



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

BROCHURE  
DE CONVOCATION





**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
DU MERCREDI 5 JUIN 2025 À 9H30  
Au siège social, 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS  
À l'Auditorium**

**ALTAREA**

87 rue de Richelieu - 75002 Paris  
Société en Commandite par Actions au capital de 336 687 355,34 euros  
335 480 877 RCS PARIS- Code APE 6820B  
LEI n°969500ICGCY1PD6OT783

# SOMMAIRE

<b>AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE</b>	<b>2</b>
<b>Ordre du jour</b>	<b>3</b>
<b>Modalités de participation</b>	<b>6</b>
<b>Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir</b>	<b>10</b>
<b>RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE</b>	<b>11</b>
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024</b>	<b>39</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE</b>	<b>67</b>
<b>Annexe – Statuts modifiés proposés à l'Assemblée Générale</b>	<b>83</b>
<b>INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>93</b>
<b>Visées aux 1° et 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce</b>	
<b>TABLEAUX DES DELEGATIONS</b>	<b>101</b>
<b>En matière d'augmentation de capital</b>	
<b>DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS</b>	<b>105</b>

# AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE



## AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société **ALTAREA** sont convoqués en assemblée générale mixte le **jeudi 5 juin 2025 à 9 heures 30** à l'Auditorium situé au siège social 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS, afin de délibérer sur l'ordre du jour indiqué ci-après.

### ORDRE DU JOUR

#### I – DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Affectation du résultat ;
4. Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
5. Approbation des informations visées à l'article L.22-10-77 I du Code de commerce relatives à la rémunération 2024 des mandataires sociaux ;
6. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à la Gérance ;
7. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 au Président du Conseil de surveillance ;
8. Approbation de la politique de rémunération 2025 applicable aux mandataires sociaux ;
9. Renouvellement de Monsieur Christian de Gournay en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
10. Renouvellement de Monsieur Matthieu Lance en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
11. Renouvellement de Monsieur Jacques Nicolet en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
12. Renouvellement de la société Predica - Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en qualité de membre du Conseil de surveillance ;

13. Renouvellement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
14. Nomination de Monsieur Pâris Mouratoglou en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
15. Nomination de Madame Isabelle Rossignol en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
16. Avis sur la Stratégie Climat de la Société ;
17. Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L.226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance ;
18. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société ;

## II – DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

19. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions ;
20. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée ;
21. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais avec faculté d'instaurer un délai de priorité, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier ;
22. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier ;
23. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
24. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
25. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce : (i) actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en remploi d'une cession de participation dans le Groupe, (ii) personnes effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant une activité de foncière ou de promoteur immobilier, une activité d'asset management immobilier ou de distribution, une activité liée aux énergies renouvelables, ou une activité liée aux datacenters, et (iii) porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce ;
26. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ;
27. Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs ;

28. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes ;
29. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe ;
30. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de sept cent cinquante mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées ;
31. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées ;
32. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales ;
33. Modification de l'article 16.3 des statuts relatif aux modalités de délibération du Conseil de surveillance, de l'article 18 relatif aux comités du Conseil de surveillance et de l'article 25.4 relatif aux modalités de participation aux assemblées générales par moyen de télécommunication aux fins de toilettage et d'actualisation au regard des nouvelles dispositions législatives et réglementaires applicables ;

### **III – DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

34. Pouvoirs pour les formalités.

# MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les actionnaires peuvent prendre part à cette assemblée quel que soit le nombre d'actions dont ils sont propriétaires, nonobstant toutes clauses statutaires contraires.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales de la Société par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article R.22-10-28 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **mardi 3 juin 2025** à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la Société par son mandataire **Uptevia (Service Assemblées Générales - Cœur Défense, 90-110 Esplanade du Général de Gaulle - 92931 Paris la Défense Cedex)**,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, et annexée au formulaire de vote par correspondance ou de procuration (« **Formulaire unique de vote** »), ou encore, à la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Les actionnaires pourront choisir entre l'un des trois modes suivants pour exercer leur droit de vote en assemblée générale :

1. assister à l'assemblée générale ;
2. donner pouvoir au Président de l'assemblée ou à toute personne physique ou morale ;
3. voter par correspondance ou par internet.

En plus du Formulaire unique de vote papier, les actionnaires auront la possibilité de transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire, demander une carte d'admission par Internet, préalablement à l'assemblée sur le site Internet VOTACCESS, dans les conditions décrites ci-après.

Le site Internet VOTACCESS pour cette assemblée générale sera ouvert à compter du **vendredi 16 mai 2025 à 10 heures** (heure de Paris) jusqu'à la veille de l'assemblée, soit le **mercredi 4 juin 2025 à 15 heures** (heure de Paris).

**Afin d'éviter tout encombrement éventuel du site Internet, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'assemblée pour saisir leurs instructions.**

## 1. Pour assister personnellement à l'Assemblée Générale

Les actionnaires, désirant assister à l'assemblée, devront **demandeur leur carte d'admission** de la façon suivante :

- **Par voie électronique :**
  - pour les actionnaires au nominatif pur : ils pourront accéder au site Internet de vote (VOTACCESS) via leur Espace Actionnaire à l'adresse [www.investors.uptevia.com](http://www.investors.uptevia.com) auquel ils devront se connecter avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et demander leur carte d'admission.
  - pour les actionnaires au nominatif administré : ils pourront accéder au site Internet de vote (VOTACCESS) via le site VoteAG à l'adresse ([www.voteag.com](http://www.voteag.com)) auquel ils devront se connecter avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote (joint à la convocation qui lui sera adressée). Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et demander une carte d'admission.

