



# 6

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>6.1</b>	<b>CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE</b>	<b>170</b>
<b>6.2</b>	<b>COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	<b>171</b>
6.2.1	Gérance	171
6.2.2	Associé commandité	173
6.2.3	Conseil de surveillance	174
6.2.4	Direction	179
6.2.5	Informations complémentaires	179
<b>6.3</b>	<b>RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	<b>180</b>
6.3.1	Principes et règles	180
6.3.2	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024	180
6.3.3	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023	182
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2024	186
<b>6.4</b>	<b>DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL</b>	<b>188</b>
6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023	188
6.4.2	Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2024	189
<b>6.5</b>	<b>MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES</b>	<b>190</b>
<b>6.6</b>	<b>ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE</b>	<b>191</b>

## 6.1 Cadre du rapport et code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi, en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, par le conseil de surveillance avec le concours de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 27 février 2024.

La Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext (le « Code MiddleNext ») comme code de référence. Le conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « Points de vigilance » du Code MiddleNext dans sa version actualisée de septembre 2022. La Société applique les recommandations dudit Code pour autant qu'elles soient adaptées à sa forme juridique de société en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions :

- la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration ;
- les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial ;
- le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle d'ailleurs que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire de référence, Altarea, sont l'absence de comité d'audit et le fait que le conseil se soit réuni moins de 4 fois en 2023 (cf. *infra* § 6.2.3.2).

Par ailleurs, le conseil de surveillance n'a pas jugé utile de mettre en place un comité spécialisé en RSE, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale du Groupe étant, le cas échéant, examinés directement par le conseil de surveillance en formation plénière.

Aussi, aucun plan de formation de ses membres n'est mis en place par le conseil de surveillance, ceux-ci pouvant bénéficier des informations transmises et éventuelles mesures prises au sein du conseil de surveillance de la société mère, Altarea, dont ils sont tous membres.

## 6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Altareit est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

La Société est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance. La gouvernance d'Altareit a donc une structure par nature duale.

### 6.2.1 Gérance

#### Composition

La direction de la Société est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2 présidée par Alain Taravella, président-Fondateur du groupe Altarea dont Altareit fait partie, et ayant notamment pour directeur général, Jacques Ehrmann.

#### Altafi 2

##### Gérant

Altafi 2 est une société par actions simplifiée ayant son siège social est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, dont le capital est intégralement détenu par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella. Jacques Ehrmann a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société par décision des commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012. Elle a été renouvelée dans ses fonctions pour une nouvelle durée de dix années, expirant le 2 janvier 2032, conformément aux dispositions de l'article 13.7 des statuts. Altafi 2 ne détient directement aucune action de la Société.

Par ailleurs, Altafi 2 est gérante commanditée d'Altarea et de sa filiale cotée NR21.



**Alain Taravella**  
Président d'Altafi 2

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14). Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985.

En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors.

Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.



**Jacques Ehrmann**  
Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960. Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général de 1989 à 1995. Il a ensuite rejoint successivement les directions Générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que directeur général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercialis et de Green Yellow et en est le président-directeur général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la direction générale du groupe Carrefour et sera notamment directeur Exécutif en charge du Patrimoine, du Développement Partenariat International et Innovation. Il ajoute à cette fonction celle de président-directeur général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux, en avril 2014, et la supervision de la direction Fusions-Acquisitions du Groupe Carrefour en 2015. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le groupe Altarea en tant que directeur général Altarea et, plus spécifiquement, de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Il est également de 2019 à 2023 président de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.

## Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2023

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2023		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
<b>Altafi 2</b> Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Gérante commanditée de SCA</i> : Altarea<sup>■(1)</sup> ; NR21<sup>■</sup></li> <li>■ <i>Gérante de SCA</i> : Altareit<sup>■(2)</sup></li> </ul>	-	-
<b>Alain Taravella</b> Président d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Représentant Altafi 2, gérante</i> : Altarea<sup>■(1)</sup> ; NR21<sup>■</sup> ; Altareit<sup>■(2)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Président</i> : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altafi 7 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine)</li> <li>■ <i>Représentant permanent d'Altarea, Administrateur</i> : Semmaris ;</li> <li>■ <i>Représentant Alta Patrimoine, gérante</i> : SNC ATI ; SCI Maignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Cogérant</i> : Altarea<sup>■</sup></li> <li>■ <i>Président</i> : Foncière Altarea SAS<sup>♦</sup> ; Altafi 6</li> <li>■ <i>Président du conseil de surveillance</i> : Altarea France SNC<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Administrateur</i> : Pitch Promotion SAS<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Représentant Altarea, président</i> : Alta Développement Italie<sup>♦</sup> ; Alta Mir<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères</i> : Alta Spain Archibald BV<sup>♦</sup> ; Alta Spain Castellana BV<sup>♦</sup> ; Altalux Spain<sup>♦</sup> ; Altalux Italy<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Représentant Atlas, cogérante</i> : Altarea<sup>■</sup></li> <li>■ <i>Représentant Altafi 3, gérante</i> : SIAP Rome<sup>♦</sup> ; SIAP Paris ; SIAP Helsinki</li> </ul>
<b>Jacques Ehrmann</b> Directeur général d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Gérant</i> : Altarea Management SNC<sup>♦</sup> ; Cogedim Gestion (SNC)<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Représentant Altafi 2, gérante</i> : Altarea<sup>■(1)</sup> ; NR21<sup>■</sup> ; Altareit<sup>■(2)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Directeur général</i> : Altafi 2</li> <li>■ <i>Membre du Directoire</i> : Frojal</li> <li>■ <i>Président</i> : Tamlet</li> <li>■ <i>Membre du conseil de surveillance</i> : Edmond de Rothschild (France)</li> <li>■ <i>Cogérant</i> : Jakevero (SCI) et Testa (SC)</li> <li>■ <i>Représentant permanent de Frojal, membre du conseil de surveillance</i> : Lefebvre Sarrut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Président-directeur général et membre du comité Stratégique et d'Investissement</i> : Carmila<sup>■</sup></li> <li>■ <i>Président-directeur général</i> : Carmila SAS</li> <li>■ <i>Président</i> : Cogedim SAS<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Gérant</i> : Cogedim Développement<sup>♦</sup> ; Cogedim Entreprise<sup>♦</sup> ; Cogedim Citalis<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Membre du conseil de surveillance</i> : Financière SPL<sup>♦</sup> ; Woodeum SAS<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Administrateur</i> : Edmond de Rothschild S.A. ; Atacadao SA<sup>■</sup> (Brésil) ; Carrefour Property España (Espagne) ; Carrefour SA<sup>♦</sup> (Turquie) ; Pitch Promotion SAS<sup>♦</sup></li> <li>■ <i>Président du conseil d'administration</i> : Carrefour Property Italia<sup>♦</sup> (Italie)</li> <li>■ <i>Membre du comité de direction et du comité des Nominations</i> : Adialéa (SAS)</li> <li>■ <i>Membre du comité Stratégique, du comité Ressources Humaines et président du comité d'Audit</i> : Atacadao SA<sup>■</sup> (Brésil)</li> <li>■ <i>Président</i> : Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex. CNCC)</li> </ul>

(1) Altarea est notamment présidente d'Alta Blue<sup>♦</sup> (présidente d'Aldeta<sup>♦</sup>) et de Foncière Altarea<sup>♦</sup>, gérante de Foncière Altarea Montparnasse<sup>♦</sup>, administrateur de M.R.M<sup>■</sup> et de la Semmaris, membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers<sup>♦</sup> et membre du conseil de surveillance de la SCPI Alta Convictions.

(2) Altareit est notamment présidente de Cogedim<sup>♦</sup> (présidente d'Alta Richelieu<sup>♦</sup> et de Cogedim Office Partners<sup>♦</sup>), Alta Faubourg<sup>♦</sup> (présidente de W-Pi Promotion<sup>♦</sup>), Alta Penthivère<sup>♦</sup> (présidente d'Altacom<sup>♦</sup>), Alta Percier<sup>♦</sup> et Alta Percier Holding<sup>♦</sup>. Elle est également membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers<sup>♦</sup>.

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2023 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.3.1 ci-dessous.

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

## Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Altareit est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité. Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les

conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *pro rata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 des statuts jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

## Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

## 6.2.2 Associé commandité

### Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 87 rue de Richelieu à Paris 2e, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, détenue en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Le président de la société Altafi 3 est Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par assemblée générale mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée. Elle n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2023 et n'a exercé aucun mandat échu au cours des cinq dernières années à l'exception des fonctions de gérant-commandité des sociétés SIAP Rome, SIAP Paris et SIAP Helsinki.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

### Nomination et cessation des fonctions (articles 21 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

Dans le cas où l'associé ayant perdu la qualité de commandité était seul commandité, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra être convoquée par la gérance, ou à défaut, par le président du conseil de surveillance, dans les soixante (60) jours de la perte de la qualité de commandité dudit associé, afin de désigner un ou plusieurs associés commandités.

À défaut de désignation d'un ou plusieurs associés commandités dans ce délai, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra procéder à la transformation de la société en société anonyme.

Sous réserve des dispositions des articles L. 221-15 et L. 221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayant-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un certain nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

## Pouvoirs

Le ou les associés commandités sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Ils disposent en contrepartie d'un certain nombre de pouvoirs structurants en vertu de la loi et des statuts, faisant d'eux une partie prenante importante du fonctionnement et de l'organisation de la Société. Notamment, ils :

- nomment ou révoquent les gérants ;
- établissent la politique de rémunération de la gérance devant être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, après consultation pour avis du conseil de surveillance statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations (cf. § 6.3 ci-dessous) ;
- approuvent les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés devant être soumis à l'approbation des actionnaires, sauf si le(s) commandité(s) sont également tous gérants ;

- autorisent préalablement l'adoption de toute délibération par l'assemblée générale des actionnaires, à l'exception de celles relatives (i) à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, auxquelles les commandités ne participent pas s'ils sont actionnaires et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes.





Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent pas participer au vote des résolutions correspondant à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

En application de l'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société, l'associé commandité a droit en cette qualité à dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel.

