



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 avril 2022 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Attention Arnaques !

ALTAREA EN BREF

Altarea est aujourd'hui le premier développeur immobilier de France. Notre performance repose sur un solide modèle multimarque intégré et une plateforme de compétences immobilières unique pour fabriquer et transformer la ville.



LOGEMENT



COGEDIMclub
RÉSIDENCES SENIORS



Woodeum

3 Mds€

de chiffre d'affaires



2^e

promoteur
en logement



3 Mds€
de réservations



5,3 Mds€

d'actifs de commerce
sous gestion, dont



2,4 Mds€
en quote-part



1^{er}

promoteur d'immobilier
d'entreprise (sièges
sociaux, bureaux,
campus, hôtels,
logistique)



1^{er}

développeur
de grands projets
urbains mixtes



15 projets
en développement

CLIENT



2^e

au classement
de la relation client
HCG – Les Echos



Cogedim élu
« **Service Client**
de l'Année »
pour la 5^e année
consécutive



47 000

emplois directs,
indirects et
induits soutenus
en France

COLLABORATEURS



Top Employer 2022

(certification
internationale
qui reconnaît
l'excellence
des pratiques RH)



1 996

collaborateurs

CLIMAT



Confirmation du statut Green Star 5*

au GRESB (agence de
notation extra-financière)
pour la 6^e année
consécutive



- 67,3%

d'émissions de CO₂
sur le patrimoine
Commerce
depuis 2010

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

NOS ATOUTS

PUISSANCE FINANCIÈRE ET COMMERCIALE

Un bilan solide :

- ▀ Capitaux propres : 3,5 Mds€
- ▀ Liquidités disponibles : 3,4 Mds€

Des sources de revenus diversifiées et complémentaires :

- ▀ Résultat opérationnel 2021 : 405 M€ dont 44 % Logement, 38 % Commerce, 18 % Bureau
- ▀ 1^{er} développeur immobilier de France
- ▀ 800 projets en développement

PLATEFORME DE COMPÉTENCES

- ▀ 1 996 collaborateurs
- ▀ 293 recrutements en 2021
- ▀ 100 % des collaborateurs formés en 2021

ADN ENTREPRENEURIAL

- ▀ Alain Taravella détient 44,70 % des actions du Groupe
- ▀ 47,5 % de salariés actionnaires

RESPONSABILITÉ ET ENGAGEMENT

- ▀ « Tous Engagés », la démarche RSE structurée autour de 3 piliers : Villes/Clients/Talents
- ▀ Une performance RSE reconnue par le statut Green Star 5* du GRESB avec une note supérieure à 90/100
- ▀ Un parcours de formation à la RSE et au changement climatique pour tous les collaborateurs

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

SOLIDITÉ DES RÉSULTATS

- ▀ Chiffre d'affaires : 3 Mds€
- ▀ FFO (résultat net récurrent) : 264,4 M€

CONTRIBUTION À L'ÉCONOMIE NATIONALE

- ▀ Salaires et charges : 176,1 M€
- ▀ Achats : 2,8 Mds€
- ▀ Valeur du pipeline de projets : 19,4 Mds€
- ▀ 47 000 emplois directs, indirects et induits soutenus en France
- ▀ Emploi des jeunes : 303 alternants et stagiaires en 2021

ACCÉLÉRATION DES TRANSFORMATIONS SECTORIELLES

- ▀ Digitalisation
- ▀ Participation à la définition des labels/certifications
- ▀ 2^e opérateur résidentiel bois en France

QUALITÉ DE L'OFFRE ET SATISFACTION CLIENT

- ▀ Logement : 1,29 réserve par logement livré, 12 programmes récompensés par les prix des Pyramides, Cogedim élu « Service Client de l'Année » pour la 5^e année consécutive
- ▀ Entreprise : Grand Prix SIMI pour Bridge

MAÎTRISE DE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

- ▀ 100 % des opérations certifiées qualité et/ou environnement grâce à une démarche ambitieuse de certification
- ▀ 99 % des projets en développement situés à moins de 500 m des transports en commun
- ▀ -67,3 % d'émissions de CO₂ sur le patrimoine Commerce depuis 2010

