

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 272.878.655,98 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 Paris
335 480 877 R.C.S. Paris

(la « Société »)

AUGMENTATION DE CAPITAL DECIDEE LE 17 NOVEMBRE 2021 RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE LA GERANCE ETABLI CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 225-129-5, R. 225-114 ET R. 225-116 DU CODE DE COMMERCE

Chers actionnaires,

Le présent rapport vous est présenté en application des dispositions des articles L. 225-129-5, R. 225-114 et R. 225-116 du Code de commerce, qui disposent que lorsque la Gérance décide de mettre en œuvre une augmentation de capital sur délégation de l'assemblée générale des actionnaires, un rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de l'opération est établi et mis à la disposition des actionnaires.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 29 juin 2021 (l'« **Assemblée Générale** ») a conféré à la Gérance, aux termes de sa quatorzième résolution, sa compétence pour une durée de vingt-six mois à compter de l'Assemblée Générale, à l'effet de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires de la Société, dans la limite d'un plafond nominal maximal (hors prime d'émission) de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), à souscrire en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance.

Nous vous précisons que la Société n'a procédé à ce jour à aucune augmentation de capital en application de cette résolution et que le capital de la Société est intégralement libéré.

1. Description de l'opération :

1.1 Augmentation de capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

La Gérance a décidé, en date du 17 novembre 2021, sous la condition suspensive de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers du prospectus composé (i) du document d'enregistrement universel 2020 de la Société déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le n°D.21-0158 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), (ii) de l'amendement au Document d'Enregistrement Universel déposé le 17 novembre 2021 sous le numéro D. 21-0158-A01, (iii) de la note d'opération déposée auprès des services compétents de l'Autorité des Marchés Financiers et (iv) du résumé du prospectus, de procéder à une augmentation de capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global de 350.058.562,50 €, prime d'émission incluse, par voie d'émission de 2.435.190 actions ordinaires nouvelles, à souscrire et à libérer en numéraire (les « **Actions Nouvelles** »), soit un montant nominal total d'augmentation de capital de 37.209.703,20 € et une prime d'émission d'un montant total de 312.848.859,30 € (l'« **Augmentation de Capital** »).

L'Augmentation de Capital s'inscrit dans le cadre du financement d'une partie du prix d'acquisition des titres de la société NPH2, holding de tête du groupe Primonial, pour un montant total de 1,4 milliards d'euros, dont l'acquisition d'un premier bloc de contrôle de 60% (pour un montant de 679 M€) du capital social doit intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2022, les 40% restants (pour un montant de 745M€, montant estimé intégrant un complément de prix d'un montant maximum de 225 M€) devant être acquis au 1^{er} trimestre 2024.

Le prix de souscription est fixé à 143,75 € par Action Nouvelle, soit 15,28 € de nominal et 128,47 € de prime d'émission. Le montant total de la prime d'émission sera inscrit au passif du bilan de la Société dans un compte spécial intitulé « Prime d'émission », sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux.

Les Actions Nouvelles seront libérées en totalité lors de la souscription.

La période de souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus.

Les Actionnaires de la Société, dont les actions seront inscrites en compte à l'issue de la journée comptable du 18 novembre 2021, disposeront d'un droit de souscription à titre irréductible, à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes possédées (22 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 Actions Nouvelles au prix de 143,75 € par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions. Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiel de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Un droit de souscription à titre réductible est institué. En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible. Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'Actions Nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées. Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 novembre 2021 et la période de négociation sur le marché ouverte du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 inclus, sous le code ISIN FR0014006KI3, dans les mêmes conditions que les actions existantes de la Société.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 23 novembre 2021 et le 2 décembre 2021 inclus, et payer le prix de souscription correspondant. Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les actions existantes sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 2 décembre 2021 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte. Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les actions existantes sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus par CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle - 92130 Issy-les-Moulineaux) jusqu'au 2 décembre 2021 inclus. Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle - 92130 Issy-les-Moulineaux), qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital. Les ordres de souscription sont irrévocables. En cas de cession du droit préférentiel de souscription détaché d'une action existante, le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante. Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 décembre 2021, seront caducs de plein droit.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription, dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 3 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 22 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, une ou plusieurs des facultés suivantes :

