



ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE



ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
8 JUIN 2023



Flora
Nanterre

SOMMAIRE

Ordre du jour résumé & constitution du bureau

- # 01 - RAPPORT DE GESTION 2022 (*performance opérationnelle et financière*)
- # 02 - LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE (*performance climat*)
- # 03 - FEUILLE DE ROUTE ET PERSPECTIVES
- # 04 - PREMIER SEMESTRE 2023 – POINT D’AVANCEMENT
- # 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- # 06 - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- # 07 - DIALOGUE AVEC ACTIONNAIRES
- # 08 - VOTE DES RÉOLUTIONS

ORDRE DU JOUR RÉSUMÉ

À TITRE ORDINAIRE

COMPTES 2022

- Examen et approbation des **comptes annuels et des comptes consolidés** de l'exercice 2022
- **Affectation du résultat** et modalités de mise en **paiement du dividende**

RÉMUNÉRATIONS

- Approbation de la **rémunération 2022 des mandataires sociaux**
- Approbation des éléments de la **rémunération** respectivement versée ou attribuée au titre de l'exercice 2022 **à la Gérance et au Président du Conseil de surveillance**
- Approbation de la **politique de rémunération 2023** applicable aux mandataires sociaux

SAY ON CLIMATE

- Avis sur la **Stratégie Climat** de la Société

AUTRES

- Examen et approbation des **conventions et engagements** visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce
- Autorisation à consentir à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société

ORDRE DU JOUR RÉSUMÉ

À 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**
- Délégation à la Gérance à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires **au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe**
- 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

00



CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Valhubert
Paris

01



Campus de l'ENS
Cachan

RAPPORT DE GESTION 2022

*Performance opérationnelle
et financière*

CROISSANCE DES RÉSULTATS 2022 ET NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE



Résultats 2022 robustes

**Excellente performance
opérationnelle et
financière**
résultat opérationnel +10%
FFO +4,2%

**Structure financière
particulièrement solide**
LTV 24,5%

Nouvel environnement stratégique

**Un nouveau cycle
immobilier**
*taux d'intérêts, inflation,
décarbonation*

**Non réalisation de
l'acquisition de
Primonial**

Feuille de route actualisée

**Une stratégie de
croissance interne**
**Prise en compte du
nouvel environnement**
*cycle immobilier,
décarbonation*

**Un profil
moins risqué**





CAP3000 (Nice)



Avenue83 (Toulon-la-Valette)

COMMERCE : UNE REPRISE VIGOUREUSE

■ Une dynamique positive

- CA des commerçants *+20% vs 2021*
+4% vs 2019
- Hausse du panier moyen
fréquentation : 91% du niveau de 2019

■ Demande soutenue des enseignes

- 367 baux signés (+13%)
33,5 M€ de LMG
- Vacance financière 2,7%
-0,2 pt vs 2021

■ Forte croissance des loyers nets

- Loyers nets 193,7 M€ (+19,2%)
+15% de normalisation (allègements, créances douteuses)
+1,4% d'effet périmètre
+2,8% à périmètre constant
- Taux de recouvrement 94,6%



Gare Paris-Montparnasse (Paris)



NICETOILE (Nice)

POURSUITE DE LA STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT

Progression des actifs sous gestion

+3,9% vs 2021
+1,5% à p.c.



5,5 Mds€ d'AuM

2,3 Mds€ en quote-part

Gains de nouveaux mandats

- **NICETOILE**
12 millions de visiteurs par an - 17 300 m² GLA - 100 enseignes renforcement du partenariat existant avec Allianz (7 actifs au total)
- **Commerces de proximité**
4 sites (ICV, Aerospace, Bezons, Massy) - 67 400 m² GLA

Partenariat avec SCOR pour le développement de MRM

- Apport à MRM des 2 dernières galeries détenues ⁽¹⁾
- Rémunération mixant numéraire et actions MRM
- Altarea 2^{ème} actionnaire (16%) après SCOR (57%)

(1) Galeries de Flins et Ollioules apportées pour un montant de 90,4 M€.



Exclusive (Marseille)



Nicetoria (Nice)

UNE ANNÉE EN DEUX PHASES

■ Une première partie d'année favorablement orientée

- L'immobilier, valeur refuge par excellence
Un marché en sous-offre structurelle, des taux d'emprunts immobiliers encore bas, la meilleure protection contre l'inflation
- Altarea mène alors une politique d'offre avec succès
A fin septembre : obtention de permis +46%, lancements commerciaux +20%, offre à la vente +24%, réservations +6%

■ Inflexion de la demande en fin d'année

- L'appétit du marché rattrapé par la conjoncture en fin d'année
Accélération de la dégradation de l'environnement (inflation, tensions géopolitiques et macroéconomiques) et baisse du pouvoir d'achat immobilier (prix élevés, hausse des taux d'intérêt, taux d'usure,...)
- Altarea donne alors la priorité à la gestion des engagements
Ralentissement volontaire des acquisitions foncières, relèvement des seuils de précommercialisation, reports de lancement, accélération des encaissements (régularisations +7%, dont Particuliers +21%)
- Un changement visible sur les réservations annuelles
Ventes en bloc -29%, maintien de la performance au détail : +1%



Cyber Campus – Eria (Paris-La Défense)



Unedic (Marseille)

