



Assemblée générale

29 juin 2021



AGENDA

1. ENTREPRENDRE POUR LA VILLE (STRATÉGIE)
2. RAPPORT DE GESTION 2020 (PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE)
3. RAPPORT DE GESTION 2020 (PERFORMANCE FINANCIÈRE)
4. T1 2021 ET PERSPECTIVES
5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
7. RÉSULTATS DU VOTE DES RÉSOLUTIONS



1. Entreprendre pour la ville (stratégie)



Altarea absorbe le choc de la crise sanitaire

Un capital humain exceptionnel



La crise sanitaire a mis en valeur la force du modèle Altarea

Absorption des impacts à court terme

Chiffre d'affaires à 3 056 M€ (-1,7%)

FFO à 230,3 M€ (-21,4%)

Pilotage des risques et préservation de la solidité financière

Baisse de l'endettement, forte liquidité

LTV à 33%

Un potentiel intact

Un marché immense : la transformation urbaine

Un modèle multiproduits et multimarques

Altarea est structuré pour accompagner la transformation des villes

Multimarques



Logos of various Altarea brands: Altarea Commerce, Altarea Entreprise, Altarea Solutions & Services, Altarea Patrimoine, Altarea Club, Severini, and Woodeum.

Multimétiers

2 000 professionnels de l'immobilier

Promoteur
Investisseur
Asset Manager
Développeur



Leader de la transformation urbaine

Tous les produits

Bureaux
Logements
Commerces
Logistique
Hôtels
Résidences gérées
Ecoles
Campus

Tous les territoires

Île-de-France
Métropoles régionales

Villes moyennes
Littoraux

La transformation urbaine : un marché immense



La crise sanitaire a accéléré l'obsolescence des infrastructures immobilières et accentué la nécessité de leur transformation



Pipeline consolidé¹

19,0 Mds€ valeur potentielle

550 projets

4,3 millions de m²

(1) Ce pipeline n'intègre pas le backlog du Groupe qui s'établit à plus de 4,4 Mds€

Une entreprise engagée, plus que jamais

ENGAGEMENT CLIENT

ÉLU SERVICE CLIENT DE L'ANNÉE 2021

top EMPLOYER FRANCE 2021
CERTIFIED EXCELLENCE IN EMPLOYEE CONDITIONS

ENGAGEMENT COLLABORATEURS

GRANDS PRIX SIMI 2020

ENGAGEMENT CLIMAT / SOCIETE

G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

ENGAGEMENT ACTIONNAIRES

2. Rapport de Gestion 2020 - Performance opérationnelle



Logement : La gestion de la crise sanitaire, reflet de l'agilité des équipes Altarea



Conduite des opérations dans la continuité de 2019	Arrêt brutal de la production et de la commercialisation	Mise en œuvre de la stratégie décidée pendant le confinement	Maintien de la dynamique de sortie de confinement
---	---	---	--

Développement de l'offre
Gains de parts de marché

Décision stratégique de réorienter l'offre vers les institutionnels

Accords institutionnels
Campagne de régularisations

Priorité aux régularisations et aux encaissements
Reconstitution de l'offre

Des performances 2020 solides et un potentiel intact

Réservations
3,3 Mds€ (+2%)
Les Institutionnels se sont substitués aux Particuliers (60%/40%)

Pipeline
12,8 Mds€
49 500 lots

Backlog
4,0 Mds€
+5%

Un objectif confirmé de 18 000 lots vendus par an à terme
(vs. 12 000 lots en 2020)