## 6.2.3 Conseil de surveillance

### 6.2.3.1 Composition

#### Composition au 31 décembre 2023

Nom	Age	Genre	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat <sup>(a)</sup>	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité <sup>(b)</sup>
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	71		07/05/2014	19/05/2020	2026	✓	-	100 %
Éliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	82		26/02/2019	29/06/2021	2027	✓	Président	100 %
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	67		02/06/2008	19/05/2020	2026		Membre	100 %
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	38		26/02/2019	29/06/2021	2027		-	100 %

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(b) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2023.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2023 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Le conseil de surveillance de son actionnaire de référence, Altarea, comprend quant à lui deux salariés représentant les salariés du groupe Altarea (auquel la Société fait partie), dont un représentant désigné par le comité social et économique de l'UES Cogedim.

Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

#### Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2023, le conseil de surveillance est composé de quatre membres, à parité avec deux femmes et deux hommes.

#### Âge moyen des membres

Au 31 décembre 2023, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 64 ans.

#### Membres indépendants

Le conseil de surveillance a adopté la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six (6) dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext. Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 27 février 2024, le conseil de surveillance a constaté que Christian de Gournay et Eliane Frémeaux remplissaient les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société se conforme à la recommandation du Code MiddleNext, le conseil comportant au moins deux administrateurs indépendants.

Il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent document de plus d'un tiers de membres indépendants et que les investissements significatifs réalisés par la Société et ses filiales sont examinés par le conseil de surveillance d'Altarea, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération.

## Présentation des membres du conseil

### Christian de Gournay

#### Président indépendant du conseil de surveillance

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a ensuite assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président des conseils de surveillance d'Altarea et d'Altareit.

#### Principale fonction exercée :

Président du conseil de surveillance d'Altarea

#### Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

##### Au sein du Groupe :

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦ ; NR21♦

##### Hors du Groupe :

- Gérant : SCI Schaeffer-Erard
- Administrateur : Opus Investment BV♦

#### Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

### Éliane Frémeaux

#### Membre indépendant du conseil de surveillance

Présidente du comité des rémunérations

Eliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Eliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du conseil Supérieur du Notariat. Elle a été membre de la Commission relative à la Copropriété en représentation du conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au conseil Supérieur des Installations Classées. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Éliane Frémeaux a participé à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, au financement et à la transmission des entreprises, à la copropriété, à l'urbanisme et à l'environnement.

#### Principale fonction exercée :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea

#### Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

##### Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦ ; NR21♦

##### Hors du Groupe :

- Co-Gérant : SCI Palatin

#### Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

#### Nationalité

Française

#### Âge

71 ans (1952)

#### Adresse professionnelle

c/o Altarea  
87, rue de Richelieu  
75002 Paris

#### Actions détenues au 31/12/2023

1

#### Date de nomination

7 mai 2014

#### Échéance du mandat en cours

AG 2026

#### Nationalité

Française

#### Âge

82 ans (1941)

#### Adresse professionnelle

c/o Altarea  
87, rue de Richelieu  
75002 Paris

#### Actions détenues au 31/12/2023

5

#### Date de nomination

26 février 2019

#### Échéance du mandat en cours

AG 2027

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

## Jacques Nicolet

### Membre du conseil de surveillance et du comité des rémunérations

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il cofonde avec Alain Taravella le groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance jusqu'en 2014. Il a créé et dirige le groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger à travers les sociétés Ligier Automotive, HP Composites et Ecodime.

#### Principale fonction exercée :

Président du groupe Everspeed

#### Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

##### Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea<sup>♦</sup> ; NR21<sup>♦</sup>

##### Hors du Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Ligier Automotive (Gérante de SCI Innovatech) ; Ecodime
- Gérant : SCI Damejane ; SNC JN Participations ; Damejane Investissements
- Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection<sup>♦</sup> ; HP Composites Spa<sup>♦</sup>

#### Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Carbon Mind Srl<sup>♦</sup>

## Léonore Reviron

### Membre du conseil de surveillance

Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School et diplômée d'expertise comptable. De 2008 à 2011, elle a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate, puis de responsable gestion des risques financiers. En 2017, elle a rejoint le cabinet de conseil, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes, Pluriel Consultants.

#### Principale fonction exercée :

Directrice de mission au sein du cabinet Pluriel Consultants

#### Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

##### Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea<sup>♦</sup> ; NR21<sup>♦</sup>

##### Hors du Groupe :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit<sup>♦</sup>
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea<sup>♦</sup>

#### Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

#### Nationalité

Française

#### Âge

67 ans (1956)

#### Adresse professionnelle

Everspeed - 3, rue Bellanger  
92300 Levallois Perret

#### Actions détenues au 31/12/2023

1

#### Date de nomination

2 juin 2008

#### Échéance du mandat

en cours

AG 2026

#### Nationalité

Française

#### Âge

38 ans (1985)

#### Adresse professionnelle

c/o Altarea  
87, rue de Richelieu  
75002 Paris

#### Actions détenues au 31/12/2023

1

#### Date de nomination

26 février 2019

#### Échéance du mandat

en cours

AG 2027

<sup>♦</sup> société du groupe Altarea <sup>■</sup> société cotée <sup>♦</sup> société étrangère

(1) Everspeed est présidente de SAS (Circuit du Maine ; Everspeed Asset ; Onroak Automotive Classic ; Everspeed Composites), directeur général de la SAS Les 2 Arbres, et présidente du conseil d'administration d'Ecodime Italia Srl<sup>♦</sup>



### 6.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

#### Missions et attributions

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il dispose notamment des attributions suivantes :

- procède à l'examen des états financiers annuels et semestriels établis par la Gérance ;
- décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ;
- établit, conformément à la loi, un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice qu'il examine ;
- établit également chaque année un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires ;
- dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant ;

Le conseil de surveillance s'assure en outre :

- de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ;
- de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes ;
- que les enjeux sociaux et environnementaux sont pris en compte dans l'activité de l'entreprise.