BUREAU : UNE ANNÉE PARTICULIÈREMENT ACTIVE

Transactions emblématiques en Ile-de-France

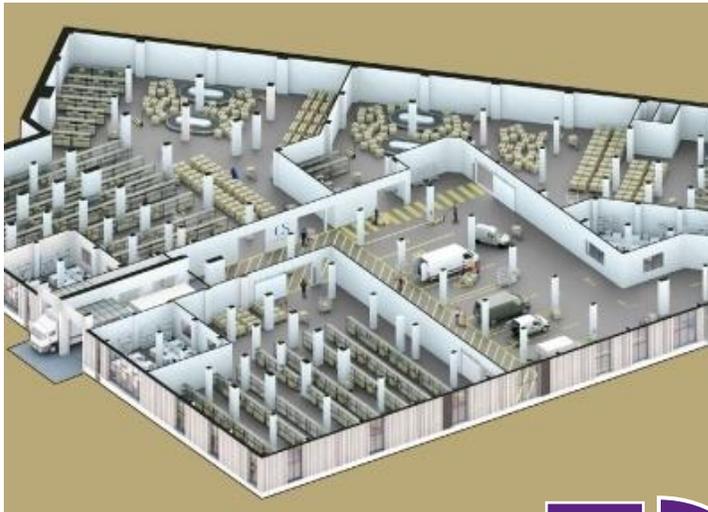
- Cession du solde de Bridge, siège mondial d'Orange
56 000 m² à Issy-les-Moulineaux
- Livraison des immeubles de bureau à CNP
40 900 m² à Issy-les-Moulineaux
- Vente du Campus Cyber à La Française REM
26 500 m² à Paris-La Défense
- Après une année 2022 particulièrement active, Altarea n'anticipe pas de contribution significative de grands projets en 2023

Intense activité sur les métropoles régionales

- Signatures de CPI et de VEFA pour 143 000 m²
Lyon, Toulouse, Marseille, Aix-en-Provence
- 7 nouvelles opérations maîtrisées pour 170 000 m²
Aix-en-Provence, Nantes, Angers, Rennes
- Livraisons pour 31 000 m²
Mérignac, Lyon, Aix-en-Provence



Ecoparc Côtière (Lyon)

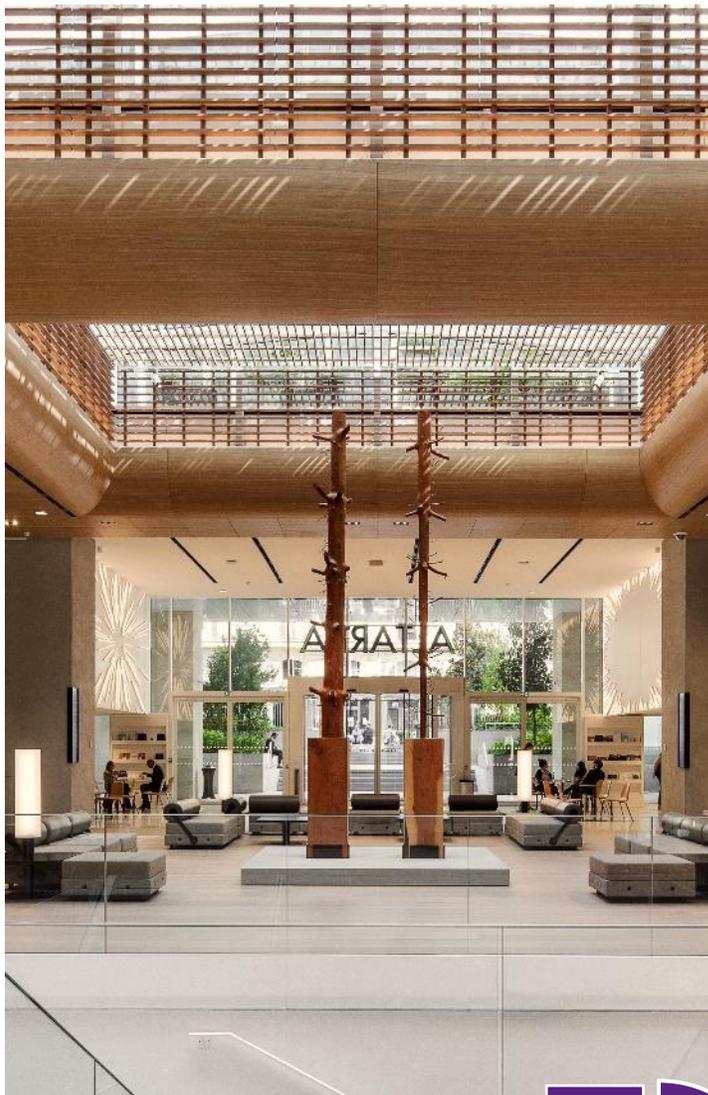


Manufacture de Reuilly (Paris)

LOGISTIQUES : UN DISPOSITIF COMPLET POUR ADRESSER UN MARCHÉ DYNAMIQUE

- **Un marché favorable aux créateurs d'actifs**
 - Besoins croissants, rareté des produits neufs *réorganisation des supply chains, complexités administratives*
 - Etirement de la chaîne de valeur vers le dernier kilomètre
- **Grande Logistique pour les distributeurs et les acteurs du e-commerce**
 - Pipeline de 9 projets pour 731 000 m²
 - Lancement de l'Ecoparc Côtière (Lyon) *50 000 m² logistique XXL, 20 000 m² d'activité*
 - Commercialisation en cours de Bollène (84) *260 000 m² en 5 tranches*
- **Logistique urbaine pour le dernier kilomètre**
 - Manufacture de Reuilly (*4 500 m² Paris 12^{ème}*) *location à La Belle Vie et cession à AEW en 2022*
 - Pipeline en cours de constitution *dispositif complet (Corsalis⁽¹⁾ et Altarea Commerce)*

(1) Start-up financée par Altarea.