- répartir librement tout ou partie des Actions Nouvelles émises non souscrites entre les personnes de son choix,
- offrir au public, sur le marché français ou à l'étranger, tout ou partie des Actions Nouvelles émises non souscrites, ou
- de manière générale, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues, le cas échéant, dans les limites prévues par la réglementation et sous réserve que ce montant atteigne, le cas échéant après utilisation des deux facultés susvisées, les trois quarts (3/4) de l'augmentation de capital décidée ;

Les Actions Nouvelles seront inscrites en compte-titres et négociables à compter du 10 décembre 2021.

Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante, seront soumises à toutes les stipulations statutaires, immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et donneront droit à toutes les distributions décidées par la Société à compter de leur émission.

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris et seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 10 décembre 2021, sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN FR0000033219 que les actions existantes de la Société.

Les frais d'augmentation de capital seront imputés sur le montant de la prime d'émission y afférente ;

Conformément à la législation en vigueur, la présente augmentation de capital pourra être réalisée dès lors qu'au moins 75 % du montant initialement prévu de l'opération sera souscrit.

1.2 Engagements de souscription reçus

La Gérance prend acte des engagements de souscription suivants :

- **AltaGroupe** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 582.444 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4.271.256 droits préférentiels de souscription (hors rompus), et à titre réductible à hauteur d'un nombre maximum de 88.938 Actions Nouvelles. AltaGroupe s'est également engagée à acquérir 49.000 droits préférentiels de souscription auprès de Monsieur Gautier Taravella, 9.314 droits préférentiels de souscription auprès de la société Everspeed, contrôlée par Monsieur Jacques Nicolet, et 21.667 droits préférentiels de souscription auprès de Monsieur Jacques Ehrmann et à les exercer afin de souscrire 10.905 Actions Nouvelles.
- **Alta Patrimoine** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 336.027 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 2.464.198 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Altager** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 142.887 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1.047.838 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Les membres de la famille d'Alain Taravella** se sont engagés irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 12.786 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 93.764 droits préférentiels de souscription (hors rompus). Par ailleurs, Monsieur Gautier Taravella a déclaré à la Société avoir l'intention de céder 49.000 droits préférentiels de souscription au profit d'AltaGroupe, qui s'est engagée (i) à les lui acquérir, à un prix par droit préférentiel de souscription égal à la valeur théorique du droit préférentiel de souscription, et (ii) à les exercer.

- **Monsieur Jacques Ehrmann** s'est engagé irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 3.681 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 26.994 droits préférentiels de souscription (hors rompus). Par ailleurs, Monsieur Jacques Ehrmann a déclaré à la Société avoir l'intention de céder 21.667 droits préférentiels de souscription au profit d'AltaGroupe, qui s'est engagée (i) à les lui acquérir, à un prix par droit préférentiel de souscription égal à la valeur théorique du droit préférentiel de souscription, et (ii) à les exercer.
- **Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance d'Altaarea, et la société Opus Investment qu'il contrôle** se sont engagés irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 36.087 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 264.638 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Crédit Agricole Assurances** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 600 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4.400 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 576.834 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4.230.116 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Crédit Agricole Vita** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 6.156 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 45.144 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **La Médicale** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 3.291 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 24.134 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **Spirica** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 13.581 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 99.594 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **ABP (APG)** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 172.632 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1.265.968 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **SOGECAP** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 24.543 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 179.982 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- **BPCE VIE** s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 24.351 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 178.574 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

En conséquence, la Gérance prend acte de ces engagements de souscription portant sur un total de 2.035.743 Actions Nouvelles (à titre irréductible et réductible), soit 83,60 % du montant total de l'Augmentation de Capital.

