



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

05 JUIN 2024





SOMMAIRE



- 01 - RAPPORT DE GESTION 2023
- 02 - FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE ET PERSPECTIVES
- 03 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 04 - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- 05 - DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES
- 06 - VOTES DES RÉOLUTIONS



Quartier d'Issy Cœur de Ville

#

■ RÉSUMÉ DE L'ORDRE DU JOUR

À titre ordinaire

- Comptes 2023, affectation du résultat et dividende
- Rémunérations des mandataires sociaux
- Say on climate
- Désignation des certificateurs du rapport de durabilité
- Conventions et engagements réglementés
- Mandats et renouvellement

À titre extraordinaire

- Délégations et autorisations financières
- Modifications statutaires

■ CONSTITUTION DU BUREAU

ALTAREA A 30 ANS TOUT A CHANGÉ... MAIS RIEN N'A CHANGÉ



1994



2024

Le même état d'esprit, la même volonté, la même ambition

Leader de la transformation urbaine bas carbone

01



Quartier d'Issy Cœur de Ville

RAPPORT DE GESTION 2023

*Performance opérationnelle,
climat et financière*

RAPPEL DE LA FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE PRÉSENTÉE DÉBUT 2023



Deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance, tant sur ses métiers historiques que sur les nouvelles activités

Pendant toute la durée de sa feuille de route, Altarea s'appuiera sur sa structure financière solide largement portée par la foncière Commerce

FIN 2022, DÉBUTE UNE CRISE IMMOBILIÈRE PROFONDE

- La **fin d'un cycle** de 15 années
- **Tous les secteurs immobiliers** sont touchés
- **Sortie de crise en 2025**
au plus tôt

Une adaptation au nouveau cycle est nécessaire



RÉAGIR AVEC DÉTERMINATION, ET GARDER LE CAP

- **Lucidité** du diagnostic
- Capacité à **effectuer rapidement les ajustements** nécessaires
- **Priorité au cash** et ajustement des valeurs

Pour repartir sur des fondations solides

EN 2023, ALTAREA A DÉROULÉ SA FEUILLE DE ROUTE AVEC VOLONTARISME ET DÉTERMINATION

Priorité au cash

Excellente performance
de la foncière Commerce

Forte réduction des
engagements Logement

Poursuite des
investissements

+346 M€

*Récupération de
cash Logement*

1,3 Md€

*Financements
signés*

2,4 Mds€

Liquidités

Baisse assumée des résultats
Ajustement volontariste des valeurs Promotion

101,2 M€

*FFO
-63%*

-448,8 M€

*Variation de valeur
Promotion*

FONCIÈRE COMMERCE - UN PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX PERFORMANTS



5,2 Mds€ de valeur - 43 sites - 4 formats performants⁽¹⁾



De gauche à droite et de haut en bas : CAP3000, Bercy Village, Qwartz, Gare Paris-Montparnasse, Avenue 83, Commerce de proximité du quartier Toulouse Montaudran.

(1) Grands centres, Retail parks, commerces de flux, proximité.