Richelieu (Paris)

CHIFFRE D'AFFAIRES STABLE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL EN HAUSSE CROISSANCE DU FFO EN LIGNE AVEC LA GUIDANCE

En M€	Commerce	Promotion	Groupe ⁽¹⁾	
Chiffre d'affaires	241,5	2 771,6	3 013,2	-0,5%
Résultat opérationnel⁽²⁾	192,6	262,0	446,3	+10,2%
<i>Marge opérationnelle</i>	79,8%	9,5%	14,8%	+1,4 pt
Frais financiers			(60,4)	
Impôts			(35,2)	
Minoritaires			(75,2)	
FFO part du Groupe			275,4	+4,2%
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction			51,4	
Résultat net part du Groupe			326,8	+54,4%

(1) La différence entre le total Groupe et la somme des colonnes correspond aux lignes « Autres corporate » et « Nouvelles activités » du compte de résultat.

(2) Correspond à un EBITDA (résultat net avant minoritaires, frais financiers, impôt et hors variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction).



Amazing Amazonas (Nantes)

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE



Capitaux propres réévalués part du Groupe ⁽¹⁾
157,1 €/action (-0,3%)

Capitaux propres minoritaires
+277 M€ sur l'année (partenariats notamment)

Dette nette obligatoire et bancaire
-91 M€ sur l'année

- Coût moyen de la dette 2022 : 1,82% sécurisé à 5 ans
- Dette nette / EBITDA : **3,5x (-0,6x)**
- LTV : **24,5% (+0,4 pt)**
- Optimisation de la dette brute en 2022 (*rachats obligataires*)

(1) Actif Net Réévalué de continuation dilué.

02



Amytis
Angers

ALTAREA LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE *Performance Climat*

LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

21,3 Mds€
de valeur potentielle

900 projets
4,5 millions de m²

PIPELINE CONSOLIDÉ (1)



(1) Ce pipeline n'ingère pas le backlog du Groupe qui s'établit à plus de 4,0 Mds€ au 31/12/2022.

Projets de gauche à droite et de haut en bas : Campus emlyon (Lyon), Domaine des Bas Buisson (Dreux), Albizzia (Lyon), Quartier Montaudran (Toulouse), Grands Moulins Soufflet (Corbeil-Essonnes), Grand hall de la gare Paris-Austerlitz (Paris), Data center (Rennes), Logistique Bollène (Bollène), Echos du Bois (Tours), et Paris-Montparnasse (Paris).



CAP3000 labelisé  biohubcity



Thiais Village

LE COMMERCE BAS CARBONE, UNE COMPÉTENCE DIFFÉRENCIANTE EN ASSET MANAGEMENT

■ Une démarche de précurseur

- Trajectoire de décarbonation initiée dès 2010
objectif de neutralité en 2030
- Une stratégie « bas carbone » déployée sur l'ensemble des actifs

■ Des actifs sous gestion aux meilleurs standards

- Embarquement systématique des enseignes *baux vert, trajectoire carbone preneurs*
- Optimisation de la consommation énergétique
*90% des centres équipés GTB/GTC
consommation moyenne annuelle < 155 kWep /m² GLA*
- 99% d'électricité bas carbone
contrats d'approvisionnement « verts »

■ Une compétence créatrice de valeur

- Un savoir-faire reconnu
APG, Allianz, Crédit Agricole Assurances, SCOR...
- Une compétence essentielle dans le cadre d'une stratégie d'asset management



Persea livrée par Woodeum en 2022 (Noisy-le-Grand)



Géothermie (Issy Coeur de Ville)

LE LOGEMENT BAS CARBONE, UNE EXPERTISE ALTAREA

Une offre complète

- Logements neufs
performance ≥ RE2020 seuil 2025 (surcoût moyen ~100€ / m²)
- Réhabilitation de bâtiments historiques
- Structure bois CLT ⁽¹⁾

Woodeum

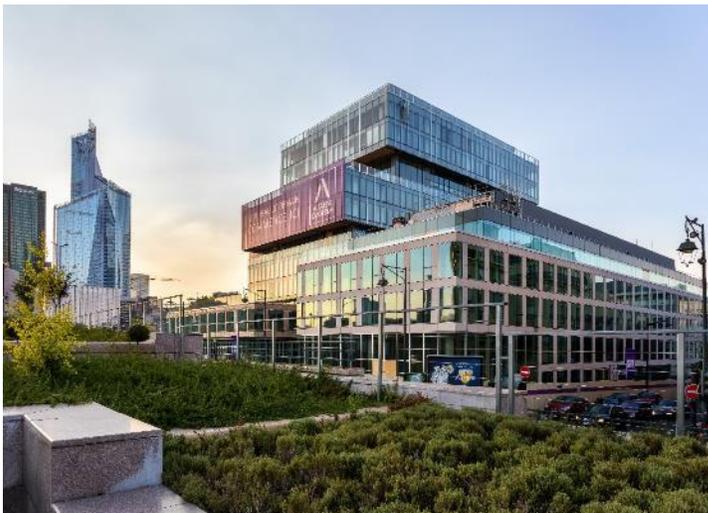
2023 : Altarea devient l'actionnaire unique du leader français de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif

Maîtrise des technologies

- Matériaux et procédés constructifs
ossature bois⁽²⁾, ciment bas carbone, béton de bois, béton de terre (torchis), maxi briques, pierres porteuses
- Solutions énergétiques
pompe à chaleur, géothermie, réseau de chaleur urbain, chaufferie bois, biomasse, photovoltaïque intégré au bâti
- Sobriété constructive
rénovation de bâtiments historiques, réemploi de matériaux
- Adaptation au changement climatique
îlots bioclimatiques, multi orientation, végétalisation et pleine terre, confort d'été (VMC double flux, puits canadien,...)