Attention Arnaques

TRANSFORMATION
DES TERRITOIRES

TENSIONS SUR
LE LOGEMENT ET INÉGALITÉS

ALTAREA
COMMERCE

ENTREPRENDRE
POUR LE COMMERCE
DE DEMAIN

ALTAREA
ENTREPRISE

CONSTRUIRE LE BUREAU
DE DEMAIN

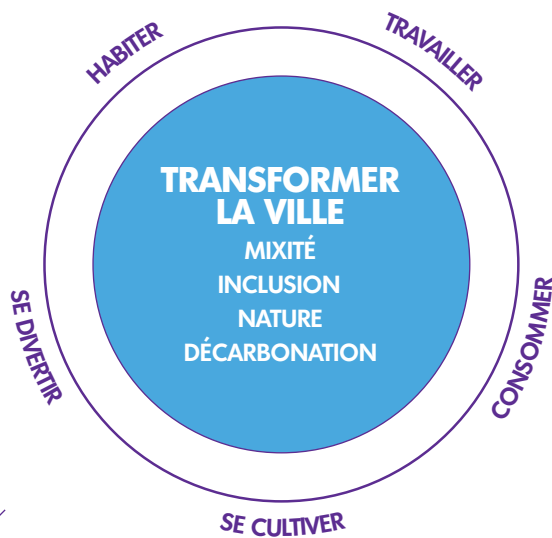
COGEDIMclub
RÉSIDENCES SENIORS

OFFRIR AUX SENIORS
DES LOGEMENTS ADAPTÉS
EN CŒUR DE VILLE

DÉVELOPPER
LES QUARTIERS
MIXTES

Woodeum

CONTRIBUER
À LA VILLE
BAS CARBONE



DONNER
UNE NOUVELLE VIE
AU PATRIMOINE

ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES

PROPOSER UNE GAMME
COMPLÈTE DE SERVICES
POUR LES CLIENTS
LOGEMENT

COGEDIM **Pitch immo** **SEVERINI**
PIERRES & LOISIRS
PATRIMOINE D'EXCEPTION

CONCEVOIR LE LOGEMENT
POUR TOUS ET POUR CHACUN

CHANGEMENT CLIMATIQUE
ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

ÉVOLUTION DES
MODES DE VIE URBAINS

Attention Arnaques



47000

emplois directs,
indirects et
induits soutenus
en France



100%

des opérations
de quartier
ont un diagnostic
écologique



15

opérations de grands
projets mixtes



**Green
Star 5***

Confirmation du
statut Green Star 5*
au GRESB pour
la 6^e année consécutive



100%

des sites Commerce
ont un plan d'action
biodiversité



-67,3%

d'émissions de CO₂
sur le patrimoine
Commerce



76%

des projets
d'immobilier
d'entreprise sont
multi-usages



99%

des projets
en développement
sont à moins
de 500 m
des transports
en commun



72%

des achats des
chantiers Logement
sont locaux



2^e

au classement
de la relation client
HCG - Les Echos



Élu

« Service Client
de l'Année » :
Cogedim distingué
pour la 5^e année
consécutive



100%

des collaborateurs
ont bénéficié au moins
d'une action de
formation en 2021



294

alternants



53%

des postes pourvus
en mobilité interne

PROFIL ET PERSPECTIVES PAR ACTIVITÉ

LOGEMENT

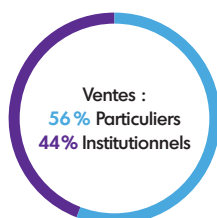
Grâce à son offre multimarque et multiproduit, Altarea est présent sur tous les territoires dynamiques et apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients (primo-accédants, investisseurs particuliers, institutionnels, bailleurs sociaux, résidences gérées, services...).

2^e

promoteur français
(près de 11 500 lots)

3 Mds€

de réservations (-9%)



**Une stratégie
de conquête**

13,3 Mds€

de valeur du pipeline

715 projets

48 200 lots

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

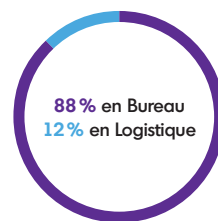
Grâce à son modèle diversifié et à risque limité (promoteur et/ou investisseur), Altarea est devenu un acteur majeur en France, sur des projets neufs ou des restructurations complexes. Présent historiquement sur le Grand Paris, le Groupe accélère son développement sur les grandes métropoles régionales, tant en Bureau qu'en Logistique.

1^{er}

promoteur français

5 Mds€

de valeur du pipeline



63 projets

16 projets

en Île-de-France

47 projets

en régions

Attention A

COMMERCE

Altarea Commerce est à la fois développeur, promoteur, investisseur et asset manager et concentre ses investissements autour de cinq typologies d'actifs à fort potentiel (les centres commerciaux, le commerce de flux en gare, le commerce de proximité, les retail parks, les centres commerces-loisirs), qui correspondent aux aspirations des consommateurs (choix large, mix produit efficace, offre de loisirs et restauration, services clients, parcours clients repensés).

