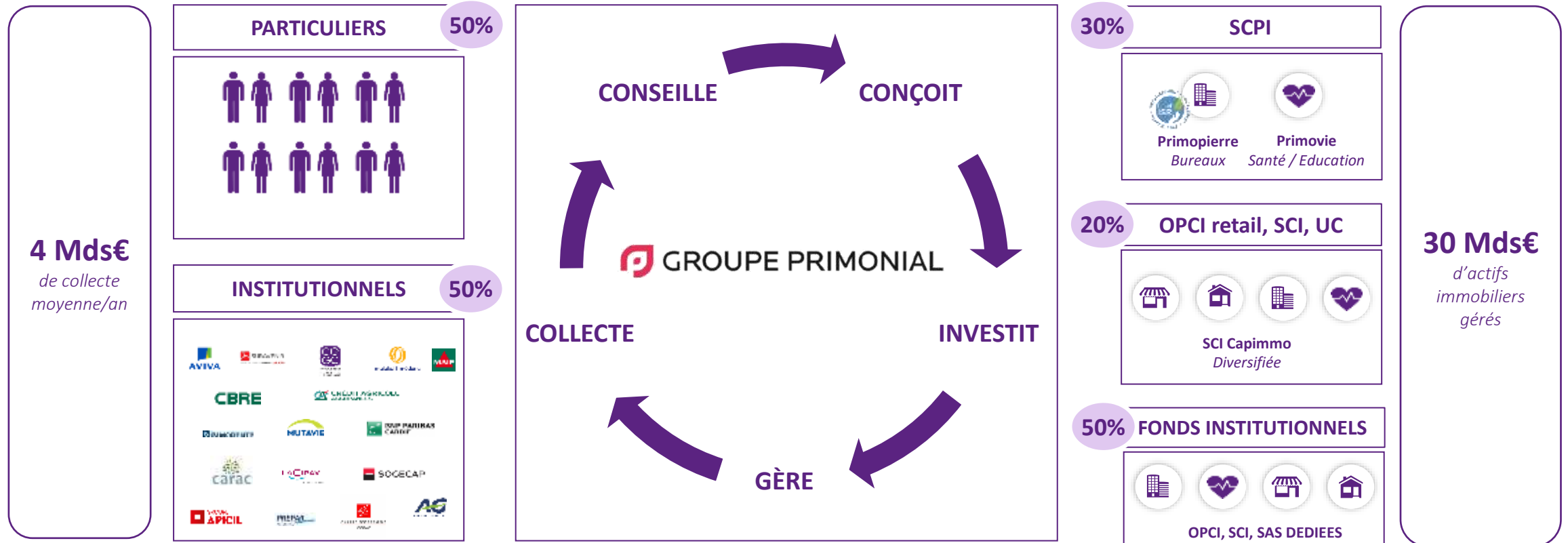


## Leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen



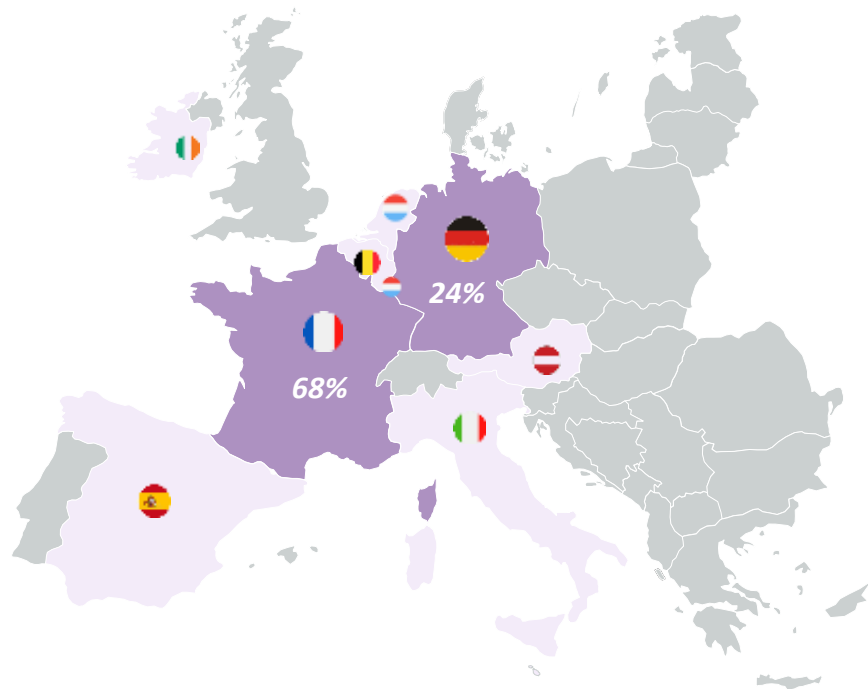
(1) Sur la période 2017/2020.