(1) Cross Laminated Timber : Bois Lamellé Croisé.

(2) Murs ossature bois (MOB) et façades ossature bois (FOB).



Kosmo - Siège de Parfums Christian Dior - Livré en 2018



Richelieu - Livré en 2020

REPOSITIONNEMENT DE BUREAUX EXISTANTS, UNE COMPÉTENCE CLÉ

- Un cycle de transformation d'actifs qui s'annonce
 - Nouveaux standards environnementaux *décret tertiaire, taxonomie*
 - Un enjeu majeur de valorisation *dans un contexte de réduction des besoins en surface*
 - Problématique cruciale pour les détenteurs d'actifs
- Altarea, un savoir-faire sans équivalent
 - Des équipes opérationnelles expérimentées *en Ile-de-France et en Régions*
 - Un *track record* exceptionnel *sobriété, recyclage, performance énergétique*
- Une compétence créatrice de valeur
 - Pour nos clients *usagers, investisseurs*
 - Pour Altarea *promoteur, prestataire, asset manager, investisseur*



Hill Side (Toulouse)

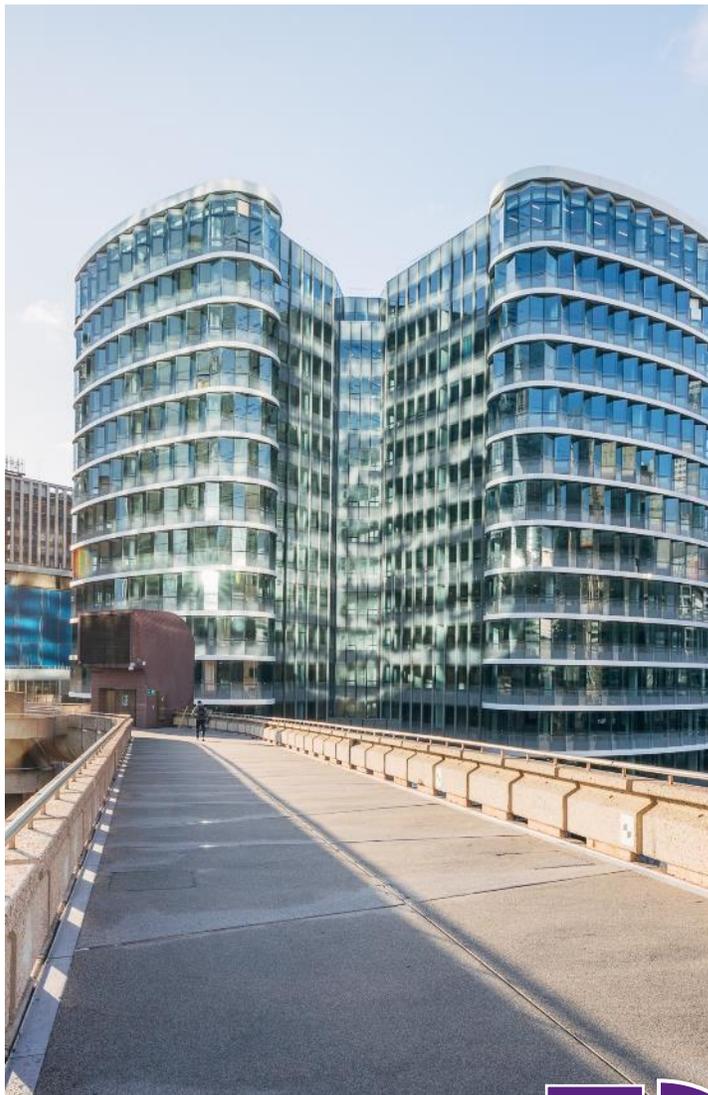
UNE PERFORMANCE TAXONOMIE D'ALTAREA SUPÉRIEURE À LA MOYENNE DE SON SECTEUR

- **Taxonomie, nouveau standard de reporting de la performance environnementale**
 - Une norme européenne universelle *comparabilité entre entreprises d'un même secteur*
 - Indicateurs basés sur les comptes consolidés
 - Six critères cumulatifs au niveau de chaque projet *énergie⁽¹⁾, climat⁽²⁾, eau, économie circulaire, pollution, biodiversité⁽³⁾*
- **Un chiffre d'affaires aligné à 44%**
 - 70% pour la foncière, 42% pour la promotion
 - Le critère « Energie »⁽¹⁾ atteint à 64%
 - Une approche exemplaire, une démarche de précurseur

(1) Critère substantiel d'atténuation du changement climatique.