Il a par ailleurs un rôle important en matière de rémunération des organes sociaux :

- il est consulté par le ou les associés commandités sur la politique de rémunération de la gérance ;
- il détermine la politique de rémunération des membres du conseil ;
- il détermine les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil.

Pour l'exercice de ces prérogatives, il prend préalablement avis du comité des rémunérations désigné en son sein.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

#### Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

#### Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

#### Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, sis 87 rue de Richelieu à Paris (75002).

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Les membres du conseil de surveillance peuvent par ailleurs échanger librement entre eux, de manière régulière, formelle ou informelle, hors la présence de la gérance.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

#### Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

#### Règlement intérieur

Le conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur spécifique, lequel inclut des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur, mis à jour lors de la réunion du 22 février 2022 aux fins de tenir compte de la nouvelle version du Code MiddleNext parue en septembre 2021 :

- rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ;
- définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf. *supra* § 6.2.3.1.) ;
- rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité ;
- rappelle en outre les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf. *infra* § 6.3.3.2.) ;
- définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. *infra* § 6.2.3.2.).

## Réunions et travaux du conseil en 2023

En 2023, le conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises à l'occasion de l'examen des comptes annuels et des comptes semestriels. Cette fréquence a été jugée suffisante par le conseil lors de son évaluation annuelle, compte tenu des missions qui lui sont dévolues dans une société en commandite par actions. Le conseil estime en particulier que la périodicité et la durée des séances du conseil permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de sa compétence, laquelle diffère sensiblement de celle d'un conseil d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes.

Le taux de présence effective s'est établi à 100 % en 2023.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les sujets suivants :

### Réunion du 28 février 2023 :

- rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2022 et examen des projets de comptes sociaux et consolidés dudit exercice ;
- affectation du résultat proposée à l'assemblée ;
- Say on Pay : avis sur la politique de rémunération de la Gérance, arrêté de la politique de rémunération du conseil de surveillance et fixation des éléments de rémunérations de ces organes pour 2023 sous réserve de l'approbation des politiques susvisées par l'assemblée générale ;
- examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ;
- points relatifs au gouvernement d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ; approbation du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
- délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- examen du rapport social et environnemental ;
- examen des documents de gestion prévisionnelle ;
- examen des conventions réglementées et revue des critères de détermination des conventions libres prévus aux termes de la charte interne sur les conventions et engagements réglementés.

### Réunion du 27 juillet 2023 :

- examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2023,
- examen du rapport semestriel de la gérance et des documents de gestion prévisionnelle.

## Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

## Comité d'audit

En vertu des dispositions de l'article L. 821-68 5° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 821-67 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

## Comité d'investissement

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

## Comité des rémunérations

La Société a constitué un comité des rémunérations à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la gérance. Il émet également un avis sur la rémunération des membres du conseil.

### ■ Membres du comité :

À la date du présent document, le comité de la rémunération est composé de deux membres, Jacques Nicolet et Eliane Frémeaux, cette dernière ayant la qualité de membre indépendant. Le comité est présidé par Eliane Frémeaux.

### ■ Délibérations – Compte-rendu :

Le conseil de surveillance a fixé les règles de fonctionnement du comité des rémunérations, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

### ■ Travaux du comité :

Le 27 février 2023, le comité des rémunérations a émis un avis favorable sur la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité. Il a également émis une proposition relative à la politique de rémunération du conseil de surveillance et sur les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance à fixer en application de ces politiques, sous réserve de leur adoption par les actionnaires réunis en assemblée générale. Le conseil de surveillance a adopté sans modification les propositions du comité.

L'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023 a voté en faveur des politiques de rémunération de la gérance et du conseil de surveillance pour 2023.

## Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 27 février 2024, les membres du conseil ont été invités par le président à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation des travaux du conseil de surveillance et du comité des rémunérations. Le conseil a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

## 6.2.4 Direction

### 6.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. *supra* § 6.2.1), qui, en particulier, définit les orientations stratégiques du Groupe.

### 6.2.4.2 Direction opérationnelle

Outre la gérance représentée par Alain Taravella et Jacques Ehrmann, les principaux dirigeants opérationnels du Groupe, constitué par Altareit et ses filiales, sont notamment, au 31 décembre 2023, Adrien Blanc, gérant d'Altarea Entreprise Management, Vincent Ego, directeur général de Cogedim, Rodolphe Albert, président d'Histoire et Patrimoine, Julien Pemezec, directeur général de W-PI Promotion, et Baptiste Borezee, en charge de la Stratégie, du M & A et du Pôle Services Groupe, et est à ce titre président d'Altarea Investment Managers.

## 6.2.5 Informations complémentaires

### 6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par AltaGroupe dont le capital est détenu par Alain Taravella et sa famille. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle avec sa famille. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, de conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue, entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, au cours de l'exercice 2023 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2023.