# 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 <sup>(1)</sup>



#1 sur les unités de compte  
(UC) immobilières  
(OPCI et SCI) <sup>(1)</sup>



**1<sup>er</sup> 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

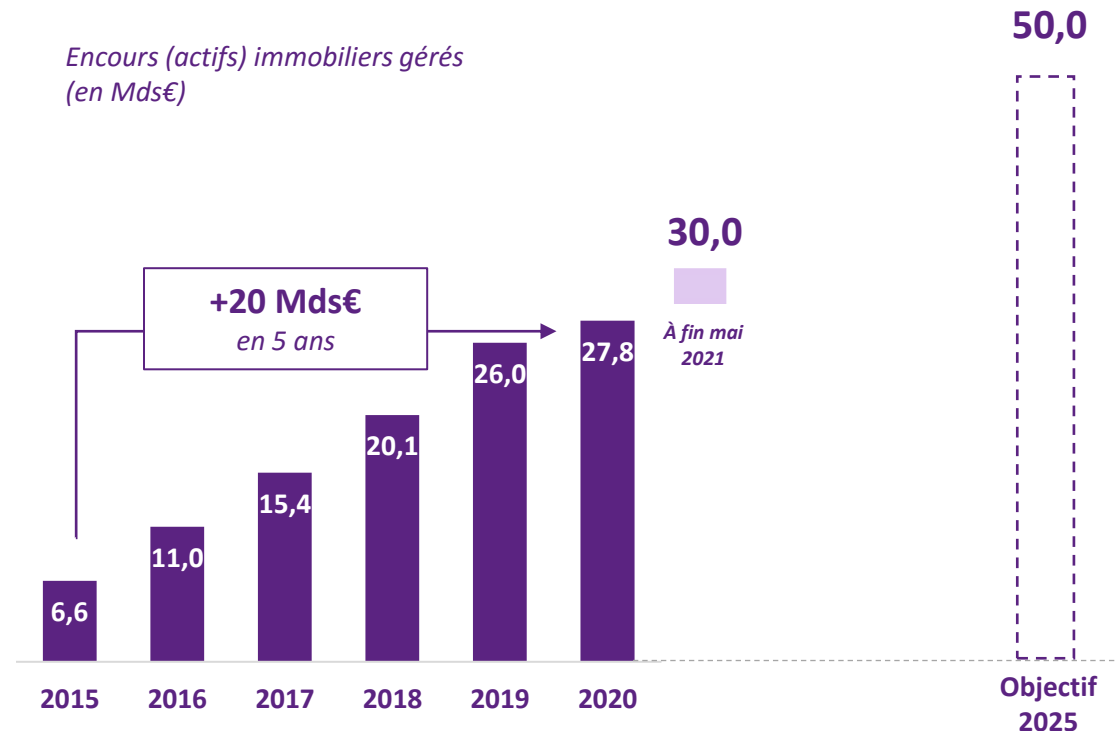
### Croissance forte et régulière des encours immobiliers

- Collecte dynamique (2,1 Mds€ à mi juin 2021)
- Détention longue<sup>(1)</sup> 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