La Gérance rappelle en outre que des membres du Comité exécutif ont fait part à la Société de leur intention de participer à l'augmentation de capital en souscrivant 8.427 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de 61.798 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

La Gérance prend acte que l'émission des Actions Nouvelles a fait l'objet d'un contrat de garantie (le « **Contrat de Garantie** »), dont la conclusion a été autorisée par la Gérance en date du 17 novembre 2021, conclu le 17 novembre 2021 entre (i) la Société et (ii) Natixis, Société Générale, qui interviennent aux côtés de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Morgan Stanley Europe SE en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés, aux termes duquel les établissements garants prendront l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de souscrire les Actions Nouvelles non couvertes par les engagements de souscription irrévocables décrits ci-dessus et non souscrites à l'issue de la période de souscription.

1.3 Note d'opération

Une note d'opération a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, qui l'a approuvée sous le n°21-492 en date du 17 novembre 2021. Cette note d'opération est disponible sur le site Internet de la Société (www.altarea.com).

2. Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action :

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 100 %

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 et d'un nombre de 17.700.727 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital, après déduction des actions auto-détenues pour ce qui concerne la quote-part des capitaux propres part du Groupe par action) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)⁽¹⁾
Avant émission de 2.435.190 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	96,40 euros
Après émission de 2.435.190 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	101,83 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles de la Société.

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 83,60 % (Seuil correspondant au montant total des engagements de souscription à l'Augmentation de Capital)

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 et d'un nombre de 17.700.727 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital, après déduction des actions auto-détenues pour ce qui concerne la quote-part des capitaux propres part du Groupe par action) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)⁽¹⁾
Avant émission de 2.035.743 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	96,40 euros
Après émission de 2.035.743 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	100,98 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles de la Société.

3. Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la situation de l'actionnaire :

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation de l'actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital et ne souscrivant pas à celle-ci, dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 100 %

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre de 17.858.081 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾
Avant émission de 2.435.190 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	1,00 %
Après émission de 2.435.190 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	0,88 %

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles de la Société.

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation de l'actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital et ne souscrivant pas à celle-ci, dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 83,60 % (Seuil correspondant au montant total des engagements de souscription à l'Augmentation de Capital)

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre de 17.858.081 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾
Avant émission de 2.035.743 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	1,00 %
Après émission de 2.035.743 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	0,90 %

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles de la Société.

4. Incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action :

L'incidence théorique telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédant la décision d'émission est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action Altarea (calculs effectués sur la base d'un nombre de 17.858.081 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) :

Moyenne des cours des cours moyens pondérés par les volumes (VWAP) des 20 séances de bourse précédant la décision de l'Augmentation de Capital	186,36 €
Après émission de 2.435.190 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	181,24 €

5. Marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice :

La Société a diffusé et mis en ligne sur son site internet le 30 juillet 2021 son Rapport financier semestriel au 30 juin 2021, lequel présente le rapport d'activité de la Société et du Groupe pour les six premiers mois de l'exercice en cours.

L'activité du troisième trimestre de l'exercice 2021, présentée ci-après, est issue du communiqué publié par la Société le 8 novembre 2021.

Le Rapport financier semestriel au 30 juin 2021 et le communiqué sur le troisième trimestre 2021 sont disponibles en intégralité sur le site internet de la Société (www.altarea.com, rubrique « Informations Réglementées ») et figurent par ailleurs intégralement reproduits en annexes 1 et 2 de l'amendement au Document d'Enregistrement Universel déposé le 17 novembre 2021 auprès de l'AMF sous le numéro D. 21-0158-A01.

I. ACTIVITE OPERATIONNELLE

Logement : Grâce à une mise à l'offre dynamique, Altarea profite à plein de la demande des Particuliers

Une stratégie commerciale qui privilégie les ventes aux Particuliers et le retour à une pondération normative des ventes aux Institutionnels

L'appétit pour le logement ne se dément pas, tant pour les Particuliers que pour les Institutionnels. Dans un contexte de hausse du prix des matières premières et de rareté de l'offre, la stratégie commerciale d'Altarea consiste à privilégier la marge (ventes au détail) au volume (ventes en bloc) et à revenir à une proportion de ventes en blocs comprise entre 30% et 40% contre près de 60% en 2020.