FONCIÈRE COMMERCE - UNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE INÉDITE DEPUIS PLUS D'UNE DÉCENNIE

Chiffre d'affaires des commerçants

+7%

vs 2022

Fréquentation

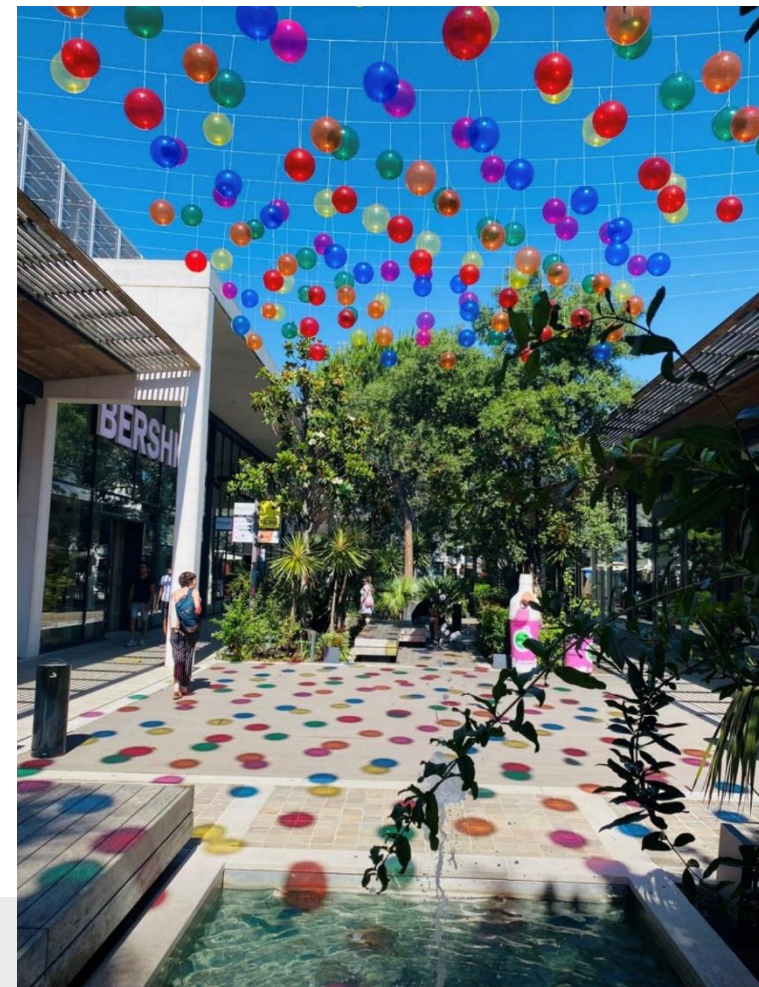
+3%

vs 2022

Taux d'occupation

97,3%

vs 97,3%



FONCIÈRE COMMERCE - CROISSANCE DES LOYERS, RÉSILIENCE DES VALEURS

Loyers nets

204,8 M€

Croissance à p. constant

+6,0%

vs 2022

Taux de recouvrement

96,3%

vs 94,4% en 2022

Actifs sous gestion

5 232 M€

2 240 M€ en PdG

Variation de valeur

-4,6%

- 114 M€ en PdG

Taux de sortie immobilier

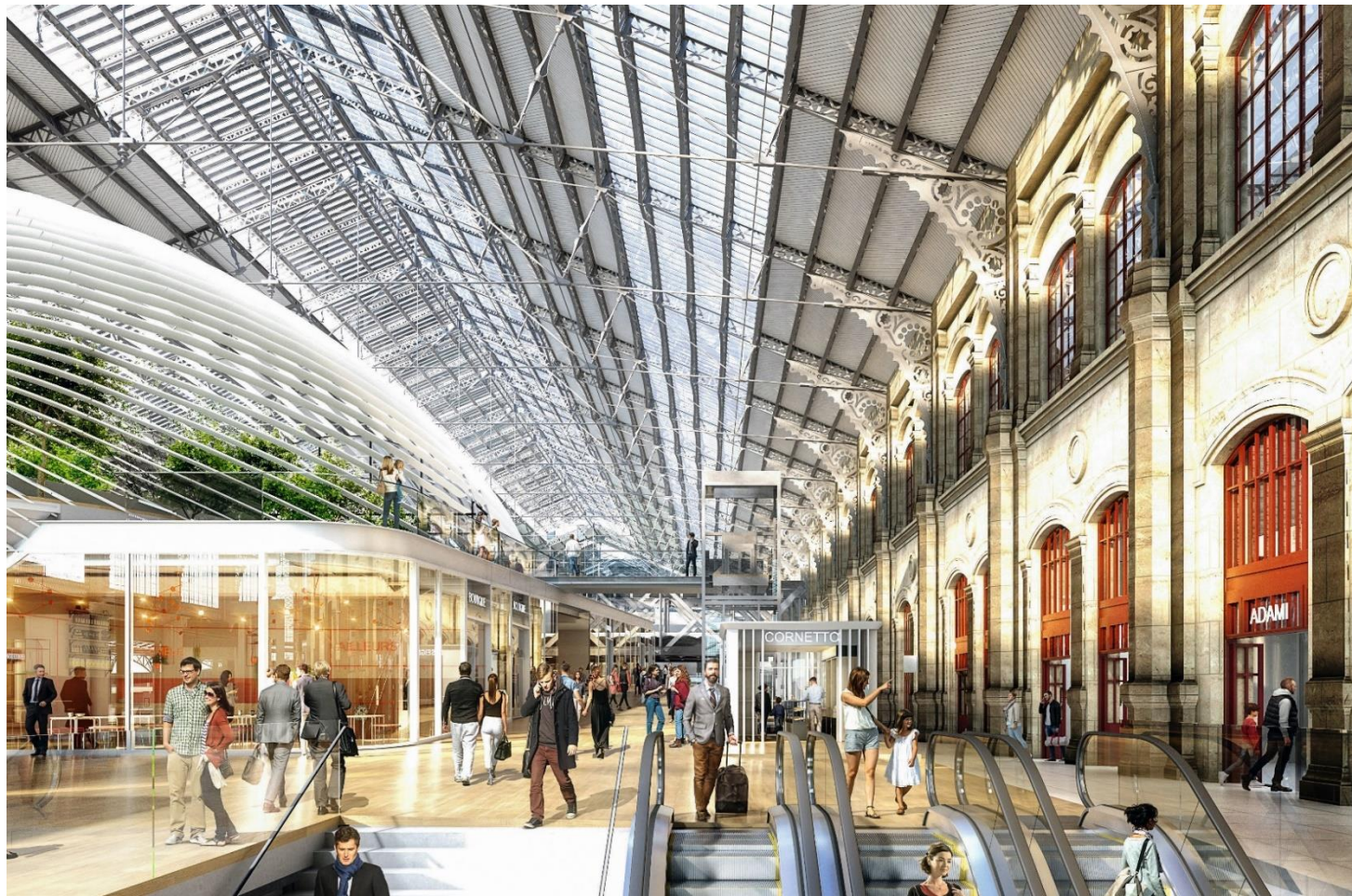
5,92%

+ 56 bps vs 2022

+ 103 bps vs 2019

FONCIÈRE COMMERCE - SUCCÈS EN COMMERCE DE FLUX

Gare Paris-Austerlitz, le futur cœur commerçant du quartier
25 000 m² de commerces, 45 millions d'usagers à horizon 2030



Renouveau de la Gare Paris-Est
7 200 m² de commerces/restaurants, 2 700 m² de co-working



LOGEMENT - FACE À UNE DOUBLE CRISE, UNE RÉACTION DÉTERMINÉE

Crise de l'offre

*Inflation des coûts et des normes,
contraintes administratives et politiques*

Crise de la demande

*Désolvabilisation des acquéreurs
(hausse brutale des taux d'intérêt, accès au crédit)*

**L'offre issue du cycle précédent ne correspond
plus au pouvoir d'achat des clients**

**Réduire les engagements
Préparer la reprise**

Ecoulement accéléré de l'offre existante

Réduction drastique des acquisitions foncières

Elaboration d'une offre nouvelle génération
Abordable, décarbonée, rentable

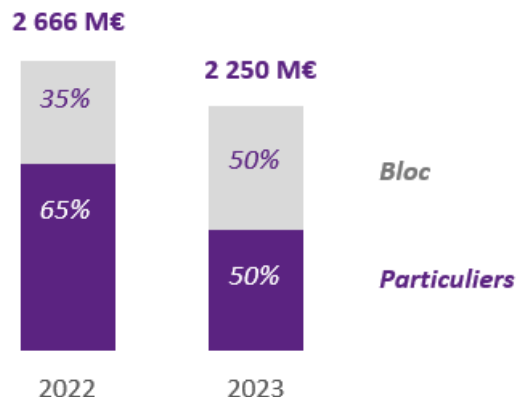
LOGEMENT - FORTE RÉDUCTION DES ENGAGEMENTS

Priorité à l'écoulement de l'offre issue du cycle précédent...

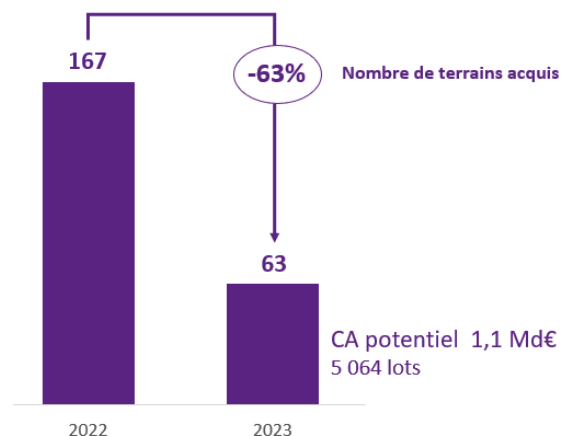
Réservations -16%

dans un marché en baisse de -26%⁽¹⁾

Les particuliers restent le cœur de cible du Groupe



... réduction drastique des acquisitions foncières



... et de l'offre en cours de construction

3 500 lots
à fin 2022

1 500 lots
à fin 2023

Récupération de
346 M€
de cash

*BFR Logement ramené à
16,7% du CA*

(1) Données FPI (Fédérations des Promoteurs Immobiliers).