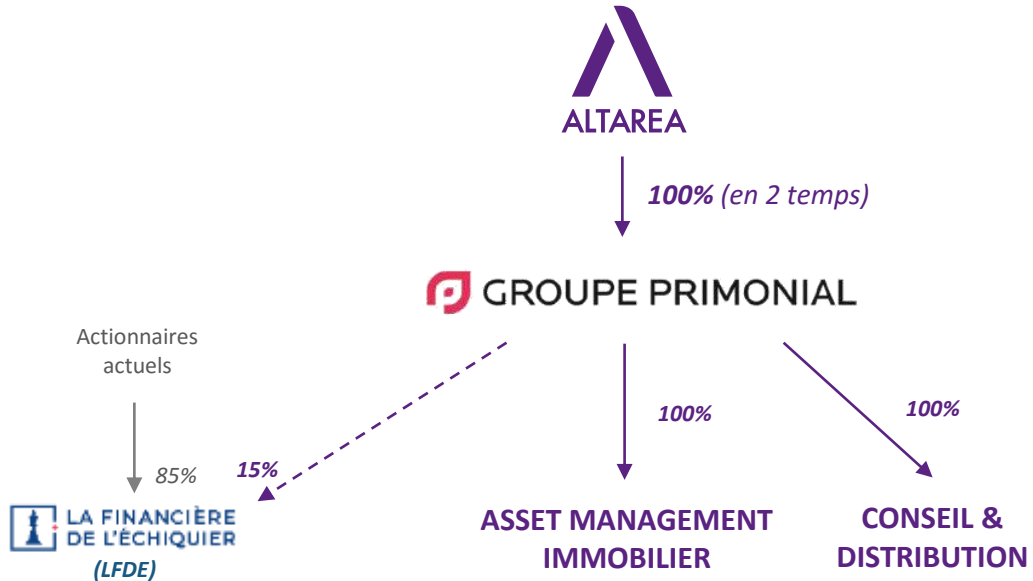
## 4. Modalités du projet d'acquisition du groupe Primonial





# Périmètre acquis et valorisation

## Périmètre acquis



- Acquisition des titres pour 1,2 Md€ effectuée en 2 temps : 60% au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et 40% au 1<sup>er</sup> 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*

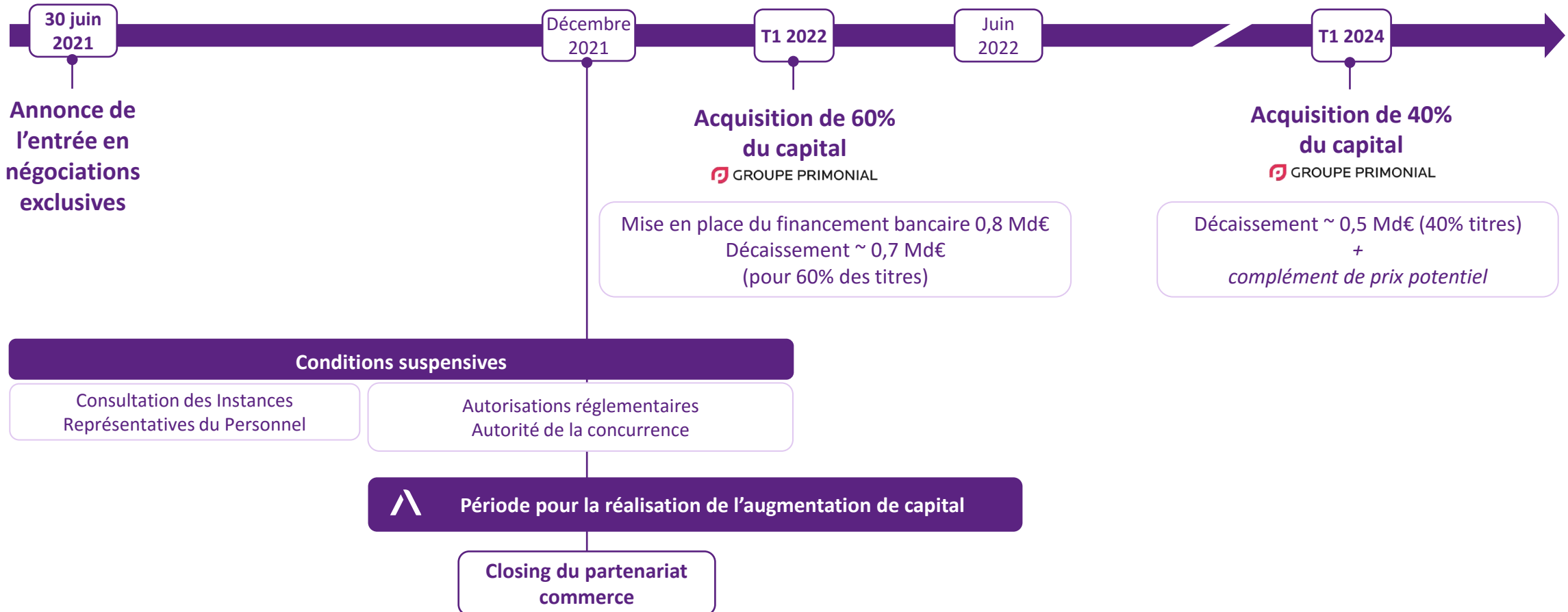
**Liquidité maintenue**  
*post acquisition des 60%*

