

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022



24 MAI 2022



# SOMMAIRE

## ORDRE DU JOUR RÉSUMÉ & CONSTITUTION DU BUREAU

1. RAPPORT DE GESTION 2021 (*performances opérationnelle et financière*)
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
3. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
4. DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES
5. VOTE DES RÉOLUTIONS



# ORDRE DU JOUR RÉSUMÉ

## À TITRE ORDINAIRE

### COMPTES 2021

- Examen et approbation des **comptes annuels et des comptes consolidés** de l'exercice 2021
- **Affectation du résultat**
- Constatation de l'**absence de conventions et engagements** visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce

### RÉMUNÉRATIONS

- Approbation de la **rémunération 2021 des mandataires sociaux**
- Approbation des éléments de la **rémunération** respectivement versée ou attribuée au titre de l'exercice **2021 à la Gérance et au Président du Conseil de surveillance**
- Approbation de la **politique de rémunération 2022** applicable aux mandataires sociaux

### AUTORISATION À CONSENTIR À LA GÉRANCE À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

# ORDRE DU JOUR RÉSUMÉ

## A TITRE EXTRAORDINAIRE

### DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS FINANCIÈRES

- Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à **l'annulation d'actions détenues** par la société par suite de rachat de ses propres actions
- Délégations et autorisations financières à la Gérance pour décider **l'émission d'actions et/ou titres de capital, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription**, selon différentes modalités
- Autorisation à la Gérance, en cas d'émission avec suppression du DPS pour **fixer le prix d'émission** selon des modalités fixées par l'assemblée dans la limite de 10 % du capital de la Société par an
- Délégation à la Gérance, à l'effet **d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS**
- Délégation à la Gérance à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital **en rémunération d'apports en nature de titres, dans la limite de 10% de celui-ci**
- **Fixation des plafonds globaux** d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société
- Délégation à la Gérance en vue **d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes (50 M€ maximum)**
- Autorisation à la Gérance à l'effet de **procéder à des attributions gratuites d'actions, avec suppression du DPS**, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées
- Autorisation à la Gérance à l'effet de **consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions** au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées
- Délégation à la Gérance à l'effet **d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA / BSAANE / BSAAR), avec suppression du DPS** au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés

### POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS (à titre ordinaire)

# CONSTITUTION DU BUREAU



2.

## RAPPORT DE GESTION 2021

*(performances opérationnelle  
et financière)*



Cœur de Ville – Bobigny (93)

# ALTAREIT, PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN FRANCE



*Pipeline consolidé*

**17,6 Mds€**  
de valeur potentielle

**800** projets  
**4,1** millions de m<sup>2</sup>

# PERFORMANCES OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE 2021

## Logement

- Réservations : 3 038 M€ (-9%), **réorientation de l'offre vers les Particuliers (+27%)**
- Chiffre d'affaires : +3,4%
- **Maintien du taux de marge** opérationnelle à 7,4%
- 7<sup>ème</sup> année consécutive de progression des résultats (ROP : 184 M€, +3,3%)

## Succès du modèle diversifié en Immobilier d'entreprise

- **1<sup>er</sup> développeur** en Immobilier d'entreprise (63 projets, 4,3 Mds€ de pipeline)
- Gamme large, présence territoriale complète, modèle promoteur/investisseur
- **Succès** emblématiques sur le **Grand Paris** et **dynamisme en régions**
- Résultat opérationnel en forte hausse à 20,9 M€ (+63,3%)

## Finance

- Chiffre d'affaires : 2 812 M€ -1,0%
- **Résultat opérationnel récurrent : 205,2 M€ +8,4%**
- Résultat net FFO part du Groupe : 135,9 M€ +6,4%
  
- Cash net : 107 M€ (vs -20 M€ fin 2020)
- Gearing : -0,10x (vs 0,02x fin 2020)
- **Rating Investment Grade BBB<sup>-</sup>, perspective négative**



Grands Moulins  
(Marquette-lez-Lille)