LOGEMENT - REVUE DES PROJETS ISSUS DU CYCLE PRÉCÉDENT

Lucidité sur les projets conçus dans le cycle précédent devenus inadaptés, notamment au pouvoir d'achat des clients

Revue de la conception et du prix de revient

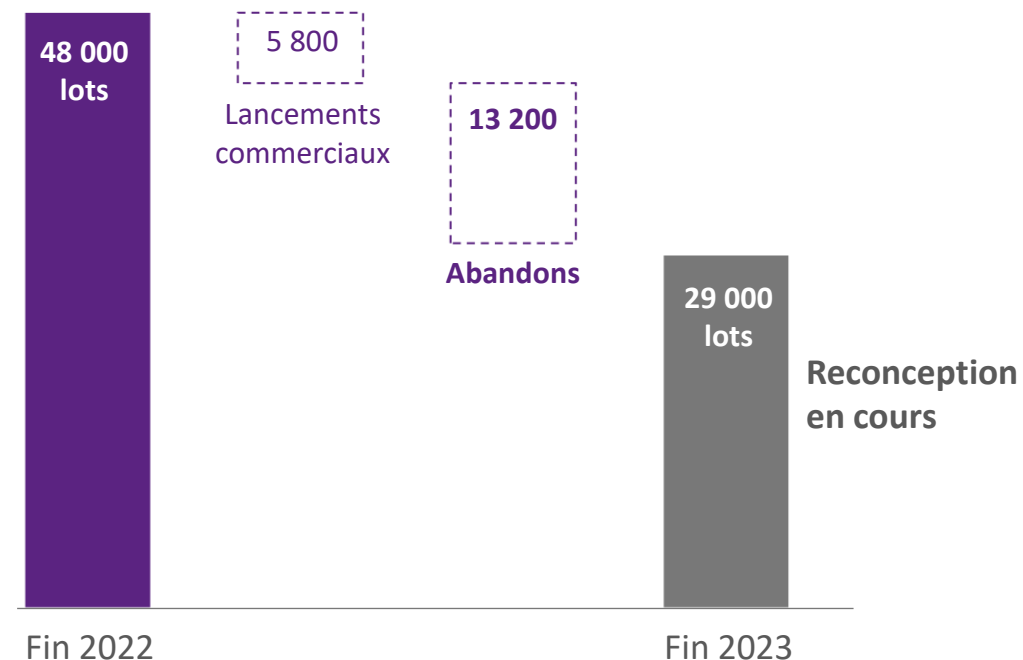
Abandons d'options foncières

Nouveaux dépôts des permis de construire pour les options foncières conservées

Dépréciation de 90% des frais d'études et de 30% de la valeur des terrains en portage

Portefeuille d'options foncières

en nombre de lots



BUREAU - ACTIVITÉ SOUTENUE EN PRESTATION À PARIS ET EN PROMOTION EN RÉGIONS



De gauche à droite et de haut en bas: livraison du Visionnaire pour L'Oréal sis en place de son siège social historique rue Royale à Paris, démarrage de la rénovation de Valhubert (ancien siège de CACEIS) à Paris Austerlitz, lancement du chantier du futur centre d'excellence d'Alstom Sud à Aix-en-Provence, VEFA à Toulouse pour UrbanClay (vendu à Midi 2i), avancement des chantiers de Bellini à La Défense (futur siège de Swiss Life) et des bureaux de Bobigny Cœur de Ville, lancement du chantier de Feel Good (Orvault), livraison du campus de l'Epitech à Marseille et VEFA pour le Technopole de la Mer à Ollioules.

LEADERSHIP DANS L'IMMOBILIER D'EDUCATION



Livraison du campus de
l'emlyon
et nombreux projets en cours
de développement

En haut à gauche: VEFA vendu à Cepac Foncière pour le campus de l'ESSCA futur occupant du site. En bas à gauche : VEFA à Toulouse pour Campus Claystone pour Omnès Education (vendu à Quaero Capital)
À droite : livraison du Campus de l'emlyon

LOGISTIQUES - UN RÉSERVOIR DE VALEUR SIGNIFICATIF À LA MAIN DU GROUPE



**354 000 m² intégralement loués
via des baux longs à des locataires prime**



De gauche à droite et de haut en bas : montée à 100% dans le HUB de Bollène (260 000 m² au total, dont les 3 premières tranches (185 000 m²) sont livrées et louées à date), lancement de la construction de la plateforme Ecoparc Côtière dans l'Ain (70 000 m² dont 56 000 m² déjà loués), livraison de l'Hexahub Occitanie au sein de la zone de La Méridienne près de Béziers (50 000 m²) et de la plateforme de Puceul (nord de Nantes), acquisition d'une plateforme de logistique urbaine à Vitry-sur-Seine en vue de sa rénovation.

NOUVELLES ACTIVITÉS 1/2

PHOTOVOLTAÏQUE : CONSTITUTION D'UN PIPELINE DE PROJETS DIVERSIFIÉS

Un modèle de développement de type promoteur / asset manager



Grandes toitures
(ici La Vigie)



Agrivoltaïsme



Ombrières de Parking



1 000 MWc
de pipeline fin 2023

dont 400 MWc maîtrisés

**Premiers revenus attendus
fin 2024**

**Développer un parc
générant 500 MWc**

NOUVELLES ACTIVITÉS 2/2

ASSET MANAGEMENT



Lancement d'une SCPI grand public

Agrément AMF de la société de gestion
Altarea Investment Managers

1^{ère} SCPI grand public
sans stock ou financement d'avant crise
thématique diversifiée, premiers
investissements engagés en commerce



Lancement du fonds de dette immobilière ATREC avec



Dette
privée

1 Md€ de fonds propres ciblés

Un flux de dossiers
à l'étude important

Une 1^{ère}
opération
réalisée

DATA CENTERS

Développer prioritairement des data centers écoresponsables de
taille moyenne (compris entre 3 MW et 20 MW)

et opportunément des **data centers hyperscales de stockage ou
calcul** (supérieure à 20 MW) en partenariat avec de grands clients

Chantiers lancés en 2023



NDC Noyal-sur-Vilaine (Rennes)

3 200 m² - Puissance de 3 MW



NDC Normandie (Rouen)

7 000 m² - Puissance totale de 13 MW

15 projets
en pipeline



RÉSULTATS

BAISSE ASSUMÉE DU FFO, AJUSTEMENT VOLONTARISTE DES VALEURS PROMOTION

En M€⁽¹⁾



Chiffre d'affaires	2 712,3	-10%
EBITDA⁽²⁾	248,1	-44%
FFO, part du Groupe	101,2	-63%
Variations de Valeur Commerce (pdg)	(114,3)	
Charge comptable exceptionnelle Promotion	(448,8)	
Autres variations de valeurs	(11,0)	
Résultat net, part du Groupe	(472,9)	

Foncière commerce	Promotion Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles Activités & autres
259,0	2 247,1	204,0	2,2
195,5	56,8	10,5	(14,7)
+2%	-63%	-91%	

- Résilience de la foncière Commerce
- Baisse des résultats Logement
- Absence de contribution de grandes opérations Bureau
- Charges liées au développement des Nouvelles activités

(1) Se reporter aux tableaux présentés dans le Rapport d'activité et les annexes des comptes consolidés.

(2) Résultat opérationnel FFO.