Une offre de nouveau en croissance

La pénurie d'offre qui constituait la principale limite en matière de promotion logements a commencé à se résorber au cours du 3^{ème} trimestre. Grâce à d'intenses efforts, Altarea est parvenu à relancer la dynamique de mise à l'offre en travaillant sur l'ensemble des étapes du cycle de production (signatures des promesses, obtention/purgés des permis de construire et lancements commerciaux).

	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	Var vs 30/06/21	Var vs 31/12/20
Offre à la vente	1 875 M€	1 790 M€	1 563 M€	+4,8%	+20,0%

L'offre à la vente (valeur des lots disponibles à la réservation) a recommencé à croître : +4,8% vs juin 2021 et +20% vs décembre 2020 et se rapproche progressivement de son niveau d'avant crise sanitaire (l'offre moyenne mensuelle au 3^{ème} trimestre 2021 atteint désormais 90% du niveau atteint au 1^{er} trimestre 2020). Le retour d'une offre permettant de satisfaire toutes les demandes devrait s'accroître en fin d'année 2021 et tout au long de l'année 2022.

Réservations⁵ : forte hausse des ventes aux Particuliers

Dans un contexte de retour progressif d'une offre disponible à la réservation, Altarea a donné la priorité aux clients Particuliers dont les réservations ont progressé de +32% en volume et +20% en valeur, tirés par l'investissement locatif (qui croît respectivement de +52% en valeur et +39% en volume). En fonction du déroulement des lancements commerciaux, le Groupe a commencé à appliquer une hausse ciblée de ses prix de ventes sur certains programmes.

Réservations des Particuliers	30/09/2021	30/09/2020	Var. vs 2020
Investissement locatif	708 M€	510 M€	+39%
Accession	486 M€	490 M€	-1%
Total en valeur (TTC)	1 194 M€	1 000 M€	+20%
Investissement locatif	2 736 lots	1 796 lots	+52%
Accession	1 354 lots	1 292 lots	+5%
Total en lots	4 090 lots	3 088 lots	+32%

Les Institutionnels, qui représentaient 58% des ventes il y a un an (en valeur), n'en représentent plus que 34% à fin septembre, en ligne avec les années précédentes. Cette baisse est la traduction directe de la réorientation de la politique commerciale vers les particuliers, alors même que l'appétit des Institutionnels sur la classe d'actif logement reste toujours aussi fort.

Réservations des Institutionnels	30/09/2021	30/09/2020	Var. vs 2020
Total en valeur (TTC)	681 M€	1 407 M€	-52%
Total en lots	2 953 lots	5 433 lots	-46%

Au total, les réservations consolidées (Particuliers et Institutionnels) atteignent 1 874 M€ (-22%), soit 7 042 lots (-10%).

⁵ 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).

S

Chiffre d'affaires⁶

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Var vs 2020	Var vs 2019
Chiffre d'affaires (HT)	1 668 M€	1 651 M€	1 365 M€	+1,0%	+22,2%

Le chiffre d'affaires Logement progresse de +1% versus 2020 et +22,2% versus 2019. Au 30 septembre 2020, le chiffre d'affaires avait bénéficié d'un niveau de régularisations élevé lié aux ventes en bloc régularisées dès la sortie du confinement.

Perspectives : visibilité forte liée à un backlog⁷ élevé, proche de ses niveaux d'avant crise

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Var. vs 2020	Var. vs 2019
Backlog (HT)	3 708 M€	4 004 M€	3 580 M€	-7,4%	+3,6%

Grands projets mixtes⁸

Leader des grands projets mixtes en France, Altea a inauguré fin octobre le Cœur de Quartier Montaudran au sein du grand projet mixte Toulouse Aerospace (75 000 m²). Situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale, il développera à terme 5 résidences mixtes totalisant près de 800 logements (700 déjà livrés), 12 000 m² de commerces en pieds d'immeubles, 15 000 bureaux, ainsi qu'un cinéma UGC et un hôtel.

Parallèlement, le Groupe finalise les travaux de Cœur de ville à Bezons, un EcoQuartier de 65 000 m², à 12 minutes de la Défense, qui dote la ville d'un véritable centre. Le projet a été imaginé comme une ville-jardin accueillant 700 logements, 20 000 m² de commerces et services, un cinéma, un centre médical, une crèche ou encore une salle polyvalente.