# PRIMONIAL

- Le 2 mars 2022, Altareit a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Dans le cadre de la revue de la documentation juridique dont certains éléments n'ont été communiqués que le 25 février 2022, Altareit a constaté que les conditions suspensives convenues pour l'acquisition du Groupe Primonial le 2 mars 2022 n'étaient pas remplies du fait du non-respect - tant sur le fond, la forme et les délais - des stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc par suite de la non réalisation des opérations préalables exigées par le protocole
- Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la société Alta Percier, filiale indirecte d'Altareit et la société Altarea ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les différents collèges d'actionnaires de New Primonial Holding 2 (société de tête du groupe Primonial) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi
- Altarea et Alta Percier entendent s'opposer aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et mettre en œuvre tous les moyens légaux pour d'une part, assurer la défense de leurs intérêts légitimes et d'autre part, engager la responsabilité des actionnaires de Primonial et obtenir leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subi

*A date, la procédure est en cours*

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE – COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

## Résultat annuel - Comptes sociaux

Chiffre d'affaires	1,1 M€
Résultat d'exploitation	(2,4) M€
Résultat financier	48,2 M€
Résultat exceptionnel	0,02 M€
<b>Bénéfice net</b>	<b>57,6 M€</b>

## Résultat annuel - Comptes consolidés

Chiffre d'affaires	2 811,7 M€	<b>-1,0%</b>
Résultat net récurrent (FFO)	135,9 M€	<b>+6,4%</b>
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>72,2 M€</b>	<b>+4,2%</b>

Comptes de la société

Absence d'observations

**Proposition d'affectation du bénéfice** distribuable de 293.176.371,65€ <sup>(1)</sup> au compte « report à nouveau »

<sup>(1)</sup> Bénéfice net 2021 majoré du report à nouveau bénéficiaire de 235.620.403.24 €

# SAY-ON-PAY SUR LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

## PRINCIPES

### Vote ex post pour 2021

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

- pour l'ensemble des mandataires sociaux (5<sup>ème</sup> résolution)
- pour la gérance (6<sup>ème</sup> résolution)
- pour le président du conseil de surveillance (7<sup>ème</sup> résolution)

#### 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 2021
- Rôle prépondérant du Comité des rémunérations et du Conseil de surveillance pour déterminer la politique et les éléments de rémunération des mandataires sociaux

### Vote ex ante pour 2022

#### 1 résolution globale sur la politique de rémunération des mandataires sociaux (8<sup>ème</sup> résolution)

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

# RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MANDATAIRES SOCIAUX EN 2021 (EX POST)

## GÉRANCE – ALTAFI 2 (Alain Taravella)

Rappel : rémunérations versées sous forme d'honoraires

en K€	2018	Au titre de 2019		2020	2021	
		Prévu	Versé			
<b>Rémunération Altareit</b>						
Fixe	628	1 000	1 000	1 000	1 000	
Variable (critère financier)	-	-	-	-	197	4
<b>RÉMUNÉRATION GLOBALE ALTAREIT</b>	<b>628</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 197</b>	<b>Vote Ex post</b>
<b>Rémunération Altarea</b>						
Fixe	2 093	1 000	1 000	1 000	1 000	
Variable (critère financier)	3 115	1 213	849	0	511	
Variable (critère RSE – Atteinte du GRESB 5* pour Altarea)	-	500	500	500	500	
<b>RÉMUNÉRATION GLOBALE ALTAREA</b>	<b>5 836</b>	<b>3 713</b>	<b>3 349</b>	<b>2 500</b>	<b>3 208</b>	

- 1 En 2019 : baisse de la rémunération fixe globale (-26,5% vs 2018) ajout d'une rémunération liée à un critère ESG
- 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
- 4 Introduction d'un critère financier pour Altareit en 2021

# RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MANDATAIRES SOCIAUX EN 2021 (EX POST)

(CONSEIL DE SURVEILLANCE)

## Rémunération pour les membres et le Président du conseil

			Montants effectifs 2021	Var. vs 2020	
Conseil de Surveillance	Membres du CS	1 500 € HT / par participation effective aux réunions	15 000 €	=	
	Président du CS	Aucune	250 000 € *		