AJUSTEMENT VOLONTARISTE DES VALEURS PROMOTION SOLDER LE CYCLE PRÉCÉDENT

En M€

Frais d'études et terrains en portage	-192,9
Actifs en cours de construction ou à l'offre	-119,3
Partenariats à risque	-37,4
Réorganisation des marques ⁽¹⁾	-14,7
Bureaux Ile-de-France ⁽²⁾	-84,5

Variations de valeurs	-448,8 M€
--------------------------	------------------

-348,3 M€ après impôt

Lucidité sur les valeurs
Tourner le Groupe vers l'avenir

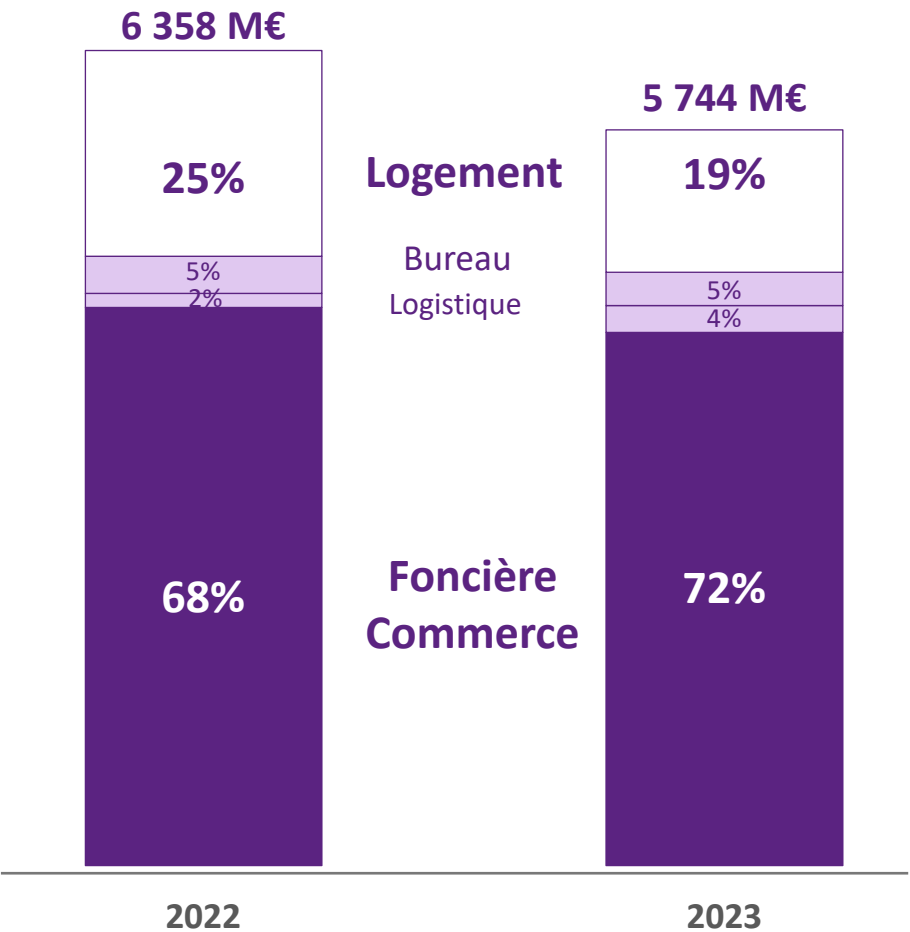
Impact limité sur la structure financière
8,5% des capitaux propres d'ouverture⁽³⁾

(1) Fusion Pitch / Woodeum, abandon de Severini.
(2) Principalement concentré sur deux opérations Bureau Ile-de-France (Landscape à La Défense et projet PRD à Montparnasse).
(3) L'ajustement de valeur de la Promotion après impôt représente 8,5% des capitaux propres consolidés d'ouverture (-348,3 M€ ramené à 3 959,5 M€).

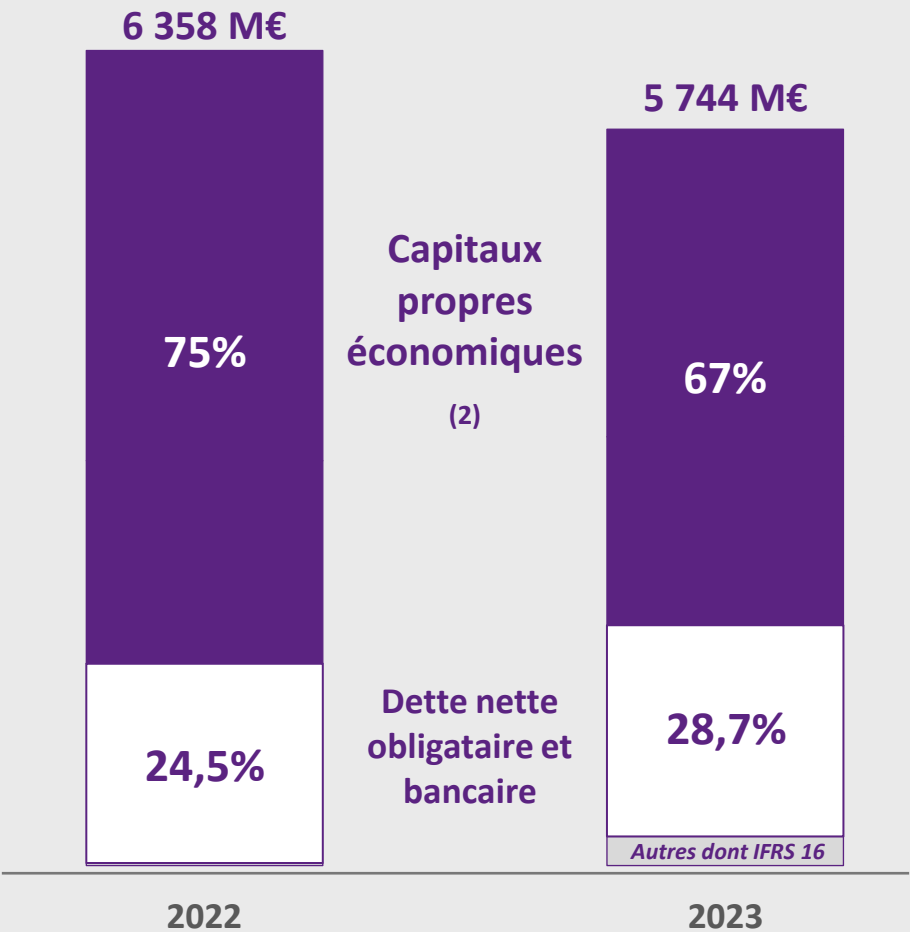
SOLIDITÉ FINANCIÈRE

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DE FONCIÈRE FORTEMENT CAPITALISÉE