Commerce : Des indicateurs bien orientés dans un contexte de retour de la confiance

Performances des centres et recouvrement de loyers

Après la levée de la plupart des restrictions d'exploitation fin juin, l'activité des centres a été perturbée par la mise en place du pass sanitaire sur certains sites gérés par le Groupe⁹ ainsi qu'à l'entrée des restaurants. Cette mesure a temporairement impacté la fréquentation (-2% en septembre 2021 versus septembre 2020) mais n'a pas interrompu la dynamique de retour de la confiance comme en témoigne les indicateurs d'activité :

- au 3^{ème} trimestre 2021, le chiffre d'affaires des enseignes (hors restauration et loisir), à périmètre constant, retrouve ainsi son niveau de 2019, et sur l'ensemble des enseignes il atteint 98% du niveau de 2019 malgré le pass sanitaire,
- l'activité locative demeure particulièrement dynamique avec 240 baux signés pour 23,5 M€ de LMG (loyer minimum garanti) sur les sites existants, les projets mixtes et les projets livrés récemment confirmant la confiance des enseignes dans des centres de qualité ;
- en conséquence, la vacance financière se réduit à nouveau (3,3% à fin septembre 2021, versus 4,2% fin décembre 2020).

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers s'améliore et ressort à 91%¹⁰ au 3^{ème} trimestre 2021 confirmant le retour progressif aux niveaux d'encaissement d'avant crise.

Globalement, le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 81%¹⁰ depuis le début de l'année. L'amélioration du taux de recouvrement du 1^{er} semestre 2021 (75% à date) restant conditionnée à la mise

⁶ Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes. 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).

⁷ Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel, qui comprend le chiffre d'affaires acté non avancé (lots régularisés chez les notaires à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique) et les lots vendus non régularisés (chiffre d'affaires réservé non acté).

⁸ Altea maîtrise 13 grands projets mixtes représentant une valeur d'environ 3,7 Mds€ pour près de 910 000 m² au 30 juin 2021.

⁹ Le contrôle du pass sanitaire à l'entrée des centres à partir du 9 août a concerné 5 sites jusqu'à la levée totale de la mesure fin septembre.

¹⁰ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés.

en place des aides gouvernementales au titre des restrictions 2021 qui devraient permettre de couvrir les loyers et charges pour les enseignes des centres fermés¹¹.

Revenus locatifs IFRS

Les revenus locatifs IFRS du Groupe s'élevaient à 137,3 M€ sur les 9 premiers mois de l'année, en baisse de - 3,5 M€ (soit -2,5%) décomposés comme suit :

- -3,2 M€ au titre des allègements étalés au titre des accompagnements consentis au titre de 2020,
- -2,5 M€ au titre des allègements octroyés en 2021 sans contrepartie,
- -2,0 M€ d'impact sur les loyers variables et les *specialty leasing*,
- +4,2 M€¹² (+3,0%) au titre des livraisons 2021¹³ qui compensent les cessions réalisées en 2020.

Commerces de la Gare Montparnasse : une livraison emblématique démontrant la maîtrise des grands projets complexes par Altarea

A l'issue de quatre années de travaux de restructuration profonde, les 45 000 m² de la gare Paris-Montparnasse ont été livrés dans le respect du calendrier et du budget initial. La 4^{ème} gare parisienne, dont l'exploitation n'a pas été interrompue par les travaux, est devenue un lieu plus lumineux et plus fluide pour ses 77 millions de visiteurs annuels, mais aussi plus confortable et plus ouvert sur son quartier. Elle propose désormais une offre commerciale enrichie et originale s'appuyant sur 120 commerces, restaurants et services (dont un pôle santé et un centre d'affaires) déployés sur 4 niveaux (19 000 m² au total) pour répondre aux attentes des voyageurs longue distance, des voyageurs pendulaires, ainsi qu'aux besoins des riverains du quartier. Le développement de l'offre commerciale a permis de créer 800 emplois (via trois pactes emplois) privilégiant les salariés résidant à proximité de la gare. Le projet de réaménagement de la gare a reçu la certification Bream In-Use et s'est démarqué par l'optimisation de la consommation énergétique, privilégiant la lumière naturelle via 13 600 m² de verrière.