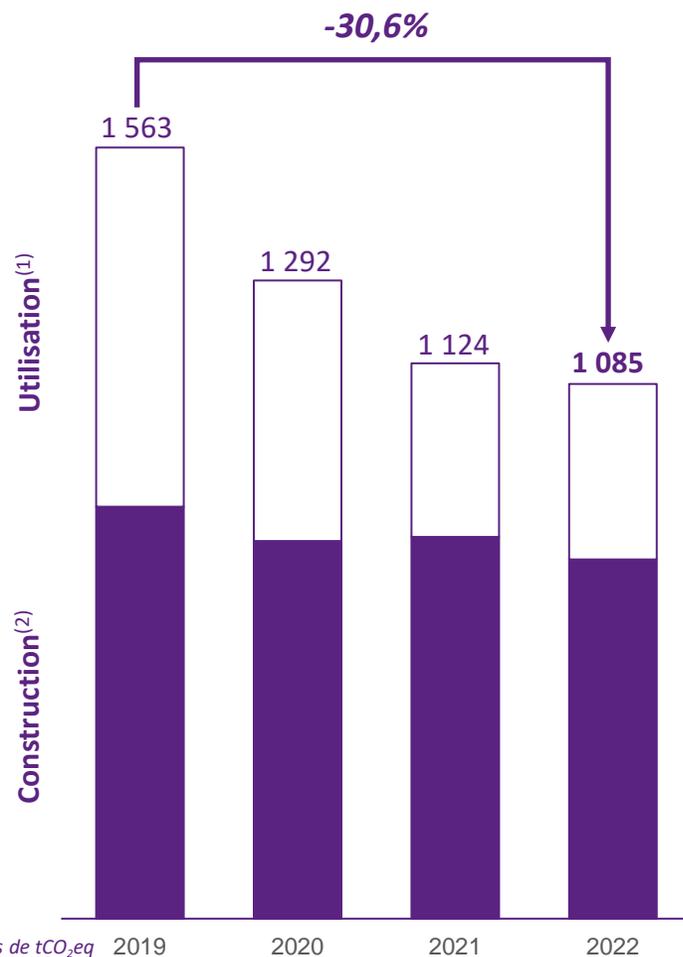
(2) Critère d'adaptation au changement climatique.

(3) Les autres critères étant qualifiés de « DNSH » (Do No Significant Harm).



ERIA (Puteaux)

PERFORMANCE CARBONE BAISSE DES ÉMISSIONS ET DE L'INTENSITÉ CARBONE



Milliers de tCO₂eq 2019
en quote-part économique

Méthodologie

Comptabilisation du carbone « à l'avancement » pour la Promotion

Utilisation du même référentiel de données que le référentiel comptable

Performance carbone (scopes 1,2 et 3)

Emissions en baisse de -3,4% vs 2021 (-30,6% vs 2019)

La Promotion Logement représente 84% du total
Faibles émissions de la Foncière

Intensité carbone

Quantité de CO₂ émise pour générer 1€ de chiffre d'affaires

360 grammes / euro, -3,2% vs 2021 (-28,4% vs 2019)

(1) Energie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans.

(2) Matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage sur une durée de 50 ans.



Grands Moulins de Corbeil Essonnes

ACCÉLÉRER LA TRANSITION BAS CARBONE

► Taxonomie européenne

- 2022 : une première année satisfaisante avec des disparités par marque qui seront réduites à l'avenir
- **Objectif : générer un chiffre d'affaires majoritairement aligné, à réglementation constante**

► Décarbonation

- 2022 : le Groupe a accéléré le déploiement d'une organisation pour piloter l'atteinte de ses objectifs de réduction de l'intensité carbone
- **Objectif : découpler la création de valeur et les émissions de CO₂**

03



FEUILLE DE ROUTE ET PERSPECTIVES

Cité de la
Gastronomie Paris
Rungis



Avenue Jean-Moulin (Villeneuve-la-Garenne)

UNE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE QUI S'INSCRIT DANS UN NOUVEAU CYCLE IMMOBILIER

La fin d'un cycle *2008 - 2022*

- Les taux d'intérêt bas ont permis d'absorber la hausse continue des valeurs des 10 dernières années
- La remontée des taux en 2022 met fin à ce mécanisme
- Un ajustement est nécessaire

Une période de transition de 18-24 mois

- L'année 2023 (et probablement 2024) marquera un bas de cycle pour l'immobilier
- Baisse des volumes et des valeurs
- Assainissement du marché

Nos convictions de moyen terme

- Reprise du marché à l'issue de la période de transition
- Un marché immense
En Logement, en actifs décarbonés (bureau, logistique, commerce,...)
- Appétit des Français pour l'immobilier
Pour se loger, pour épargner



Rue des Pommiers (Neuilly-sur-Marne)

DES PERSPECTIVES DE MOYEN TERME QUI S'APPUIENT SUR DEUX AXES STRATÉGIQUES

- **La transformation urbaine bas carbone, socle de la croissance**
 - Logement : surperformer le marché
*Extension territoriale, stratégie multimarques et multiproduits
Offre abordable, rentable et décarbonée*
 - Commerce : stratégie d'asset management
Actifs existants, à créer ou à acquérir en partenariat
 - Immobilier d'entreprise, jouer sur toute la gamme
*Bureau (Paris et Régions), CPI, VEFA, MOD, co-investissements
Logistiques (plateformes XXL, logistique urbaine)*
- **Les nouvelles activités, un surplus de croissance pour un risque mesuré**
 - Asset Management Immobilier
Une conviction forte
 - Datacenters de petite taille
Souverain, local et écoresponsable
 - Production d'énergie photovoltaïque
Un marché porteur en forte croissance



KI (Lyon)



2023 et 2024 seront consacrées à l'adaptation au nouveau cycle, à la poursuite de la transition bas carbone et à l'investissement dans les nouvelles activités

A moyen terme, l'objectif de FFO est de 325-375 M€, soit + 20% à + 35% vs 2022

après montée en puissance de l'impôt, de la transition bas carbone et de la contribution des nouvelles activités et sous réserve de l'absence de crise géopolitique, sanitaire ou macroéconomique

Transition bas carbone

*Taxonomie : chiffre d'affaires majoritairement aligné ⁽¹⁾
baisse de l'intensité carbone*

Niveau de risque financier limité

Une capacité à saisir des opportunités additionnelles

04



Cité de la
Gastronomie Paris
Rungis

PREMIER SEMESTRE 2023 - POINT D'AVANCEMENT



La Fabrique (Romainville)

POURSUITE DE LA DÉGRADATION DE L'ENVIRONNEMENT AU PREMIER SEMESTRE 2023

■ Problématiques de financement pour les Particuliers

- Hausse des taux d'intérêts
> 4% yc assurances, taux d'usure 4,68%
- Baisse de la production de crédits
-39,2% de production de crédit à l'habitat en un an