**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

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

## Toutes les stratégies immobilières

<b>Core / Core+</b> <i>Emplacement prime et locataires de 1<sup>er</sup> rang</i>
<b>Value-add / Opportuniste</b> <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<sup>er</sup> développeur immobilier de France**

**19 Mds€ de pipeline**  
*(tous produits confondus)*



**2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel de France**

**50 000 lots en pipeline**



**1<sup>er</sup> asset manager de Santé en Europe**

**9 Mds€ d'actifs sous gestion**



**1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> distributeur de supports  
d'investissement immobilier de France**

**7 à 9 Mds€ par an**



**1<sup>er</sup> développeur de grands  
projets urbains mixtes**

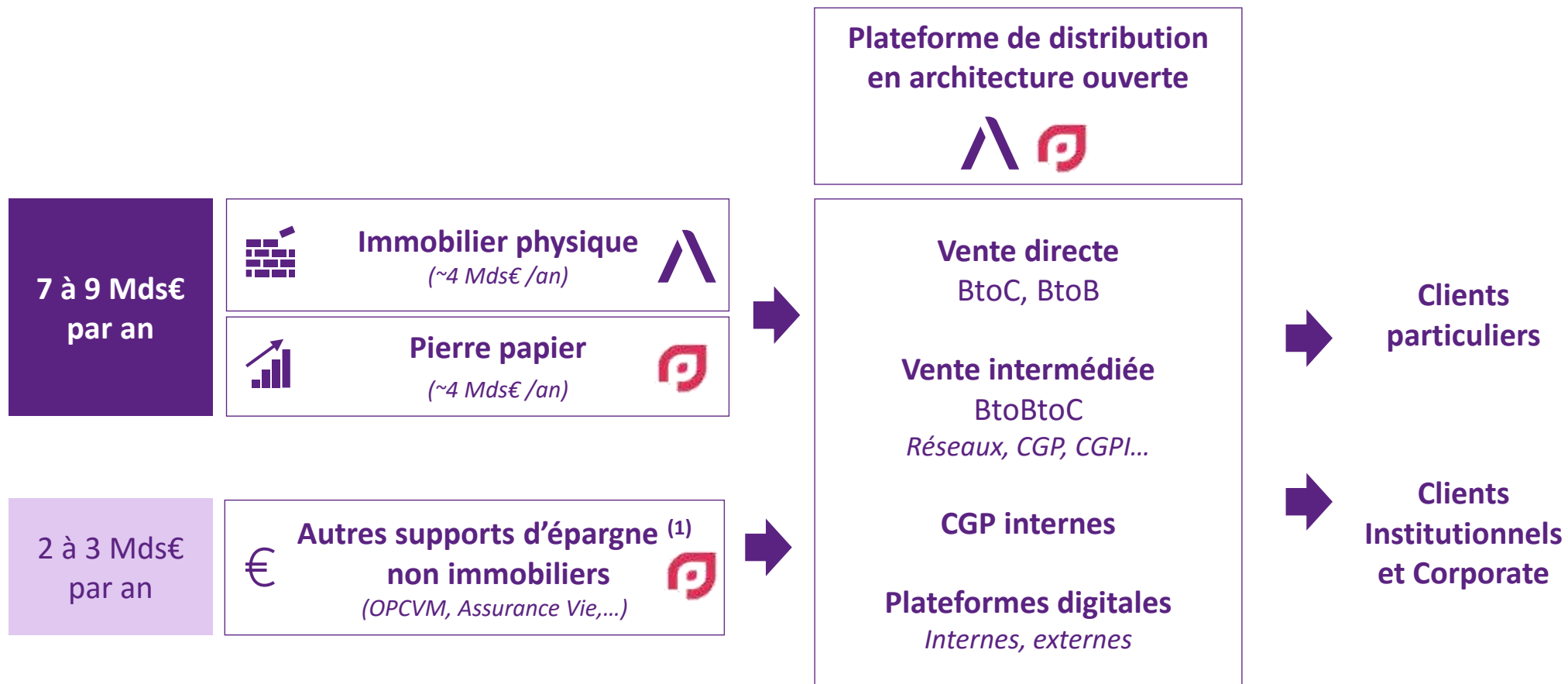
**13 opérations (> 900 000 m<sup>2</sup>)**