\*Montant versé par Altairea

# POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2022 (EX ANTE)

## GÉRANCE – ALTAFI 2 (Alain Taravella)

	ALTAREA	ALTAREIT	
Rémunérations fixes	900 000 €	900 000 €	<b>- 100 K€</b> pour chaque société vs 2021
Rémunération variable <i>Critères financiers</i>	<p>Nombre d'actions <sup>(1)</sup></p> <p>x</p> <p>Si FFO &gt;13,00 €/a : <b>1,5% x (FFO – 13,00)</b> + Si FFO &gt;15,50 €/a : <b>3,0% x (FFO – 15,50)</b></p>	<p><b>1,5% x (RN - 60)</b></p> <p>si RN (Résultat net PDG) &gt; 60 M€</p>	
Rémunération variable <i>Critères RSE</i>	<p>Notation GRESB Green Star</p> <p><b>175 000 € si classement 4*</b></p> <p><b>350 000 € si classement 5*</b></p>	<p><b>new</b> <b>350 000 € max. sur critères qualitatifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>50% Climat</b> : déploiement de la stratégie de décarbonation à la promotion</li> <li>• <b>25% RH</b> : qualité du management</li> <li>• <b>25% RH</b> : qualité du dialogue social</li> </ul>	<p>Introduction de critères RSE pour Altareit</p> <p><b>+ 200 K€</b> de hausse du plafond global du variable lié à la RSE</p>
<b>RÉMUNÉRATION GLOBALE 2022</b>	<b>Plafonnée à 4 000 000 € HT</b>		

Rappel : rémunérations versées sous forme d'honoraires

# RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2022 (EX ANTE)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Éléments de rémunération inchangés

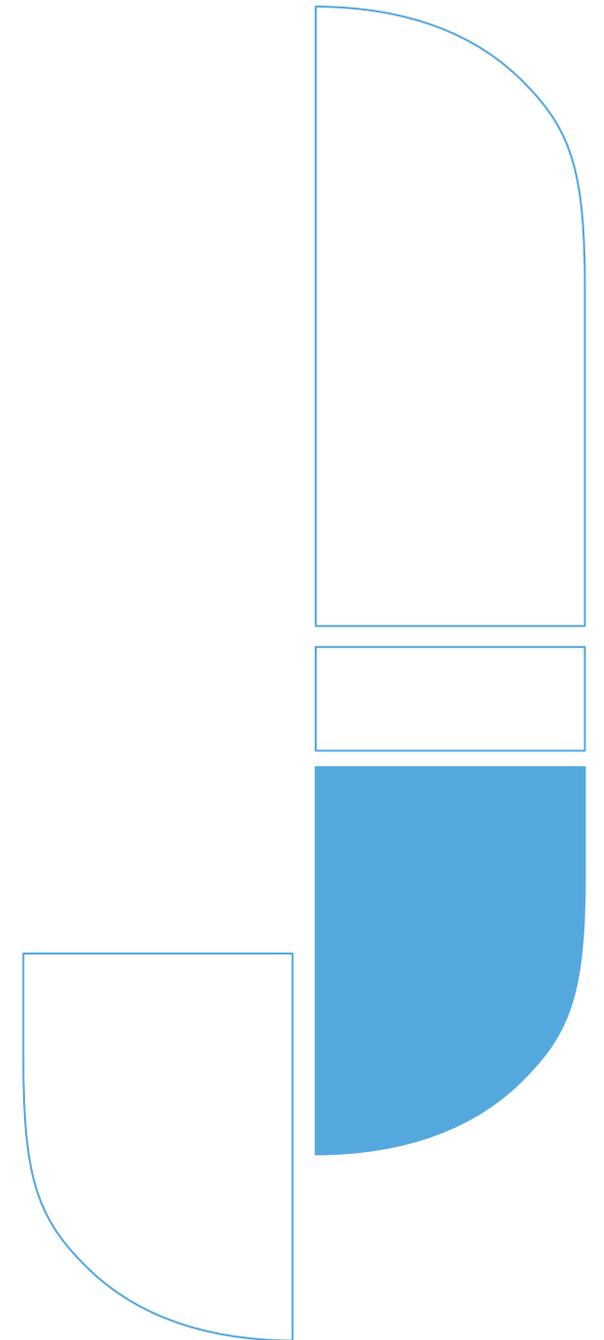
Conseil de Surveillance	Membres du CS	1 500 € HT / par participation effective aux réunions ( <i>inchangé</i> )
	Président du CS <sup>(a)</sup>	Aucune ( <i>inchangé</i> )

(a) Montants versés par Altarea

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

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

**Absence d'observations**



# 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



*Les Madriers – Montreuil (93)*

# 4. DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES



# 5. VOTE DES RÉOLUTIONS





**FIN DE SÉANCE**