■ La phase d'ajustement des marchés immobiliers a débuté

- Baisse des réservations en promotion résidentielle
-34,3% T1 2023 vs T1 2022, source FPI
- Le marché bureau face à une double crise
Structurelle (télétravail, décarbonation), conjoncturelle (valeurs)
- Logistique, un produit qui reste rare
Hausse des taux de capitalisation compensée en partie par l'indexation
- Une résilience éprouvée en Commerce
Pour les actifs bien situés et bien gérés



Les Grands moulins de Paris (Marquette-lez-Lille)



En Scene (Bagneux)

RÉSIDENTIEL PREMIÈRE SÉRIE DE MESURES GOUVERNEMENTALES

Des mesures conjoncturelles qui témoignent d'une prise de conscience par l'Etat

- Améliorer l'accès au crédit des particuliers
Taux d'usure, règles HCSF, prolongation PTZ
- Programmes d'acquisition de logements
47 000 lots par CDC Habitat et Action Logement
- Favoriser les débloquages administratifs
Revue temporaire du zonage (A/B/C), freins administratifs

Des mesures structurelles, à acter dans un cadre réglementaire adapté

- Elargissement du cadre du Logement Locatif Intermédiaire (LLI)
- Grandes opérations de transformation urbaine
Friches, fonciers de l'Etat, mixité urbaine
- Favoriser la rénovation énergétique des logements existants et leur mise sur le marché locatif de longue durée
- Une première étape...



ALTAREA ADAPTATION AU NOUVEAU CYCLE

Pour traverser cette phase d'**adaptation au nouveau cycle**,
Altarea peut s'appuyer sur ses atouts : modèle diversifié, agilité opérationnelle, **puissance financière**, expérience du management, tout en continuant à investir sur de **nouvelles activités à fort potentiel** et en conservant d'**importantes marges de manœuvre**.

Altarea a la conviction que cette période ne sera que temporaire et que ce changement de cycle permettra aux acteurs les plus capitalisés d'en tirer le meilleur parti, à condition de rester **très discipliné**.



La Fabrique (Romainville)

LOGEMENT : AJUSTEMENT DE L'OFFRE À LA DEMANDE, ACCÉLÉRATION DE LA STRATÉGIE BAS CARBONE

- **Purger l'offre issue du cycle précédent**
 - Adapter les prix à la solvabilité des clients
Mesures d'accompagnement, baisses de prix ciblées
 - Ecouler la grande majorité des logements concernés d'ici la fin de l'année 2023
 - Privilégier la solidité bilantielle aux résultats à court terme
- **Développer une offre nouvelle génération**
 - Revue systématique du portefeuille foncier
Conception produit, stratégie commerciale, coût travaux, renégociations foncières
 - Une offre abordable, décarbonée et rentable
Montée en puissance progressive des lancements
- **Une organisation multimarques pour adresser chaque marché**
 - Cogedim 
Profondeur de l'offre, implantation nationale
 - Projet de fusion  / **Woodeum**
Création du leader de la promotion bas carbone
 - Histoire&Patrimoine 
*Renforcement des savoir-faire traditionnels
Rénovation passoires thermiques*



LOGEMENT : ACCÉLÉRATION DE NOTRE STRATÉGIE BAS CARBONE

- **Changer d'échelle et créer le leader national bas carbone : projet de fusion Woodeum – Pitch Immo**
- Capitaliser sur l'avancée prise dans le secteur de la promotion immobilière par Woodeum dans la construction bas carbone, son approche innovante et l'expertise des équipes
- Accélérer le déploiement de la construction bas carbone grâce à la puissance, la proximité territoriale, la solidité et la réputation des équipes de Pitch Immo
- Démontrer que l'on peut être un promoteur 100% bas carbone rentable tout en satisfaisant les investisseurs institutionnels, les élus, les clients en s'appuyant sur la double expertise des équipes de Woodeum et de celles de Pitch Immo
- Objectif : 3 000 logements / an à court terme; 5 000 logements / an à moyen terme



Joia Meridia (Nice)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET COMMERCE

■ Bureau, une exposition limitée

- Conserver une exposition limitée au risque Bureau
- Veille active sur le marché parisien
- Absence de contribution aux résultats 2023
Reflète l'absence d'exposition

■ Logistique, poursuite de la stratégie

- Plateforme XXL
Délivrer le pipeline
- Bollène
Plateforme XXL de 260 000 m² en 5 tranches
- Logistique urbaine
Constitution d'un portefeuille de projets

■ Commerce, résilience et récurrence

- Poursuite de la politique d'asset management
Actifs existants, à créer ou à acquérir en partenariat
- Tirer parti de la résilience et de la récurrence pour traverser la période 2023 – 2024



Bridge (Issy-les-Moulineaux)

NOUVELLES ACTIVITÉS : ASSET MANAGEMENT

Altarea Investment Managers (Alta IM)

- Obtention le 14 avril d'un agrément de l'AMF sur la Société de Gestion de Portefeuille (SGP)
- Equipe constituée en interne renforcée par l'arrivée de grands professionnels du secteur
- Des produits grand public en cours de constitution *positionnées sur le nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise*

Lancement d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau

- 1 Md€ de fonds propres ciblé *200 M€ d'apport par les sponsors*
- Dette mezzanine, dette junior, dette unitranche
- Financement d'un large spectre d'actifs immobiliers *bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie*
- Un partenariat combinant expertise immobilière et expertise en dette privée