Commerce : Une exploitation perturbée par la crise sanitaire

mi-mars

mi-mai

Fin novembre

Confinement total

Réouverture progressive

Fermetures partielles & couvre-feux

Un impact différent selon les formats



Retail Parks
sur-performance



Gares
touchées par la baisse de fréquentation

Fréquentation

-26%

Chiffre d'affaires

-18%

Taux d'encaissement des loyers

77%

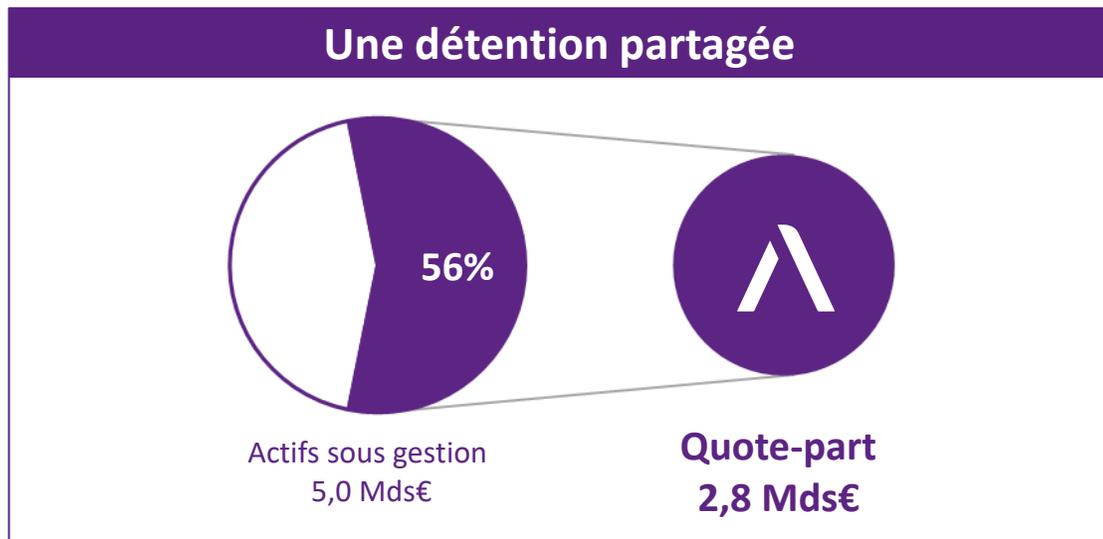
Coût économique COVID-19

29,3 M€
en quote-part

Intense mobilisation des équipes d'asset management

960 négociations menées

Valeur Commerce : -11% sur la quote-part détenue



Baisse des valeurs d'expertise

2/3 effets taux
1/3 effet loyers

Baisse complémentaire

Sur un périmètre d'actifs ciblés



Corrections des valeurs

-11% sur la quote-part détenue
(-351 M€)

-13% sur les actifs gérés
(-689 M€)

Ajustement réaliste de la valorisation des actifs

Altarea, 1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France

Pipeline

62 projets

5,0 Mds€
de valeur potentielle

Large gamme de produits

Bureaux multi-occupants
Sièges sociaux
Plateformes logistiques
Hôtels
Campus
Ecoles