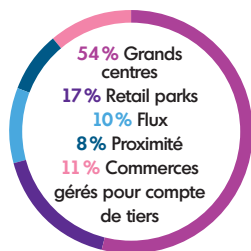


5,3 Mds€

42 actifs sous gestion

2,4 Mds€

en quote-part Groupe
36 actifs



162,3 M€

Loyers nets

1,1 Md€

de valeur de pipeline

4 projets

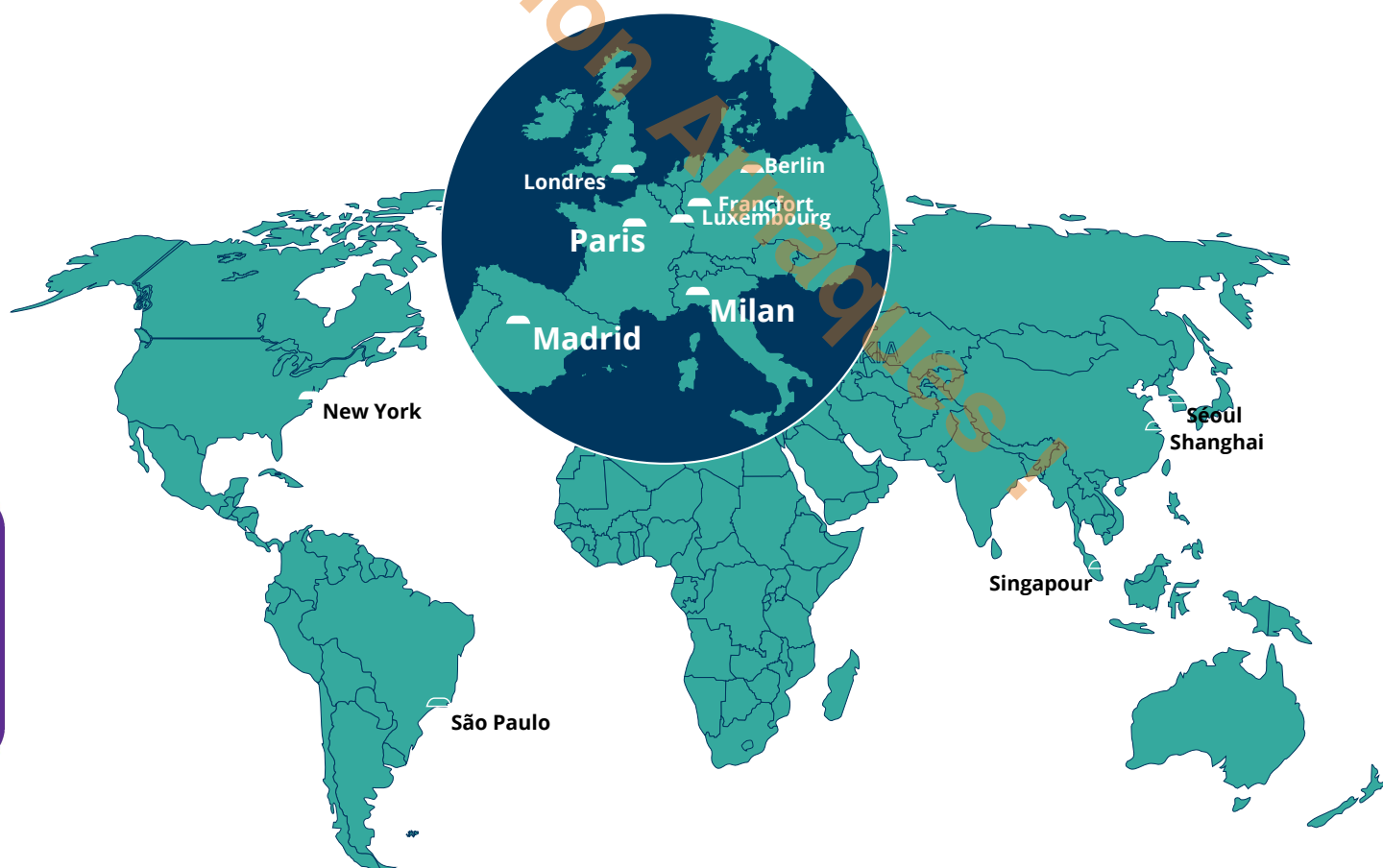
d'extension/de création

10 projets

de proximité



ALTAREA EURO INVEST: Nos implantations



Par zone géographique

| (en millions d'euros) | 31/12/2021 | | | | | 31/12/2020 | | | | |
|----------------------------------|----------------|-------------|------------|------------|----------------|----------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| | France | Italie | Espagne | Autres | Total | France | Italie | Espagne | Autres | Total |
| Revenus locatifs | 170,8 | 6,3 | 9,5 | - | 186,7 | 166,7 | 7,9 | 10,3 | - | 184,9 |
| Prestations de services externes | 22,2 | 1,3 | 0,3 | - | 23,8 | 16,7 | 1,0 | 0,3 | - | 17,9 |
| Chiffre d'affaires promotion | 0,0 | 6,4 | - | - | 6,4 | - | 13,6 | - | - | 13,6 |
| Commerce | 193,0 | 14,0 | 9,8 | - | 216,8 | 183,5 | 22,5 | 10,5 | - | 216,4 |
| Chiffre d'affaires | 2 484,7 | - | - | - | 2 484,7 | 2 406,9 | - | - | - | 2 406,9 |
| Prestations de services externes | 13,3 | - | - | - | 13,3 | 10,1 | - | - | - | 10,1 |
| Logement | 2 498,0 | - | - | - | 2 498,0 | 2 416,9 | - | - | - | 2 416,9 |
| Chiffre d'affaires | 305,2 | - | - | - | 305,2 | 416,5 | - | - | - | 416,5 |
| Prestations de services externes | 9,3 | - | - | 0,4 | 9,8 | 5,7 | - | - | 0,5 | 6,2 |
| Immobilier d'entreprise | 314,5 | - | - | 0,4 | 314,9 | 422,2 | - | - | 0,5 | 422,7 |
| Autres (Corporate) | 0,1 | - | - | - | 0,1 | 0,1 | - | - | - | 0,1 |
| TOTAL | 3 005,6 | 14,0 | 9,8 | 0,4 | 3 029,8 | 3 022,7 | 22,5 | 10,5 | 0,5 | 3 056,2 |

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2021 comme en 2020.

UNE ALTERNATIVE ENTRE RÉSIDENCE MÉDICALISÉE ET DOMICILE,

où l'avenir devient sérénité

DES PRESTATIONS

de standing

○ SALON TÉLÉVISION

○ CUISINE ÉQUIPÉE

○ TERRASSE AVEC PARE SOLEIL MOBILE

○ SALLE DE BAINS AVEC DOUCHE EXTRA PLATE