Infrastructures photovoltaïques



Data Center - NDC – Réhabilitation Val de Reuil

NOUVELLES ACTIVITÉS : PHOTOVOLTAÏQUE ET DATA CENTERS

■ Constitution d'un pipeline d'infrastructures photovoltaïques

- Equipe constituée, en cours de renforcement
- Acquisitions tactiques envisagées
Accélérer l'internalisation de savoir-faire opérationnels
- Différents types d'infrastructures
Ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés, agrivoltaïsme
- Objectif de développer au moins 1 GWc
400 MWc projets identifiés, dont 100 MWc déjà sécurisés

■ Data Center, une infrastructure constitutive de la ville de demain

- Marché en forte croissance
Souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national (souveraineté)
- Pénurie de produits, notamment en data centers « éco-responsables »
Autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbain, ...
- Pipeline d'une dizaine de sites de petites tailles
Quelques projets de grande ampleur



Richelieu (Paris)

FEUILLE DE ROUTE, SITUATION À DATE

Altarea dispose d'une **structure financière parmi les plus fortes du secteur immobilier français**. Le Groupe dispose des moyens financiers pour **traverser cette phase d'adaptation** au nouveau cycle et pour **continuer à investir** sur de nouvelles activités à fort potentiel, tout en conservant d'**importantes marges de manœuvre** pour saisir les opportunités additionnelles. Cette stratégie nécessite une **grande discipline**, notamment en résidentiel, ce qui aura des conséquences sur ses résultats 2023.

Le FFO 2023 est ainsi attendu en très nette baisse en raison d'une part de l'absence de grandes opérations Bureau⁽¹⁾, et d'autre part d'une très faible contribution du pôle Logement aux résultats du Groupe⁽²⁾ et des charges liées au lancement des nouvelles activités

Cet effet sera tout particulièrement marqué au premier semestre du fait de la saisonnalité traditionnelle du résidentiel, amplifiée cette année par une quasi-absence d'acquisitions de terrains depuis le début de l'année.

Notre marché est immense et Altarea poursuit avec confiance sa feuille de route et réitère ses objectifs de FFO à moyen terme, avec une contribution équilibrée entre foncière commerce, promotion et nouvelles activités.

(1) Le Bureau avait représenté l'essentiel des 79,3 M€ de la contribution de l'Immobilier d'entreprise au FFO du Groupe en 2022.

(2) Le Logement avait contribué à hauteur de 106,9 M€ au FFO du Groupe en 2022.

POLITIQUE DE DIVIDENDE



Richelieu (Paris)

En 2023⁽¹⁾

- **10 € par action (+2,6%) avec option de conversion partielle en titres**
- Sur option, choix entre :
 - 100% versé en numéraire
 - 50% versé en titres (prix de souscription de 95,81 €/action) et 50% versé en numéraire

Le groupe familial d'Alain Taravella⁽²⁾ a informé la Société qu'il entendait souscrire à l'intégralité de ses droits dans la limite de la réglementation en vigueur sur les excès de vitesse, réitérant ainsi sa confiance dans la capacité d'Altarea à créer de la valeur dans le long terme.

Pour les prochaines années⁽³⁾

- **Distribution de 75% du FFO**
- **Dividende minimum de 10 € par action**
- **Option de conversion partielle en titres avec choix entre :**
 - 100% versé en numéraire
 - 50% versé en titres⁽⁴⁾ et 50% versé en numéraire

⁽¹⁾ Au titre de 2022 et sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale de ce jour.

⁽²⁾ A travers les sociétés AltaGroupe et ses filiales.

⁽³⁾ Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors des Assemblées générales relatives aux prochains exercices, de l'absence de crises géopolitique, sanitaire ou macroéconomique.

⁽⁴⁾ Avec décote de 10% par rapport à la moyenne des premiers cours des 20 séances de bourse précédant l'assemblée et retranchement du montant du dividende.

05



*Quai St Pierre
Toulouse (31)*

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

Résultat annuel - Comptes sociaux

Chiffre d'affaires	13,0 M€
Résultat d'exploitation	(8,3) M€
Résultat financier	131,1 M€
Résultat exceptionnel	88,5 M€
Bénéfice net	205,1 M€

Résultat annuel - Comptes consolidés

Chiffre d'affaires	3 013,2 M€	-0,5%
Cash-flow courant des opérations (FFO)	275,4 M€	+4,2%
Résultat net, part du Groupe	326,8 M€	+54,4%

Comptes de la société

Absence d'observations

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022 ⁽¹⁾

Dividende par action	10,00 €
<i>Nombre d'actions</i>	<i>20 375 804</i>
Dividende aux actionnaires commanditaires	203 758 040,00 €
Dividende précipitaire Associé Commandité (1,5%)	3 056 370,60 €
Dividende global 2022	206 814 410,60 €
Dont bénéfice comptable	205 119 058,41 €
Dont dotation à la réserve légale (5% du bénéfice)	- 2 433 011,88 €
Dont prélèvement sur le compte « prime d'émission »	4 128 364,07 €

⁽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 12 juin 2023 - L'autodétention n'est pas éligible au dividende.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

OPTIONS DE PAIEMENT ET CALENDRIER

Modes de versement : 100% en numéraire
ou 50% en numéraire et 50% en actions (PDA)

Option de paiement en actions

Modalités	Moyenne des 20 derniers cours de bourse précédent l'AG	117,56 €
	Décote de 10%	(11,76) €
	Montant du dividende	(10,00) €
Calendrier	Prix d'émission	95,81 €
	Détachement du dividende	12 juin
	Début de période d'option pour le PDA	14 juin
	Fin de période d'option pour le PDA	23 juin
	Paiement en numéraire / livraison des actions nouvelles	4 juillet

FISCALITÉ PROVISOIRE DU DIVIDENDE ⁽¹⁾

Fiscalité

- ▶ 5,59 € (55,9%) : distribution de revenus « résultats exonérés »
- ▶ 4,31 € (43,1%) : distribution de revenus « résultats ordinaires »
- ▶ 0,10 € (1,0%) : remboursement de primes d'émission

10,00 €
par action
+0,25 €/a vs 2021

⁽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 12 juin 2023.