Grand Paris

Métropoles régionales



Des convictions
produits fortes

Un important
portefeuille de projets
maîtrisés

Un modèle de revenus
diversifié

Un risque limité
en part du Groupe



Investisseur – développeur
en partenariat

Promoteur
CPI, VEFA

Prestataire
MOD

Une année intense

Des livraisons majeures

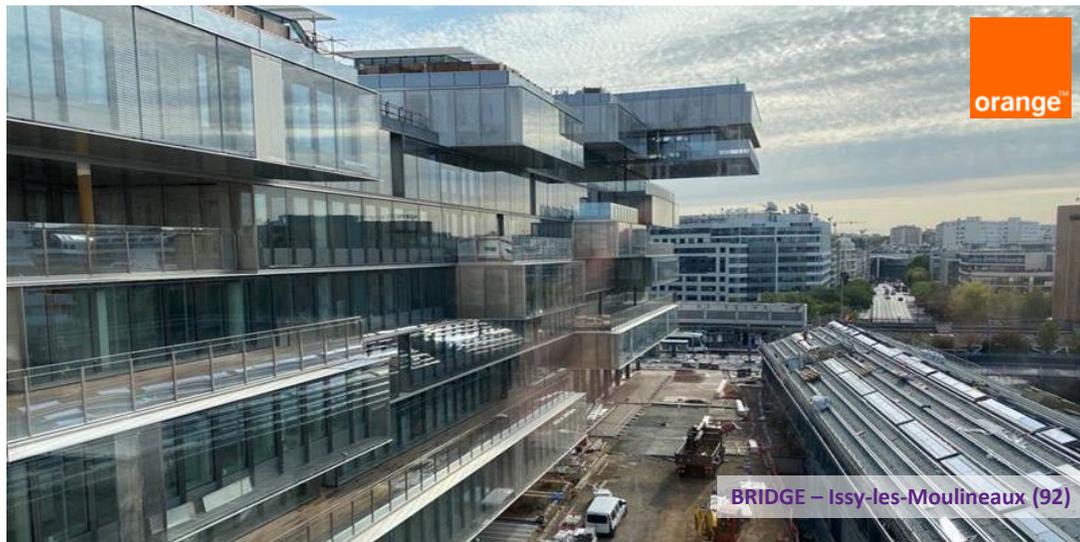


Sièges sociaux
en Île-de-France
Plateforme logistique XXL
et Campus en Régions

De nouvelles opérations tous les produits, toutes les Régions



Livraisons en cours qui contribueront aux résultats 2021



Projets qui auraient dû être livrés en 2020

Bridge
Eria
Landscape

Reportés en 2021



Bridge, exemple des savoir-faire d'Altarea en Immobilier d'entreprise

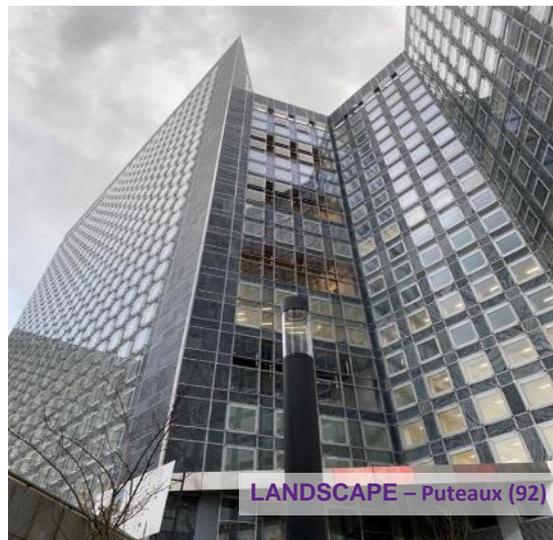
WIRED SCORE PLATINUM

biodiversity

WELL

NF HQE BÂTIMENTS TERTIAIRES Exceptionnel

BREEAM Excellent



Ces reports expliquent la totalité de la baisse de la contribution de l'Immobilier d'entreprise en 2020

3. Rapport de Gestion 2020 - Résultats financiers



Piloter les risques en temps de crise pour préserver la solidité financière

Face à la crise sanitaire qui a impacté les résultats...

... Altarea a mené une politique de réduction des risques...

... qui lui a permis d'acter la baisse des valeurs commerce...

... sans dégrader sa structure financière



FFO 2020
230,3 M€
(-21,4%)

*dont - 9% d'impôt et arbitrages
et -12% liés à crise sanitaire*

*L'impact le plus important sur le FFO
2020 provient de décalages de
résultats en Immobilier d'entreprise*

Endettement net
2 193 M€
(soit -282 M€)

Liquidités disponibles
3,4 Mds€
(couvrant les échéances du Groupe
jusqu'en 2025)

ANR
156,4 €/a
(-11,5%)

Une correction liée aux commerces

*Une approche prudente sur la
hausse de la valeur de la Promotion
(non prise en compte au 31/12/20)*

LTV

33,0%
(-20 bps)