Capitaux Employés ⁽¹⁾



Ressources consolidées

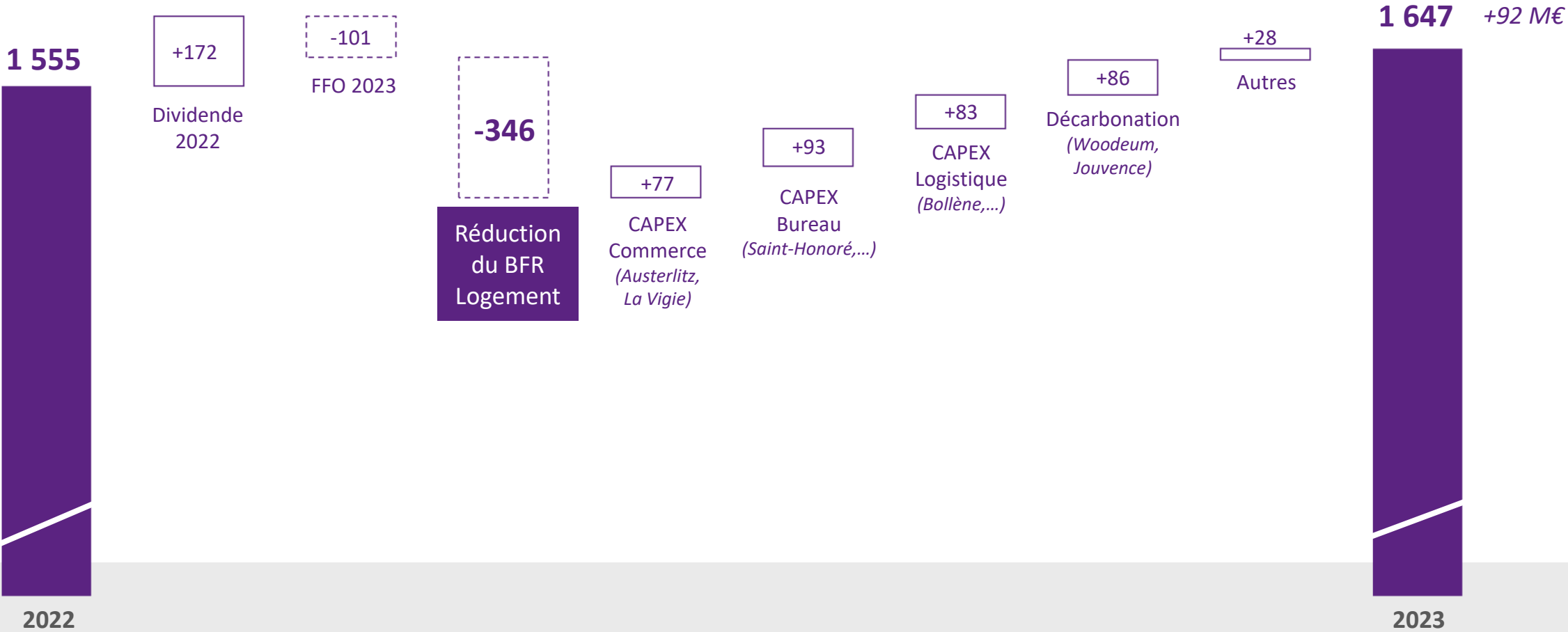


(1) Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).
(2) Actif Net Réévalué de continuation dilué et capitaux propres minoritaires.

DETTE NETTE ⁽¹⁾ 1 647 M€ (+92 M€)

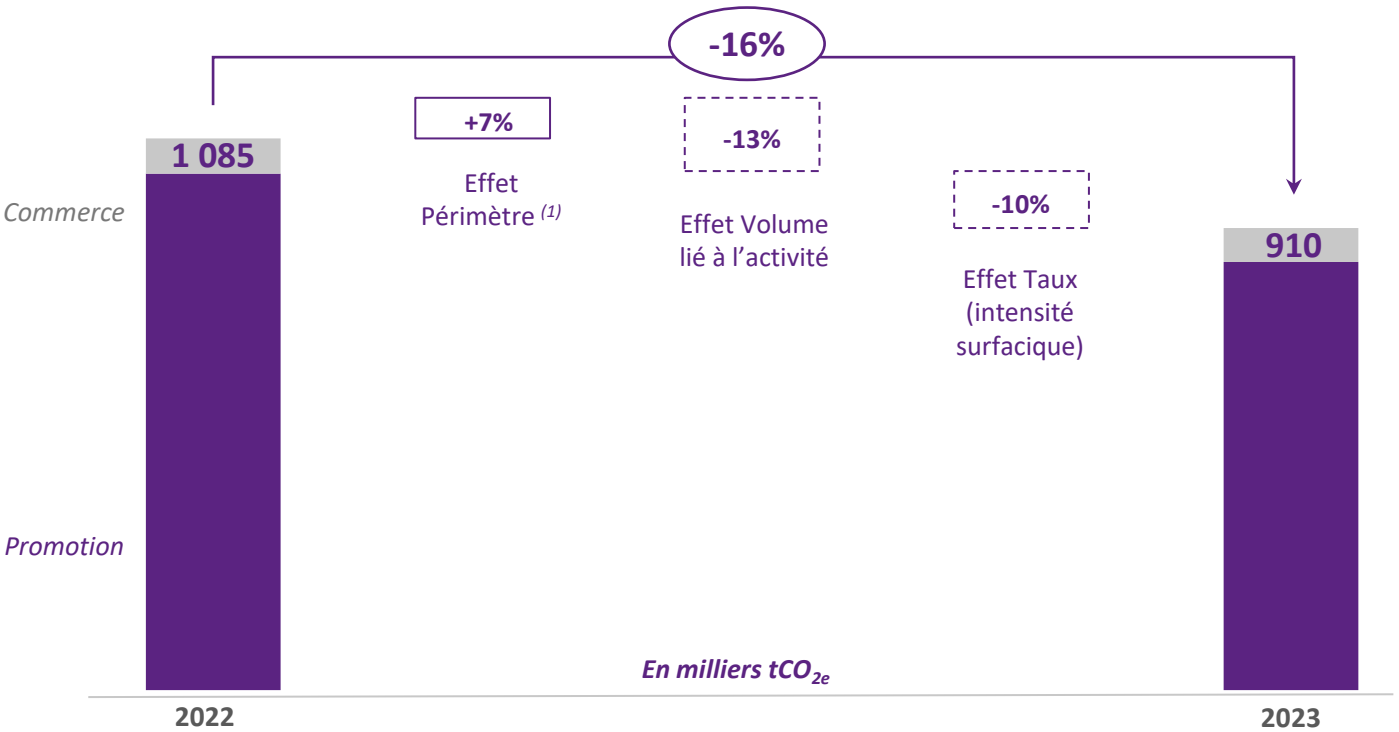
RÉCUPÉRATION DE 346 M€ DE CASH LOGEMENT, POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

En M€



(1) Obligataire et bancaire.