**1<sup>ère</sup>**

**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<sup>ème</sup> fois consécutive



2<sup>ème</sup> 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% CO<sub>2</sub>** 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**



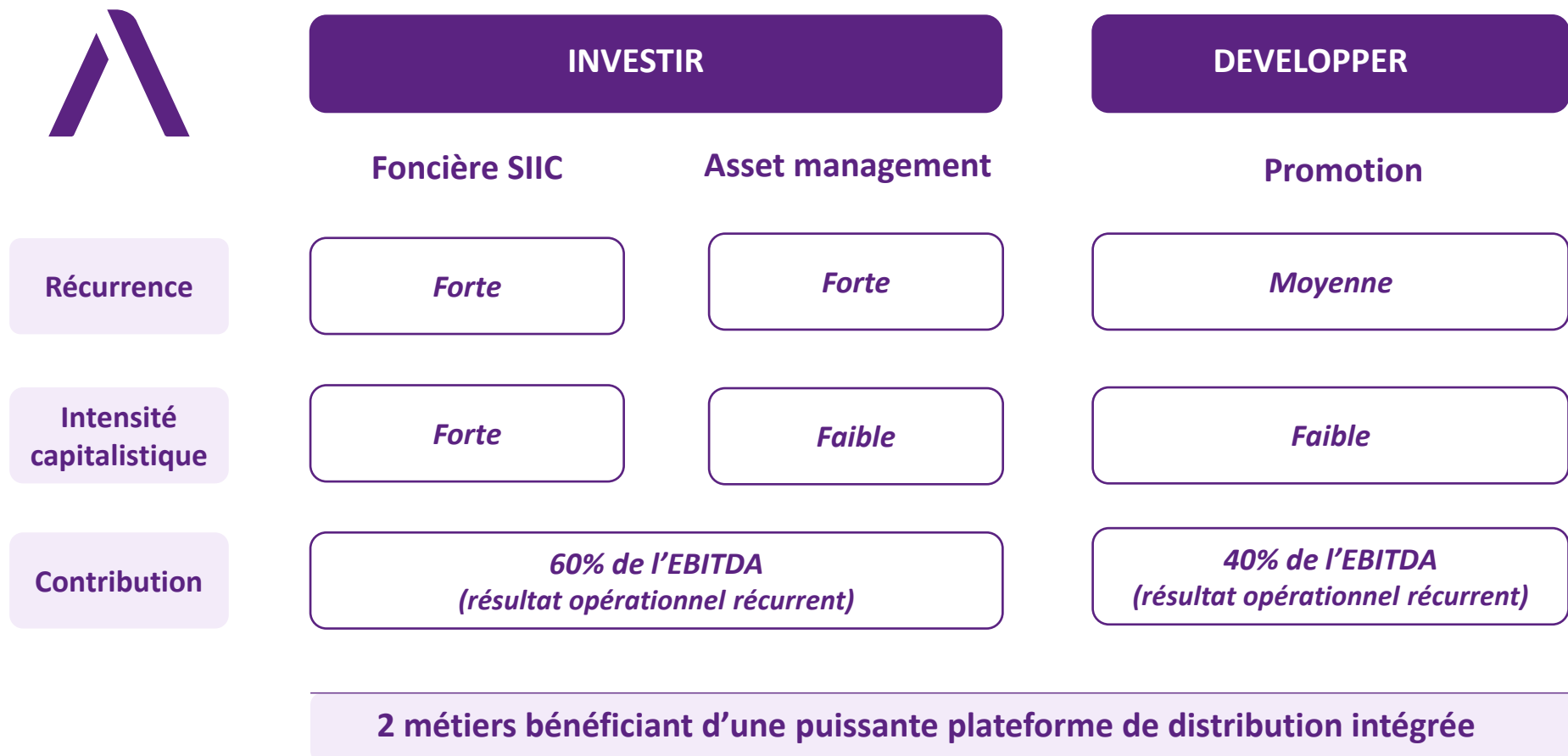
**Green Star 5\*** au classement GRESB



**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 <sup>(1)</sup>

- **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.