SAY-ON-PAY SUR LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

PRINCIPES

Vote ex post pour 2022

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 2023

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 2022*
- *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 2022

GÉRANCE : ALTAFI 2 (Alain Taravella)

en K€	2018	2019	2020	2021	2022
Rémunérations fixes	2 721	2 000	2 000	2 000	1 800
dt Altareit	628	1 000	1 000	1 000	900
dt Altarea	2 093	1 000	1 000	1 000	900
Rémunération variable (critères financiers)	3 115	849	0	708	321
dt Altareit (RN)	-	-	-	197	216
dt Altarea (FFO)	3 115	849	0	511	105
Rémunération variable (critère extra fin)	-	500	500	500	700
dt Altareit	-	-	-	-	350
dt Altarea (GRESB 5*)	-	500	500	500	350
RÉMUNÉRATION GLOBALE	5 836	3 349	2 500	3 208	2 821

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

2 **Introduction d'un critère extra financier pour Altareit**

Vote ex-post

Baisse de 12% de la rémunération en 2022 malgré la forte croissance du FFO Altarea et du Résultat net Altareit

Baisse du variable sur critères financiers, suite à 3 effets de périmètre :

- Impact de la dilution résultant de l'augmentation de capital fin 2021
- Plafonds de FFO/action réévalués pour 2022 (+0,50€)
- Variations de valeur qui bénéficient fortement au RN du Groupe concernant très principalement le périmètre Altarea (et non Altareit)

RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2022

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Maintien de l'enveloppe annuelle de 620 000 €

			Montants effectifs 2022
Conseil de Surveillance	Enveloppe annuelle	620 000 € <i>(inchangée)</i>	571 000 €
	Membres du CS	3 000 € / par participation effective aux réunions <i>(inchangée)</i>	201 000 €
		Rémunération de missions ponctuelles	120 000 €
	Président du CS	250 000 € / an payable mensuellement <i>(inchangée)</i>	250 000 €

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2023

(EX ANTE) - GÉRANCE : ALTAFI 2 (Alain Taravella)

	ALTAREA	ALTAREIT																
Rémunérations fixes	900 000 €	900 000 €	> Enveloppes inchangées															
Rémunération variable <i>Critères financiers</i>	<p>Nombre d'actions ⁽¹⁾</p> <p>x</p> <p>Si FFO >13,00 €/a : 1,5% x (FFO – 13,00) + Si FFO >15,50 €/a : 3,0% x (FFO – 15,50)</p>	<p>1,5% x (RN – 60 M€)</p> <p>si RN > 60 M€</p>	> Seuils inchangés															
Rémunération variable <i>Critères RSE</i>	<p>350 000 € max. sur critères qualitatifs</p> <table border="1"> <tr> <td>Climat</td> <td>50%</td> <td>Taxonomie : % d'alignement du CA consolidé Groupe</td> </tr> <tr> <td>Climat</td> <td>50%</td> <td>Intensité carbone : nombre de grammes de CO₂ par € de CA</td> </tr> </table>	Climat	50%	Taxonomie : % d'alignement du CA consolidé Groupe	Climat	50%	Intensité carbone : nombre de grammes de CO ₂ par € de CA	<p>350 000 € max. sur critères qualitatifs</p> <table border="1"> <tr> <td>Climat</td> <td>50%</td> <td>Déploiement de la stratégie de décarbonation à la promotion</td> </tr> <tr> <td>RH</td> <td>25%</td> <td>Qualité du management des équipes</td> </tr> <tr> <td>RH</td> <td>25%</td> <td>Qualité du dialogue social</td> </tr> </table>	Climat	50%	Déploiement de la stratégie de décarbonation à la promotion	RH	25%	Qualité du management des équipes	RH	25%	Qualité du dialogue social	<p>> Enveloppes inchangées</p> <p>> Nouveaux critères qualitatifs Altarea:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aligné avec les objectifs climatiques de l'entreprise • En cohérence avec les accords d'intéressement et les bonus moyen terme des Dirigeants
Climat	50%	Taxonomie : % d'alignement du CA consolidé Groupe																
Climat	50%	Intensité carbone : nombre de grammes de CO ₂ par € de CA																
Climat	50%	Déploiement de la stratégie de décarbonation à la promotion																
RH	25%	Qualité du management des équipes																
RH	25%	Qualité du dialogue social																
RÉMUNÉRATION GLOBALE 2023	Réduite à 3 500 000 € (vs 4 000 000 € pour 2022)		> Ramenée au plafond 2021 (en cohérence avec le périmètre réel)															

Rappel : rémunérations versées sous forme d'honoraires

RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2023

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Maintien de l'enveloppe annuelle de 620 000 €

Conseil de Surveillance	Enveloppe annuelle	620 000 € <i>(inchangée)</i>
	Membres du CS	3 000 € / par participation effective aux réunions <i>(inchangée)</i>
	Président du CS	250 000 € / an payable mensuellement <i>(inchangée)</i>
		Rémunération de missions ponctuelles

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

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

Absence d'observations

06



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Gare Paris Austerlitz

07



DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES

Grands Moulins
(Corbeil-Essonnes)

08



Bridge

VOTE DES RÉOLUTIONS