BAISSE DE -16% DU BILAN CARBONE EN 2023



Intensité surfacique

1 299 kg/m²

-9,8% vs 2022

Intensité économique ⁽²⁾

335 g/€

-6,8% vs 2022

SAY-ON-CLIMATE ⁽³⁾

Objectif 2035
de réduction de 50 %
de l'intensité surfacique
par rapport à 2019

Soit 777 kgCO_{2e}/m² en 2035
vs 1 553 kgCO_{2e}/m² en 2019

(1) L'effet périmètre comprend l'impact de la prise de contrôle Woodeum et l'élargissement du scope 3 foncière (+1%)
(2) Grammes de GES (Gaz à effet de serre) émis pour générer 1€ de chiffre d'affaires
(3) L'AG donne son avis sur les progrès réalisés et les objectifs fixés par la Société dans le cadre de sa Stratégie Climat tels que décrits dans le Rapport d'Activité 2023 reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2023 de la Société

TAXONOMIE

UN ATOUT DÉTERMINANT DANS L'ACCÈS AUX RESSOURCES FINANCIÈRES

Chiffre d'affaires aligné
en 2023

48,1%

44,0% en 2022

Avis par les commissaires aux comptes ⁽¹⁾
avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire

Une démarche de précurseur
Intégration dans le Say-on-pay et le Say-on-Climate

**Intégration de clauses d'alignement à la
taxonomie dans les financements du Groupe**
EU Taxonomy linked-loan

SAY-ON-CLIMATE

Objectif
***de chiffre d'affaires
majoritairement aligné
à la taxonomie européenne***

(1) Le cabinet EY a émis un avis d'assurance modérée.

REFINANCEMENT DE LA QUASI-TOTALITÉ DE LA DETTE BANCAIRE

1 348 M€

Financements mis en place

1 133 M€

Crédits corporate

RCF / Term Loan échéances 2028 et au-delà

215 M€

Crédits hypothécaires

Qwartz et Sant Cugat

100% des financements signés
alignés à la taxonomie

Financements hypothécaires à 7 ans



Villeneuve-la-Garenne

43 300 m²

Crédit hypothécaire de 125 M€



Barcelone

43 000 m²

Crédit hypothécaire de 90 M€

VISIBILITÉ FINANCIÈRE FORTE SUR TOUTE LA DURÉE DE LA FEUILLE DE ROUTE

2 410 M€

Liquidités

782 M€ de trésorerie

1 628 M€ de lignes de crédits non utilisées

28,7%

LTV

Covenant ≤ 60%

7,5x

ICR

Covenant ≥ 2,0x

2,15%

Coût moyen

entièrement couvert sur ~5 années

Forte liquidité

*Aucun RCF tiré
NEU CP et NEU MTN⁽¹⁾ à zéro*

Tombées obligataires 2024 et 2025⁽²⁾ couvertes par la liquidité existante

*en partie sous forme de cash placé
prochaines échéances obligataires 2028 et 2030*

Échéances des 4 prochaines années couvertes

(1) NEU CP: Negotiable EUropean Commercial Paper et NEU MTN: Negotiable EUropean Medium Term Note.

(2) Respectivement 255 M€ et 335 M€.

02



Quartier d'Issy Cœur de Ville

ALTAREA LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE *(feuille de route stratégique et perspectives)*

2024, DEUXIÈME ANNÉE DE LA FEUILLE DE ROUTE REPRENDRE LE DÉVELOPPEMENT, RESTER VIGILANT



Capitaliser sur la performance de la foncière Commerce

Capter l'indexation des loyers, asset management actif, développements ciblés

Restaurer la rentabilité en Promotion logement

Cibler les particuliers avec une offre abordable (PTZ,...), ventes en bloc (LLI,...), prudence sur les engagements fonciers (priorité aux marges vs volume)

Développer l'offre décarbonée

*Offre très bas carbone (Woodeum) à destination des institutionnels
Rénovation énergétique dans l'ancien*

Maitrise des engagements en Immobilier d'Entreprise

*Prestations de services (MOD) en Bureau
Travail sur le pipeline en Logistiques (800 000 m² maitrisés)*

Nouvelles activités

*Accélérer dans les Data Centers et le photovoltaïque
Structurer l'asset management*

1^{ER} TRIMESTRE 2024

Commerce

CA des commerçants	+7,0%
Taux d'occupation	97,2%
Revenus locatifs	59,7 M€ +9,2% à p.c.

Immobilier d'entreprise

- Obtention du PC définitif pour le projet de bureau situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (55 000 m²)
- Signature de deux CPI à Paris pour les projets Madeleine (21 000 m²) et Louis le Grand (3 000 m²)

Logement

Réservations	1 687 lots +10% 469 M€ -2%
Offre à la vente	2 783 lots dont 1 857 lots en cours de construction vs 5 793 lots à la vente dont 3 470 lots en cours de construction

Situation financière

Chiffre d'affaires	578,9 M€ +4,0%
Taxonomie	55,6% du CA aligné (vs 48,1% au 31/12/2023)
Liquidité	2,1 Mds€ de liquidité aucun RCF tiré

LANCEMENT DE L'OFFRE LE NOUVEAU NEUF &

COGEDIM
Access

Répondre à la **nouvelle donne du marché immobilier** :

Comment accompagner les Français, pour devenir propriétaire en utilisant les dispositifs existants?



Partir des **freins** qui empêchent d'acheter :



- Apport personnel
- Crédit trop cher
- Prix des logements
- Confiance



Partir du **pouvoir d'achat** des Français pour **développer des produits adaptés**, sans compromis sur la qualité et les réglementations environnementales

LE NOUVEAU NEUF



L'accès à la propriété n'a jamais été aussi accessible.

| 950€ de mensualités
| 500€ d'apport
| 0 frais avant d'emménager

COGEDIM
Access

**Devenir propriétaire ?
Ce matin, vous n'y pensiez pas.
Ce soir, vous ne penserez qu'à ça.**

| 950€ de mensualités
| 500€ d'apport
| 0 frais avant d'emménager

COGEDIM
Access



LE NOUVEAU NEUF

UNE 1^{ÈRE} OPÉRATION COGEDIM ACCESS : RIVE NATURE À VILLENEUVE-LA-GARENNE



COGEDIM : PROPRIÉTAIRE POUR ENVIRON LE PRIX D'UN LOYER

Access

Andrea et Amin sont un jeune couple et ils viennent de devenir parents. Ils sont locataires d'un 3 pièces dans le libre, à Villeneuve-la-Garenne et paient un loyer de 950 €/mois. Ils n'ont pas d'épargne.

Notre rêve est de devenir propriétaire d'un appartement qui pourrait accueillir toute la famille.