4.
T1 2021
et
perspectives



1^{er} trimestre 2021 : des indicateurs opérationnels et financiers très solides



Logement



Commerce



Immobilier
d'entreprise



Bonne tenue des réservations dans un marché marqué par une pénurie d'offre

**2 121 lots (+4%)
pour 587 M€ (-8%)**

compte tenu de l'évolution du mix clients
(42% d'Institutionnels)

Pipeline stable (12,6 Mds€)

Saisonnalité marquée

**Rééquilibrage des ventes sur
l'année vers les Particuliers**

Secteur affecté par la crise sanitaire, mais la reprise se profile

Revenus locatifs : 47,5 M€
(-7,6%, dont -5,5% d'effet périmètre)

Taux de recouvrement T1 : 67,7 %
Finalisation des négociations enseignes
(Covid 1&2)

Exploitation perturbée

(fermetures, couvre-feux)

Activité locative soutenue

Forte reprise depuis le 19 mai

Bon déroulement du plan de marche

Livraisons de 2 projets prévus initialement en 2020
Bridge et Eria

Dynamique de développement forte à Paris et en Régions

Alignement avec les besoins utilisateurs et investisseurs

Chiffre d'affaires T1 655,1 M€ (+15,7%)
porté par le Logement (+39,0%)

Endettement net 2 316 M€
(-310 M€ sur 12 mois)

Liquidités disponibles ~3,0 Mds€

Rating BBB-
Outlook stable



Le FFO devrait reprendre sa trajectoire de croissance en 2021

sous réserve d'une non-aggravation significative de la situation sanitaire

- Le 1^{er} semestre sera encore fortement marqué par les contraintes liées à la pandémie
- Le 2^{ème} semestre devrait notamment bénéficier des décalages de résultats en immobilier d'entreprise

Altarea a la capacité financière et managériale pour examiner toutes sortes d'opportunités qui lui permettront d'élargir encore sa palette de compétences

5. Rapport du conseil de surveillance



Rapport du conseil de surveillance – Comptes de la société

Résultat annuel - Comptes sociaux

Chiffre d'affaires	11,1 M€
Résultat d'exploitation	(9,5) M€
Résultat financier	77,9 M€
Résultat exceptionnel	ns
Bénéfice net	62,5 M€

Résultat annuel - Comptes consolidés

Chiffre d'affaires	3 056,2M€
Cash-flow courant des opérations (FFO)	230,3 M€
Résultat net, part du Groupe	(307,7) M€

Comptes de la société

Absence d'observations

Rapport du conseil de surveillance – Proposition d'affectation du résultat 2020

Versement d'un dividende

Dividende de 9,50 € / action

Détaché le 5 juillet 2021

Versé le 26 juillet 2021

Options de paiement

50 % soit 4,75 € en numéraire

et

50% soit 4,75 € réglé au choix en actions ou en numéraire

Proposition d'affectation du résultat 2020 ⁽¹⁾

Affectation du résultat

Dividende par action **9,50 €**

Nombre total d'actions composant le capital (yc autodétention) ⁽¹⁾ 17 315 116

Dividende aux actionnaires commanditaires 164,5 M€

Dividende précipitaire Associé Commandité (1,5%) 2,5 M€

Provenance du dividende

Dividende global 2020 **167,0 M€**

Dont bénéfice comptable 62,5 M€

Dont dotation à la réserve légale (5% du bénéfice) -3,1 M€

Dont bénéfice distribuable **59,4 M€**

Dont prélèvement sur le compte « Prime d'émissions » **107,6 M€**

⁽¹⁾ Les montants présentés ci-dessus sont calculés sur un nombre total d'actions qui sera ajusté par la gérance en fonction du nombre d'actions auto-détenues le jour du détachement du dividende (l'autodétention n'est pas éligible au dividende)