○ SALLE À MANGER

○ CHAMBRE AVEC PLACARD AMÉNAGÉ



CLIMATISATION



ASCENSEUR



APARTEMENTS CONNECTÉS



VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES

T1
25M²



UN AGENCEMENT IMAGINÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

de chacun

T2
45M²



T3
60M²



NOTRE SOLUTION D'INVESTISSEMENT

PERMET DE REPONDRE

à vos attentes

C'est un investissement destiné à toute personne physique ou morale désirant effectuer un placement rentable et sécurisé, fiscalement et économiquement. Il représente un investissement idéal pour générer un complément de revenu, préparer votre retraite ou aider votre famille grâce au "démembrement de propriété" (financement des études des enfants ou petits-enfants, projet de vie).

L'INVESTISSEMENT

serein

Une offre clé en main, vous n'avez aucune charge de gestion ni droit d'entrée. La rentabilité est également au rendez-vous avec un taux de rendement très compétitif au vu des autres solutions de placements actuels.

SIMULATION D'INVESTISSEMENT

| | |
|-----------------------|-------------|
| CATÉGORIE 1 | 33 800,00 € |
| RENDEMENT ANNUEL NET | 5,28% |
| RENDEMENT MENSUEL NET | 0.44% |
| LOYER MENSUEL NET | 148,72 € |
| LOYER ANNUEL NET | 1784,64€ |

*Possibilité d'acquisition d'une demi-part pour l'investissement en T1

| | |
|-----------------------|-------------|
| CATÉGORIE 2 | 49 600,00 € |
| RENDEMENT ANNUEL NET | 5,76% |
| RENDEMENT MENSUEL NET | 0.48% |
| LOYER MENSUEL NET | 238,08 € |
| LOYER ANNUEL NET | 2 856,96 € |

| | |
|-----------------------|-------------|
| CATÉGORIE 3 | 85 200,00 € |
| RENDEMENT ANNUEL NET | 6,12% |
| RENDEMENT MENSUEL NET | 0.51% |
| LOYER MENSUEL NET | 434,52 € |
| LOYER ANNUEL NET | 5 214,24 € |

Attention Arnaques !

www.altarea.com



Société en commandite par actions - Capital de 310 088 359,18 euros

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS

335.480.877 – RCS PARIS - LEI n°969500ICGCY1PD6OT783

Euronext Paris Compartiment A - ISIN 0000033219