- Pas d'apport
- Pas de frais de dossier
- Pas de dépôt de garantie
- Pas de frais de notaire
- Pas d'intérêts intercalaires

→ Vous ne payez que quand vous rentrez dans votre logement

L'offre



- Appartements compacts et optimisés, adaptés au pouvoir d'achat des accédants



- Opération en TVA 5,5%
- PTZ
- Prêts bonifiés
- Crédit sans apport



- Deux banques partenaires : Crédit Agricole IDF & LCL Habitat



- Montage du financement via la structure Altarea Solution Financement



- Cible de non-intentionnistes, beaucoup plus large, qui ne pensait même pas pouvoir devenir propriétaire
- Primo-accédants éligibles au PTZ 2024 Tranche 1,2&3

SALAIRE
1 600 €



SALAIRE
1 600 €



3 pièces – 55 m² habitables
Balcon + 1 place de stationnement
257 000€ en TVA réduite à 5,5%

Mensualité avec

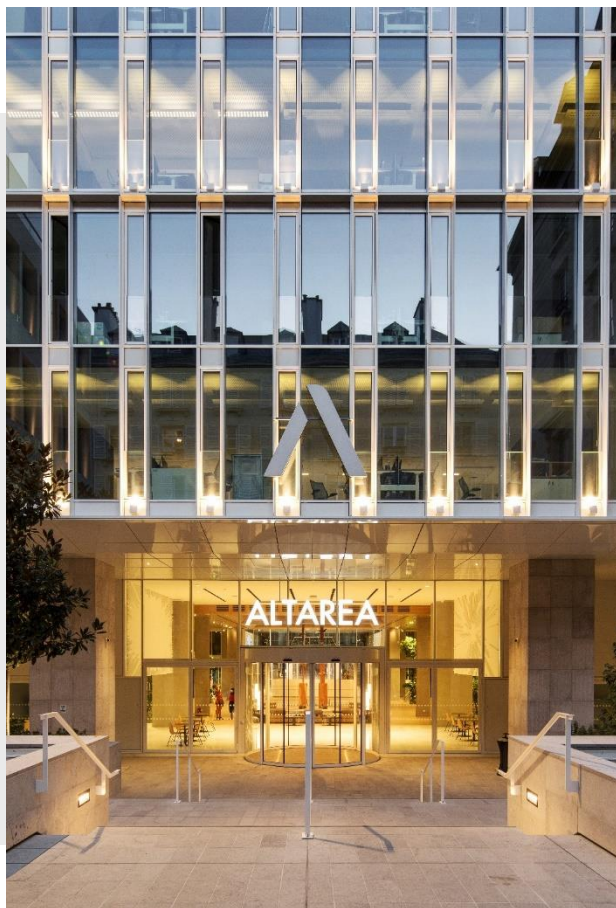
l'offre Access

PTZ – Tranche 1
1 060 €/mois

Taux moyen de crédit :

1,48 %

RETOUR DE LA CROISSANCE DU FFO



2023 Point bas de FFO

2024 FFO en augmentation, dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique

Endettement proche du niveau actuel
sauf en cas d'opération de croissance externe

FFO à 4 ans **Dépasser le point haut du cycle précédent (>300 M€)**
A l'issue de la période d'adaptation au changement de cycle et de la montée en puissance

Sauf dégradation supplémentaire de l'environnement macroéconomique, géopolitique, sanitaire ou réglementaire.

03



Quartier d'Issy Cœur de Ville

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

Résultat annuel - Comptes sociaux

Chiffre d'affaires	8,2 M€
Résultat d'exploitation	(3,4) M€
Résultat financier	7,8 M€
Résultat exceptionnel	(0,4) M€
Bénéfice net	5,2 M€

Comptes de la société

Résultat annuel - Comptes consolidés

Chiffre d'affaires	2 712,3 M€	-10%
Cash-flow courant des opérations (FFO), part de Groupe	101,2 M€	-63%
Résultat net, part du Groupe	(472,9) M€	na

Absence d'observations

PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023 ⁽¹⁾

Dividende par action	8,00 €
<i>Nombre d’actions (au 31/12/2023)</i>	<i>20 736 822</i>
Dividende aux actionnaires commanditaires	165 894 576,00 €
Dividende précipitaire Associé Commandité (1,5%)	2 488 418,64 €
Dividende global 2023	168 382 994,64€
Dont bénéfice comptable (après dotation de 5 % du bénéfice à la réserve légale)	4 928 494,26 €
Dont prélèvement sur le compte « prime d’émission »	163 454 500,38 €

⁽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 le 11 juin 2024 - L’autodétention n’est pas éligible au dividende.

PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

OPTIONS DE PAIEMENT ET CALENDRIER

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d’une part **et Crédit Agricole Assurances** et ses affiliées d’autre part, représentant 69% du capital, se sont engagés à opter pour l’intégralité du paiement du dividende en actions proposé

- Modes de versement : 100% en numéraire ou 25% en numéraire et 75% en actions (PDA)
- Option de paiement en actions :

Modalités	Moyenne des 20 derniers cours de bourse d’ouverture précédent l’AG	102,74 €
	Décote de 10%	(10,27) €
	Montant du dividende	(8,00) €
Calendrier	Prix d’émission	84,47 €
	Détachement du dividende	11 juin
	Début de période d’option pour le PDA	13 juin
	Fin de période d’option pour le PDA (inclus)	25 juin
	Paie ment en numéraire / livraison des actions nouvelles	5 juillet

FISCALITÉ PROVISOIRE DU DIVIDENDE

Fiscalité

- **7,77 €/action (97,1%)** : remboursement de primes d'émission
- **0,23 €/action (2,9%)** : distribution de revenus « résultat exonérés »

8,00 €
par action

SAY-ON-PAY SUR LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

PRINCIPES

Vote *ex post* pour 2023

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 2024

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 2023
- 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 2023

GÉRANCE : ALTAFI 2

en K€ HT	2019	2020	2021	2022	2023	
Rémunérations fixes	2 000	2 000	2 000	1 800	1 800	
dt Altareit	1 000	1 000	1 000	900	900	
dt Altarea	1 000	1 000	1 000	900	900	
Rémunération variable (critères financiers)	849	0 (a)	708	322	0	
dt Altareit (RN)	-	-	197	216	0	
dt Altarea (FFO)	849	-	511	105	0	
Rémunération variable (critères extra fin) (b)	500	500	500	700	525	
dt Altareit	-	-	-	350	350	
dt Altarea	500	500	500	350	175	
RÉMUNÉRATION GLOBALE	3 349	2 500	3 208	2 822	2 325	-18 % vs. 2022

Vote ex-post

Baisse significative de la rémunération en 2023 (-18%) résultant principalement de :

- **critères financiers non atteints**
pas de rémunération variable due au titre de ces critères au sein d'Altarea et d'Altareit, les résultats financiers 2023 étant en-deçà des seuils déclencheurs
- **critères extra-financiers partiellement atteints**
 - les nouveaux **critères quantitatifs conditionnant la rémunération variable Altarea**, reflète des ambitions élevées du Groupe en matière de décarbonation de ses activités, **atteints à 50 %**
 - les **critères qualitatifs conditionnant la rémunération variable Altareit atteints à 100 %**

(a) pour mémoire en 2020, renonciation par la Gérance à sa rémunération variable liée aux critères financiers