Fiscalité provisoire du dividende ⁽¹⁾

Fiscalité		
	Dividende par action	9,50 €
	<i>Remboursement de prime d'émission (non taxable)</i>	<i>6,10 €</i>
	<i>Distribution de revenus « résultats ordinaires »</i>	<i>2,58 €</i>
	<i>Distribution de revenus « résultats exonérés »</i>	<i>0,82 €</i>

⁽¹⁾ Les montants présentés ci-dessus sont calculés sur un nombre total d'actions qui sera ajusté par la gérance en fonction du nombre d'actions auto-détenues le jour du détachement du dividende

Option de paiement de 50% du dividende en actions (PDA)

Modalités

Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture précédent l'AG	183,34 €
Décote de 10%	(18,33) €
Montant du dividende	(9,50) €
=> Prix d'émission	155,51 €

Calendrier

Détachement du dividende (sur la base des actions détenues à l'issue du 2 juillet)	5 juillet
Début période d'option PDA	7 juillet inclus
Fin période d'option PDA	20 juillet inclus
Paiement en numéraire / livraison actions nouvelles	26 juillet

Les grands actionnaires, représentant ensemble près de 80% du capital, ont d'ores et déjà annoncé leur intention d'opter pour le paiement partiel du dividende en titres

Say-on-pay sur la rémunération des mandataires sociaux - Principes

Vote ex post pour 2020

3 résolutions sur la rémunération et les avantages des mandataires sociaux :

- pour l'ensemble des mandataires sociaux (5^{ème} résolution)
- pour la gérance (6^{ème} résolution)
- pour le président du conseil de surveillance (7^{ème} résolution)

Vote ex ante pour 2021

1 résolution globale sur la politique de rémunération des mandataires sociaux (8^{ème} résolution)

- Personnes concernées :
gérance, membres du conseil de surveillance et président du conseil de surveillance

NOTA :

- Les résolutions portent sur les informations contenues dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise présenté dans le Document d'enregistrement Universel 2020
- Rôle prépondérant du Comité des rémunérations et du Conseil de surveillance pour déterminer la politique et les éléments de rémunération des mandataires sociaux

Rémunération allouée aux mandataires sociaux en 2020 (Gérance)

Réduction importante (-57,2%) au cours des trois dernières années

1 Baisse de la rémunération fixe
(-26,5%)

2 Renoncement à 30% de la rémunération variable liée au FFO/action au titre de 2019

3 Renoncement à 100% de la rémunération variable liée au FFO/action au titre de 2020

Prise en compte de la crise sanitaire

en K€	2018	Au titre de 2019		2020	
		Prévu	Versé		
Rémunérations fixes <i>dt Altareit</i> <i>dt Altarea</i>	2 721 628 2 093	2 000 1 000 1 000	2 000 1 000 1 000	2 000 1 000 1 000	1
Rémunération variable au titre du FFO	3 115	1 213	849	0	2 3
Rémunération liée au classement GRESB 5*	-	500	500	500	
RÉMUNÉRATION GLOBALE	5 836	3 713	3 349	2 500	-57,2% vs 2018 -25,4% vs 2019 versé

Rémunération allouée aux mandataires sociaux en 2020 (conseil de surveillance)

Rémunération inchangée pour les membres et le Président du conseil

Conseil de Surveillance	Enveloppe annuelle	600 000 € HT <i>(inchangée depuis 2009)</i>
	Membres du CS	3 000 € HT <i>(par présence effective aux réunions)</i>
	Président du CS	250 000 € HT <i>(versus 300 K€ avant 2019)</i>

Politique de rémunération des mandataires sociaux en 2021 (Gérance)

Prise en compte des recommandations AFEP MEDEF :

Part variable reposant sur la performance du Groupe (FFO/action) et sa responsabilité sociale et environnementale (Classement GRESB)