Immobilier d'entreprise : La promotion en Régions prend le relais des grands projets bureaux d'Ile-de-France

Placements

Depuis le début de l'année, le Groupe a placé un total de 206,6 M€ (contre 138,6 M€ à fin septembre 2020), dont la vente de 15% du projet Bridge à Crédit Agricole Assurances (les 10% encore détenus par Altarea devant être vendus en 2022) et trois VEFA en Régions (deux programmes de bureaux à Lyon et à Bordeaux, ainsi qu'une plateforme logistique à Beziers).

Début juillet, le Groupe avait également annoncé deux importants succès à La Défense avec la commercialisation de la tour Eria intégralement louée au Campus Cyber, un projet initié par l'Etat français, et la signature d'une promesse de vente pour Bellini auprès de Swiss Life Asset Management.

Forte activité en Régions

Suite à la livraison au 1^{er} trimestre 2021 de plusieurs projets emblématiques du Grand Paris menés ces dernières années (Bridge, Eria, Landscape), l'activité du Groupe se concentre désormais sur un nombre important d'opérations en Régions, de taille plus petite et à plus forte rentabilité. Au 3^{ème} trimestre, plusieurs nouvelles opérations ont été lancées, dont Bordeaux Innolin ou encore Toulouse Jolimont.

Lancement des travaux du futur campus de l'EM Lyon business School début octobre

Développé sur près de 30 000 m² dont 7 000 m² d'espaces collaboratifs et expérientiels, ce lieu de rencontre, de recherche et de formation sera livré fin 2023 et accueillera en 2024 les étudiantes et étudiants dans le quartier de Gerland, au cœur du 7^e arrondissement de Lyon. Le nouveau campus sera exemplaire dans le domaine environnemental. Un grand parc paysager de 9 000 m² permettra de réintégrer la nature et la biodiversité sur une ancienne friche industrielle. La conception de l'immeuble est bioclimatique, permettant d'optimiser la consommation énergétique du bâtiment. Le bâtiment vise les certifications HQE Excellent et BREEAM Very Good.

¹¹ Dispositif français validé par la Commission européenne le 15 octobre 2021, dans l'attente de la publication du décret d'application.

¹² Montant net des livraisons et des cessions ayant eu lieu sur la période.

¹³ Livraison de la dernière tranche des commerces de la gare Montparnasse et livraison du mail Corso à CAP3000.

Indicateurs ESG : Altarea, un des acteurs les plus engagés du secteur immobilier

GRESB¹⁴ 2021 : Statut Green Star 5* confirmé et 2^{ème} place du classement européen

Acteur majeur de l'immobilier durable en France, Altarea se classe parmi les acteurs de son secteur les plus engagés en matière d'ESG et confirme son statut de « Green Star » 5 étoiles. La notation du Groupe progresse de 4 points cette année (score de 94/100) permettant de se classer 2^{ème} acteur européen de sa catégorie et 1^{er} en France.

Altarea prend la tête du palmarès 2021 des "Champions du climat" réalisé par Challenges-Statista

Arrivé en 13^{ème} position lors de la précédente édition, le groupe Altarea est cette année n°1 du palmarès 2021 des « Champions du climat » réalisé par Challenges et l'institut Statista, tous secteurs confondus¹⁵. Cette performance valide les choix stratégiques du Groupe fortement engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Depuis 2010, le Groupe a notamment réduit de plus de 80% les émissions de son patrimoine de centres commerciaux. Leader des transformations urbaines, il a également diminué de 57% sa consommation énergétique en 10 ans et recourt de plus en plus à des contrats d'électricité d'origine renouvelable.

* *
*

Fait à Paris, le 18 novembre 2021,



Pour la Gérance d'ALTAREA

La société Altafi 2,
Représentée par son Président,
Monsieur Alain Taravella