(b) rémunération variable conditionnée au classement GRESB jusqu'en 2022 pour Altarea, puis aux critères Climat (taxonomie et intensité carbone) à compter de 2023 pour les deux sociétés

RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MANDATAIRES SOCIAUX EN 2023

CONSEIL DE SURVEILLANCE

		En 2023 (<i>ex post</i>)	
		Principes	Montants effectivement versés au titre de 2023
Conseil de Surveillance	Enveloppe annuelle (plafond global)	620 000 €	538 000 €
	→ Membres du CS	3 000 € <i>(par présence effective aux réunions du conseil et de ses comités)</i>	168 000 €
	→ Président du CS	250 000 € <i>(rémunération annuelle globale)</i>	250 000 €
	→ + Mission(s) spécifique(s)	120 000 € <i>(rémunération annuelle)</i>	120 000 €

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2024

(EX ANTE) - GÉRANCE

DECISION DE LA GÉRANCE DE RENONCER À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION EN 2024

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la Gérance (également associée commandité) a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de **renoncer pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable** susceptible d'être due au titre dudit exercice.

Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la Gérance en tenant compte de ces principes :

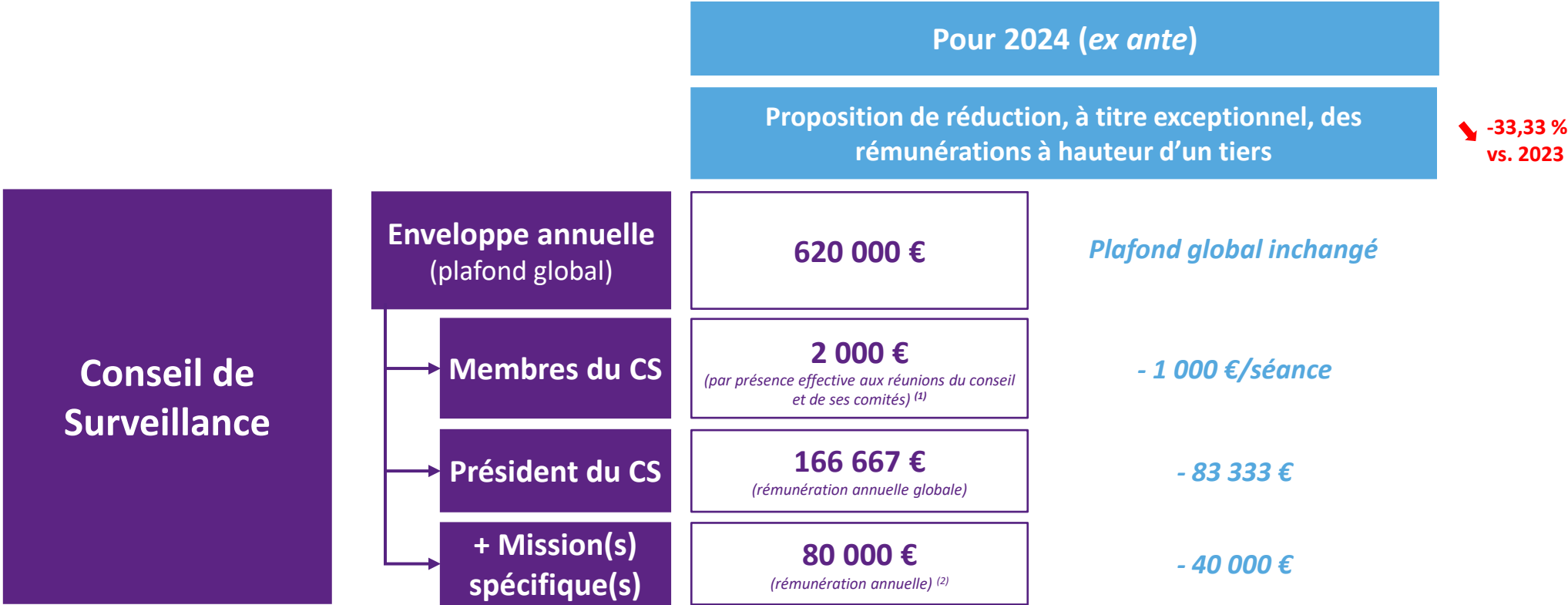
	ALTAREA	ALTAREIT
Rémunérations fixes	600 000 € HT (vs 900 000 € HT)	600 000 € HT (vs 900 000 € HT)
Rémunération variable / Critères Fin.	RENONCIATION PARTIELLE	
Rémunération variable / Critères RSE		
RÉMUNÉRATION GLOBALE 2024	Fixée de fait à 1 200 000 € HT (soit une baisse de 48% de la rémunération globale vs. 2023)	

↘ -48 %
vs. 2023

Rappel : rémunérations versées sous forme d'honoraires

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2024

(EX ANTE) - CONSEIL DE SURVEILLANCE



(1) A l'instar des membres du conseil de surveillance d'Altarea, les membres du conseil de surveillance d'Altareit, filiale cotée détenue à 99% par Altarea, percevront une rémunération variable au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations ramenée de 1 500 € à 1 000 € au titre de l'exercice 2024.

(2) Montant indicatif correspondant à la mission actuellement confiée à Philippe Jossé, exclusive des rémunérations versées au titre de la présence aux réunions du conseil et de ses comités - Sous réserve d'éventuelles missions spéciales complémentaires confiées aux membres dans la limite de l'enveloppe annuelle disponible le cas échéant

ALTAREA – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 45

DÉSIGNATION DES CERTIFICATEURS DU RAPPORT DE DURABILITÉ



Désignation du cabinet MAZARS et du cabinet ERNST & YOUNG ET AUTRES, co-commissaires aux comptes de la Société pour la mission de certification des informations en matière de durabilité

Pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

The logo for Mazars, featuring the word "mazars" in a bold, blue, lowercase sans-serif font.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

- Précisions apportées à l'article 2 relatif à l'objet social **activités accessoires** (énergies renouvelables et data centers) (*résolution 30*)
- **Durée du mandat de membre du Conseil de surveillance réduite à quatre années** (vs 6 années), avec faculté de nommer ou renouveler un membre du Conseil de surveillance pour 1, 2 ou 3 ans afin de favoriser un renouvellement échelonné du Conseil (*résolution 31*)
 - ▶ **Renouvellement du mandat de Philippe Mauro pour 1 an** (*résolution 32*)
- **Toilettage et actualisation de certaines clauses** (*résolution 29*)

AUTORISATIONS ET DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE À LA GÉRANCE SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Autorisations relatives au programme de rachat d'actions propres
(résolutions 13 et 14)

Autorisations d'augmentation du capital
(résolutions 15 à 28)

**Absence
d'observations**

Identiques à celles adoptées à l'AGM 2023

04



Quartier d'Issy Cœur de Ville

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

05



Quartier d'Issy Cœur de Ville

DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES

06



Quartier d'Issy Cœur de Ville

VOTE DES RÉOLUTIONS