### 6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun membre du conseil de surveillance et de la gérance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associée à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- été déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

### 6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

### 6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le conseil de surveillance a adopté une charte interne sur les conventions et engagements réglementés, laquelle s'inscrit dans le cadre :

- de la procédure d'évaluation régulière des conventions courantes conclues à des conditions normales introduite par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (Loi Pacte) et codifiée à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, applicable aux sociétés en commandites par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé sur renvoi de l'article L. 226-10 dudit code, et
- de la recommandation de l'AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012, modifiée le 29 avril 2021, et plus particulièrement sa proposition n° 4.1.

L'objet de la charte est double :

- rappeler le cadre réglementaire applicable aux conventions et engagements réglementés et apporter des précisions quant à la méthodologie et à la procédure d'évaluation appliquée en interne par la Société pour qualifier les différentes conventions ;
- mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

Elle tient compte de l'étude de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) sur les conventions réglementées et courantes publiée en février 2014.

La charte s'applique à toutes les sociétés françaises du groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, y compris Altareit.

## 6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance

### 6.3.1 Principes et règles

#### 6.3.1.1 La gérance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, la rémunération de la gérance est déterminée conformément à une politique de rémunération décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération doit être établie chaque année par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations.

Elle fait ensuite l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote *ex ante*). En cas de désapprobation, la dernière politique de rémunération approuvée continue de s'appliquer et une politique de rémunération révisée est soumise à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les éléments de la rémunération, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale. Dans des circonstances exceptionnelles, il

est possible de déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

En définitive, les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la gérance (vote *ex post*).

#### 6.3.1.2 Le conseil de surveillance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le conseil de surveillance établit chaque année une politique de rémunération de ses membres qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle (vote *ex ante*).

Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

Les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale (vote *ex post*) sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués.

### 6.3.2 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024

Conformément aux dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, prévues aux articles L. 22-10-76 et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire annuelle 2024 sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 27 février 2024 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extrafinancières.

#### 6.3.2.1 Politique de rémunération de la gérance

##### RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance 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, cela aussi bien au sein de la Société que chez sa société mère Altarea. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes (cf. § 6.3.4 ci-dessous).

La politique de rémunération de la gérance pour l'exercice 2024 décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 27 février 2024, après examen des propositions du comité des rémunérations :

- la détermination des éléments de la rémunération de la gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code MiddleNext ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations prendront en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (*benchmark*) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;

- la rémunération de la gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée d'une rémunération annuelle fixe. Une rémunération variable, établie dans le respect des recommandations du Code MiddleNext, peut également être prévue ;
- le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du groupe auquel appartient la Société au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés. Pour l'exercice 2023, il devra être fixé dans une fourchette comprise entre 900 000 euros et 2 000 000 euros, en tenant compte de ce qui précède.

À l'initiative de la gérance qui a exprimé son souhait de voir, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur immobilier, sa rémunération annuelle fixe au titre de l'exercice 2024 réduite d'un tiers (voir encart ci-dessus), son montant pour 2024 est fixé à 600 000 euros hors taxes.

- la rémunération variable doit être conditionnée à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant à aligner au mieux les intérêts de la gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la gérance.

Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront notamment porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché tels que le FFO (Funds from operations) ou le résultat net consolidé.

Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant maximum de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être comprise entre 35 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être définitivement versés à la gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex post*) et accord du commandité.

Conformément au souhait de la gérance de renoncer par anticipation, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur immobilier, à toute rémunération variable susceptible d'être due au titre de l'exercice 2024 (voir encart ci-dessus), le conseil de surveillance a décidé *ab initio* de ne pas prévoir, exceptionnellement, de rémunération variable au titre dudit exercice.

- en cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société.
- le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la gérance de la Société, qui sont amenés à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la gérance de la Société, peuvent être rémunérés sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de

cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuites d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées.

- les éléments de rémunération de la gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables.
- ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

### 6.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

#### RENONCIATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À UNE PARTIE DE LA RÉMUNÉRATION DE SES MEMBRES

Dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance a décidé de marquer sa solidarité en statuant sur une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération des membres du conseil (cf. § 6.3.4 ci-dessous).

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a décidé de reconduire pour l'exercice 2024, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2023 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, laquelle est établie comme suit :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance, conformément aux recommandations du Code MiddleNext. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance.
- le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne percevra pas de rémunération de la part de la Société. Le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle ou pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance.
- il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur.
- le montant annuel de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée générale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, en ce compris la rémunération du président du conseil, demeure fixé à 200 000 euros et constitue un plafond global.
- les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.



### 6.3.3 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle 2024 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 au travers :

- d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux ; et

- de deux résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance, étant rappelé que ce dernier ne bénéficie d'aucune rémunération ni d'aucun avantage versé ou attribué par la Société au titre de ses fonctions.

#### Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2023 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Altafi 2, Gérant unique (en k€ HT)	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Honoraires dus/versés par Altafi</b>	<b>1 466</b>	<b>1 097</b>	<b>1 250</b>	<b>1 466</b>
<i>dont honoraire fixe</i>	900	900	900	900
<i>dont honoraire variable</i>				
• honoraire variable liée aux critères de performance RSE <sup>(a)</sup>	350		350	350
• honoraire variable liée au critère de performance économique <sup>(b)</sup>	216	197	0	216
<i>dont rémunération exceptionnelle</i>				
<i>dont avantages en nature</i>				
<i>dont jetons de présence</i>				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature <sup>(c)</sup> reçues de sociétés contrôlées par la Société <sup>(d)</sup> ou de sociétés qui la contrôlent				
→ <b>Honoraires dus/versés par Altaarea (société mère d'Altafi)</b>	<b>1 355</b>	<b>1 781</b>	<b>1 075</b>	<b>1 005</b>
<i>dont honoraire fixe versé par Altaarea :</i>	900	900	900	900
<i>dont honoraire variable versé par Altaarea :</i>				
• honoraire variable liée au critère de performance RSE <sup>(e)</sup>	350	350	175	0
• honoraire variable liée au critère de performance économique <sup>(f)</sup>	105	511 <sup>(g)</sup>	0	105
<b>TOTAL</b>	<b>2 821</b>	<b>2 858</b>	<b>2 325</b>	<b>2 471</b>

(a) Rémunération variable dépendant de critères extra-financiers qualitatifs - 350 k€ d'honoraires variables dus (versés l'année suivante) à ce titre sur un montant maximum de 350k€, selon la proportion et en fonction de l'atteinte des critères suivants :

- thème climat (50 %) : déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion  
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 175 k€ dus
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du management des équipes  
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 87,5 k€ dus
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du dialogue social  
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 87,5 k€ dus

(b) Honoraires variables annuels dus au titre de l'exercice considéré et versés l'année suivante, par Altafi, correspondant à 1,5 % du montant du résultat net consolidé part du groupe d'Altafi dépassant 60 M€.

(c) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(d) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(e) Part variable des honoraires dus/versés par Altaarea liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance RSE du Groupe :

- en 2022, honoraire d'un montant maximum de 350 k€ conditionné par le classement au GRESB GREEN STAR : montant égal à 175 k€ en cas de classement au niveau 4 étoiles, et à 350 k€ en cas de classement au niveau 5 étoiles. Aucune rémunération variable due à ce titre en deçà du niveau 4 étoiles  
→ 350 k€ HT dus au titre de l'exercice 2022 (versés en 2023)

- en 2023, honoraire d'un montant maximum de 350 k€ conditionné pour moitié à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnement (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2023 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et pour l'autre moitié à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2023 au regard de ses activités mesuré en Tonnes d'équivalent CO2/CA consolidé)  
→ 175 k€ HT dus au titre de l'exercice 2023 (à verser en 2024), les deux objectifs ayant été atteints à 50 %.

(f) Part variable des honoraires dus/versés par Altaarea liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance économique du groupe Altaarea : le FFO par action. Son montant HT est égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO/action de l'exercice, multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice (1,5 % sur la partie du FFO/action allant de 13,00 € à 15,50 € et 3 % sur la partie du FFO/action dépassant 15,50 € - Aucune rémunération variable due en deçà d'un FFO/action de 13,00 €) :

- 105 k€ HT dus au titre de l'exercice 2022 (versés en 2023)  
→ aucun honoraire dû au titre de l'exercice 2023 (seuil de 13,00 € de FFO/action non atteint)

(g) Montant de 511 k€ dû au titre de la partie variable de la rémunération de l'exercice 2021 liée au critère de performance économique du FFO/action 2021, versé en 2022 par Altaarea, société mère de la Société.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessus correspondent aux honoraires versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, laquelle ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Ils ne traduisent donc pas le montant des rémunérations personnelles d'Alain Taravella, président de la société Altafi 2 détenue en totalité par AltaGroupe. En effet, AltaGroupe expose chaque année des dépenses et charges d'exploitation courantes dont le montant total s'élève à environ 1,6 million d'euros au titre de l'exercice 2023. AltaGroupe rémunère au total cinq personnes.

## Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2023

La Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 12 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations au cours de l'exercice 2023<sup>(1)</sup>. Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne perçoit pas de rémunération de la part de la Société.

		Montants versés au titre de l'exercice 2022	Montants versés au titre de l'exercice 2023
<b>Christian de Gournay</b> Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	0	0
	Autres rémunérations <sup>(a)</sup>	250 k€	250 k€
<b>Éliane Frémeaux</b> Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations <sup>(b)</sup>	21 k€	21 k€
<b>Jacques Nicolet</b> Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations <sup>(b)</sup>	15 k€	12 k€
<b>Leonore Reviron</b> Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	3 k€
	Autres rémunérations <sup>(b)</sup>	21 k€	21 k€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea

(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre de la présence au conseil de surveillance d'Altarea

## Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

### Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du Groupe.

### Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'a été levée durant l'exercice écoulé par les dirigeants mandataires sociaux.

### Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

### Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

### Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

### Historique des attributions gratuites d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place par la Société.

Les salariés du Groupe bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminé au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. § 7.1.3 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document).

(1) Montant de 1 500 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés au bénéfice des membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil (dont la rémunération fixe versée par la société Altarea est globale) et des personnes bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.

## Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2023, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était en vigueur.

## Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Altafi 2 Gérant unique		X		X		X		X

### Autres informations

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9, 6° et 7°, du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour les cinq exercices les plus récents :

- les ratios entre (i) le niveau respectif des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance et (ii) celui de la rémunération, moyenne d'une part, et médiane d'autre part, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea (dont font partie la Société et ses filiales), autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein ;
- l'évolution annuelle des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance, au regard des performances du groupe Altarea.