		Rémunération au titre d'Altarea	Rémunération au titre d'Altareit
Rémunération fixe		1 000 000 € HT	1 000 000 € HT
Rémunération Variable	Performance financière du Groupe ⁽¹⁾	Nombre moyen d'actions dilué de l'exercice X $\begin{aligned} & \text{Si FFO/a} > 12,50 \text{ €/a} \\ & 1,5\% \times (\text{FFO/a réalisé} - 12,50\text{€}) \\ & + \\ & \text{Si FFO/a} > 15,00 \text{ €/a} \\ & 1,5\% \times (\text{FFO/a réalisé} - 15,00\text{€}) \end{aligned}$	1,5% du montant du résultat net consolidé part du Groupe d'Altareit dépassant 60 M€
	Performance RSE	Classement GRESB <ul style="list-style-type: none"> • Niveau 4* : 250 K€ HT • Niveau 5* : 500 K€ HT 	

La rémunération globale de la gérance (fixe et variable) est plafonnée à 3 500 000 € HT

(1) Pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO/action, multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice :

- 1,5% du montant du FFO/action portant sur la partie du FFO/action par action dépassant 12,50 €/action et jusqu'à 15 €/action, le montant obtenu étant multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice concerné ;
- 3 % du montant du FFO/action portant sur la partie du FFO/action dépassant 15 €/action, le montant obtenu étant multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice concerné ;

Sous forme d'honoraires versés à une entreprise comptant des salariés.

Autorisations et délégations de compétence à la Gérance soumises à l'Assemblée générale

**Autorisations d'augmentation
ou de réduction du capital**

Absence d'observations

6. Rapport des commissaires aux comptes



CEAT – Toulouse (31)

7. Résultats du vote des résolutions



Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Approbation des comptes, affectation du résultat et distribution du dividende	Taux d'approbation
1. Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020	99,74%
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020	99,74%
3. Affectation du résultat	99,99%
4. Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société	99,99%

Les grands actionnaires, représentant ensemble près de 80% du capital, ont d'ores et déjà annoncé leur intention d'opter pour le paiement partiel du dividende en titres

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Taux d'approbation
5. Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-77 I du Code de commerce relatives à la rémunération 2020 des mandataires sociaux	99,96%
6. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la Gérance	99,78%
7. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 au Président du Conseil de Surveillance	99,97%
8. Approbation de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux	99,80%

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Conventions réglementées, composition du conseil de surveillance et programme de rachat d'actions	Taux d'approbation
9. Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil	99,82%
10. Renouvellement du mandat de Monsieur Dominique RONGIER en qualité de Membre du Conseil de Surveillance	96,20%
11. Renouvellement du mandat de la société ATI en qualité de Membre du Conseil de Surveillance	95,15%
12. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société	95,22%

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Autorisations financières (1/2)	Taux d'approbation
13. Délégation à la gérance pour procéder à des réduction du capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat.	99,68%
14. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	95,11%
15. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	94,71%
16. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé	94,70%
17. Fixation du prix d'émission en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital dans le cadre de critères fixés par l'assemblée	94,85%
18. « Green shoe » : en cas de demandes excédentaires, possibilité d'augmenter le nombre des titres à émettre dans la limite de 15%	94,74%
19. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres	95,00%

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Autorisations financières (2/2)	Taux d'approbation
20. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de personnes ayant cédé leur société au Groupe et souhaitant réinvestir le prix de cession en actions	94,94%
21. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital pour rémunérer des apports en nature dans le cadre d'offres publique d'échange	94,84%
22. Plafonds globaux applicable aux délégations financières	99,11%
23. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves	99,20%
24. Délégation à la gérance pour procéder à des augmentations de capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise	99,63%
25. Délégation à la gérance pour procéder à des attributions d'actions gratuites aux salariés	96,95%
26. Délégation à la gérance pour procéder à des stock-options au profit de salariés ou dirigeants du Groupe	95,78%
27. Délégation à la gérance pour procéder à des émissions de bons de souscription d'actions	96,98%
28. Pouvoirs pour les formalités	99,99%



Fin de séance