Conformément aux recommandations de l'Afep, issues des « Lignes directrices sur les multiples de rémunérations » mises à jour en février 2021, il est précisé que pour les calculs de ces ratios :

- le périmètre pris en compte comprend Altarea et l'ensemble de ses filiales directes et indirectes comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, dont font partie la Société et ses filiales<sup>(1)</sup>
- les rémunérations des mandataires sociaux, incluses au numérateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice concerné, par Altareit et sa société mère Altarea, sous forme d'honoraires fixe et variable pour la Gérance ;
- les rémunérations des salariés, incluses au dénominateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l'exercice concerné (notamment, part fixe et variable, rémunérations exceptionnelles, épargne salariale, y compris abondement, intéressement ou participation, la valorisation des actions attribuées gratuitement et avantages en nature, ainsi que les charges et cotisations sociales et patronales y afférentes – les indemnités de départ étant exclues).

(1) Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altareit, n'ayant pas de salariés.



	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Gérance (honoraires versés par Altarea et Altareit)</b>					
Évolution annuelle des honoraires versés (incluant la partie variable due au titre de l'exercice N-1 et versée en N)		- 40,4 %	- 25,4 %	14,3 %	- 1,3 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	55,5	35,0	23,3	27,6	29,1
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	45,8	28,9	19,2	22,8	24,0
<i>Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent</i>		- 36,93 %	- 33,40 %	18,45 %	5,52 %
<b>Président du conseil de surveillance</b>					
Évolution annuelle de la rémunération versée		- 9,1 %	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	2,7	2,6	2,3	2,4	2,6
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	2,2	2,2	1,9	2,0	2,1
<i>Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent</i>		- 3,87 %	- 10,78 %	3,61 %	6,91 %
<b>Performances du groupe Altarea</b>					
FFO part du Groupe (en millions d'euros)	293	230	264	275	101
<i>Évolution par rapport à l'exercice précédent</i>		- 21,5 %	15,0 %	4,16 %	- 63,8 %
Chiffres d'affaires consolidé (en millions d'euros)	3 109	3 056	3 030	3 013	2 712
<i>Évolution par rapport à l'exercice précédent</i>		- 1,7 %	- 0,8 %	- 0,6 %	- 10 %
<b>Salariés</b>					
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du groupe Altarea par rapport à l'exercice précédent		- 5,4 %	12,1 %	- 3,5 %	- 6,5 %
Évolution du nombre de salariés du groupe Altarea (ETP) par rapport à l'exercice précédent		1,9 %	- 2,2 %	13,4 %	0,7 %

Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels versés par Altareit et sa société mère, Altarea, à la société Altafi 2, personne morale qui ne verse aucune rémunération à ses dirigeants et faisant partie d'un groupe supportant ses propres coûts et charges de fonctionnement et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*).

Il est rappelé qu'en 2019, le montant des honoraires de la gérance a été significativement réduit par rapport aux exercices précédents,

alors même que l'action de la gérance se traduisait par une croissance importante et constante des performances financières et extra-financières du Groupe depuis plusieurs années. Cette réduction est particulièrement visible dans ce tableau ci-dessus (voir colonne 2020 compte tenu du décalage lié au versement d'une partie des honoraires variables en exercice N au titre de l'exercice écoulé N-1).

Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.4.3 ci-dessus.

### 6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2024

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le conseil de surveillance du 27 février 2024 a, sur proposition du comité des rémunérations et des nominations, déterminé comme suit les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024, sous réserve et conformément aux politiques de rémunérations soumises à l'assemblée générale annuelle 2024 des actionnaires (vote *ex ante*), et connaissance prise du souhait de la gérance de renoncer à une partie de sa rémunération compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2024 sera appelée à statuer ex-post (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice.

#### Éléments de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2024

##### RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance 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, cela aussi bien au sein de la Société que chez sa société mère Altarea. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 600 000 € HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération annuelle fixe réduite exceptionnellement d'un tiers par rapport à l'exercice précédent (900 k€) à l'initiative de la gérance (voir encadré ci-dessus).
Honoraire variable annuel	Néant.	Absence exceptionnelle de rémunération variable pour l'exercice 2024 compte tenu de souhait de la gérance d'y renoncer par anticipation (voir encadré ci-dessus).
Plafond de rémunération	Montant global cumulé des honoraires au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit en 2024 fixé à 1 200 k€ HT Baisse de la rémunération globale 2024 de 18 % par rapport à 2023	Pas de plafond global à prévoir pour 2024 : en l'absence de rémunération variable annuelle (voir encadré ci-dessus), le montant global cumulé des honoraires au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit en 2024 <i>de facto</i> plafonné à 1 200 k€ HT (contre 3 500 k€ HT en 2023 et 4 000 k€ HT en 2022)

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, est également gérante d'Altarea, société mère d'Altareit. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altarea, à l'initiative du gérant qui a renoncé

exceptionnellement pour 2024 à une partie de sa rémunération (voir encadré ci-dessus) et conformément à la politique de rémunération qui sera soumise au vote ex ante de l'assemblée générale 2024, Altafi 2 percevra en 2024 uniquement un honoraire fixe d'un montant annuel ramené à 600 k€ HT (contre 900 k€ HT en 2023).

## Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024

### RENONCIATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À UNE PARTIE DE LA RÉMUNÉRATION DE SES MEMBRES

Dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance a décidé de marquer sa solidarité en décidant, pour 2024 exceptionnellement, une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération de ses membres.

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Président du conseil	Aucune rémunération	Rémunération globale versée par la société mère, Altarea, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires d'Altarea. Rémunération annuelle 2024 réduite exceptionnellement d'un tiers et fixé à 166 667 € annuel brut (contre 250 000 € en 2023) à l'initiative du conseil de surveillance d'Altarea.
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 000 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.	Part variable prépondérante Montant par séance réduit exceptionnellement d'un tiers par rapport à l'exercice précédent (1 500 €/séance) à l'initiative du conseil de surveillance (voir encadré ci-dessus). Incitatif pour la participation effective aux réunions Conforme aux recommandations du Code MiddleNext



## 6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

### 6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023

Délégations et autorisations	Durée/Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2023
<b>Programme de rachats d'actions</b>			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	18 mois 08/12/2024	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 08/08/2025	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée <sup>(i)(ii)</sup>	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26 mois 08/08/2025	50 M€	Aucune
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	26 mois 08/08/2025	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes <sup>(i)(iv)</sup>	18 mois 08/12/2024	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres <sup>(i)</sup>	26 mois 08/08/2025	10 % du capital	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société <sup>(i)</sup>	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	-	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires <sup>(i)</sup>	26 mois 08/08/2025	-	Aucune
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE <sup>(i)</sup>	26 mois 08/08/2025	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(ii)(iv)</sup>	38 mois 08/08/2026	65 000 actions	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions <sup>(ii)(iv)</sup>	38 mois 08/08/2026	65 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(i)</sup>	18 mois 08/12/2024	100 000 €	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200M€ par voie d'émission de titres de créances.

(ii) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(iii) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an.

(iv) Les catégories de personnes sont les actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies nouvelles ou renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

(v) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2023, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

Les autorisations présentées dans le tableau ci-dessus ont mis fin à celles de même nature consenties par l'assemblée générale du 24 mai 2022.

## 6.4.2 Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2024

Délégations et autorisations	Montant nominal maximal d'émission	Durée
<b>Programme de rachats d'actions</b>		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€ <sup>(a)</sup>	Dans la limite de 10 % du capital	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	26 mois
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 M€	26 mois
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier <sup>(b)</sup>	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes <sup>(b)(c)</sup>	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	18 mois
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription <sup>(b)</sup>	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres <sup>(b)</sup>	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 50M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires <sup>(b)</sup>	-	26 mois
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE <sup>(b)</sup>	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(b)(d)</sup>	65 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions <sup>(b)(d)</sup>	65 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(b)</sup>	100 000 €	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous

(b) Autorisation soumise aux plafonds d'émission (50 M€ pour les augmentations de capital et 200 M€ pour les titres de créances)

(c) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

(d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global spécifique de 65 000 actions (représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2023), dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettraient fin, en cas d'adoption par l'assemblée générale annuelle 2024, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 6.4.1 ci-dessus.

## 6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

### Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

### Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

### Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Chaque action donne donc droit à une seule voix.

### Actions grevées d'usufruit

Si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit.

### Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

### Présidence – bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

## 6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce portant sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange figurent aux chapitres 6, 7 et 8 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.2., et peuvent être résumés comme suit, étant rappelé que la Société est une commandite par actions et est à ce titre soumise aux particularités de cette forme sociale.

### Structure du capital

Les informations relatives au capital et à l'actionnariat de la Société visées aux 1° et 3° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce sont détaillées à la section 7.1 « Informations générales sur le capital », § 7.1.1, 7.1.3 et 7.1.4 ci-dessous.

### Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions de la Société sont :

- si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier ;
- les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double ;
- une obligation de déclaration des franchissements de seuil portant sur une fraction de 1 % du capital, des droits de vote ou des titres donnant accès à terme au capital de la Société, ou un multiple de cette fraction, le défaut de déclaration dans les conditions prévues par les statuts pouvant entraîner la privation des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation (cf. § 7.1.3 « Franchissement de seuils » ci-dessous) ;
- à l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord préalable du ou des commandités.

Aucune clause de convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce n'a été portée à la connaissance de la Société en application dudit article.

### Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence)

Néant.

### Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel

### Accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pacte d'associés)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

### Règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants sont détaillées à l'article 13 des statuts de la Société (cf. 6.2.1 ci-dessus), qui prévoient notamment que la nomination et la révocation des gérants relèvent de la compétence exclusive des commandités.

## Règles applicables à la modification des statuts

La modification des statuts de la Société ne peut être adoptée sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

## Pouvoirs de la gérance en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La gérance bénéficie de délégations et autorisations, consenties par l'assemblée générale des actionnaires avec l'accord des commandités, à l'effet de décider des augmentations de capital ou des rachats d'actions, exposées ci-dessus au § 6.4 ci-dessus.

## Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Hormis certains contrats de financement bancaire ou obligataire qui prévoient des clauses usuelles de changement de contrôle, il n'y a pas d'accords conclus par la Société qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle de la Société de nature à être visé au 9° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce.

## Accords prévoyant des indemnités en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Aucun accord ne prévoit d'indemnités pour la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.