- pour les actionnaires au porteur : il appartient à l'actionnaire au porteur de se renseigner afin de savoir si son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, est connecté ou non au site Internet VOTACCESS et, le cas échéant, si l'accès est soumis à des conditions d'utilisation particulières. Si l'intermédiaire financier de l'actionnaire est connecté au site Internet VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son intermédiaire financier avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et demander sa carte d'admission.

- **Par voie postale :**

- pour les actionnaires au nominatif : l'actionnaire au nominatif devra compléter le Formulaire unique de vote, joint à la convocation qui lui sera adressée, en précisant qu'il souhaite participer à l'assemblée générale et obtenir une carte d'admission puis le renvoyer daté et signé à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation, à Uptevia ;
- pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander à son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.

Les demandes de carte d'admission par voie postale devront être réceptionnées par Uptevia, trois jours avant l'assemblée, au plus tard, selon les modalités indiquées ci-dessus.

Les actionnaires, n'ayant pas reçu leur carte d'admission dans les deux jours ouvrés, précédant l'assemblée générale, sont invités à :

- pour les actionnaires au nominatif, se présenter le jour de l'assemblée générale, directement aux guichets spécifiquement prévus à cet effet, munis d'une pièce d'identité ;
- pour les actionnaires au porteur, demander à leur intermédiaire financier de leur délivrer une attestation de participation permettant de justifier de leur qualité d'actionnaire au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée.

L'accueil et l'émargement sera ouvert le jour de l'assemblée générale à partir de 8h45.

## 2. Pour voter par procuration ou par correspondance

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- adresser une procuration au Président de l'assemblée générale ;
- donner une procuration à toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues aux articles L. 22-10-39 et L. 225-106 I du Code de commerce ;
- voter par correspondance ;

Selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**

- pour les actionnaires au nominatif pur : ils pourront accéder au site Internet de vote (VOTACCESS) via leur Espace Actionnaire à l'adresse [www.investors.uptevia.com](http://www.investors.uptevia.com) auquel ils devront se connecter avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- pour les actionnaires au nominatif administré : ils pourront accéder au site de vote (VOTACCESS) via le site VoteAG ([www.voteag.com](http://www.voteag.com)) auquel ils devront se connecter avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote (joint à la convocation qui lui sera adressée). Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- pour les actionnaires au porteur : il appartient à l'actionnaire au porteur de se renseigner afin de savoir si son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres est connecté ou non au site Internet VOTACCESS et, le cas échéant, si l'accès est soumis à des conditions

d'utilisation particulières. Si l'intermédiaire financier est connecté au site Internet VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son intermédiaire financier avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire ;

Par ailleurs, notamment si l'intermédiaire financier de l'actionnaire n'est pas connecté au site Internet VOTACCESS, il est précisé que la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-24 du Code de commerce, en envoyant un courriel à l'adresse électronique suivante : [ct-mandataires-assemblees@uptevia.com](mailto:ct-mandataires-assemblees@uptevia.com). Ce courriel doit comporter en pièce jointe une copie numérisée du Formulaire unique de vote dûment rempli et signé. Les actionnaires au porteur doivent également joindre à leur envoi l'attestation de participation établie par leur intermédiaire habilité. Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées, réceptionnées et confirmées au plus tard la veille de l'assemblée, à 15 heures (heure de Paris) pourront être prises en compte.

• **Par voie postale :**

- pour les actionnaires au nominatif : l'actionnaire au nominatif devra compléter le Formulaire unique de vote, joint à la convocation qui lui sera adressée, puis le renvoyer daté et signé à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation, à Uptevia ;
- pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander le Formulaire unique de vote à son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, puis lui renvoyer daté et signé. Ce dernier se chargera de le transmettre à Uptevia accompagné d'une attestation de participation.

Les Formulaires unique de vote par voie postale devront être réceptionnées par Uptevia, trois jours avant l'assemblée, soit le 2 juin 2025, au plus tard, selon les modalités indiquées ci-dessus.

Les Formulaires unique de vote sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal. Pour les propriétaires d'actions au porteur, les Formulaires uniques de vote leur seront adressés sur demande réceptionnée par lettre simple par **Uptevia – Service Assemblées Générales – Cœur Défense, 90-110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris la Défense Cedex** au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Il est précisé que, pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable pour tous les autres projets de résolutions.

L'actionnaire souhaitant donner pouvoir à un tiers doit impérativement transmettre son instruction à Uptevia dans les délais indiqués ci-dessus. Aucun nouveau mandat ne sera pris en compte le jour de l'assemblée.

**Avertissement :**

Conformément aux dispositions de l'article R.22-10-28 du Code de commerce :

- les actionnaires qui auront envoyé une demande de carte d'admission, un pouvoir ou un formulaire de vote par correspondance ne pourront plus changer de mode de participation à l'assemblée générale ;
- tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation pourra à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires. Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité teneur de compte ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

**Confirmation du vote :**

Sur le site Internet VOTACCESS, l'actionnaire pourra demander à recevoir la confirmation de son vote suite à la transmission de son instruction, en cochant la case correspondante. La confirmation sera disponible sur VOTACCESS, dans le menu relatif à l'instruction de vote et dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale. Autrement, l'actionnaire pourra s'adresser à Uptevia pour demander la confirmation de la prise en compte de son vote. Toute demande d'un actionnaire formulée en ce sens doit intervenir dans les trois mois suivant la date de l'assemblée. Uptevia y répondra au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de la demande de confirmation ou la date de l'assemblée.

**Questions écrites :**

Les actionnaires peuvent poser des questions écrites à la Société conformément aux articles L. 225-108 et R. 225-84 du Code de commerce. Ces questions doivent être adressées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : Altarea - Direction Financière - DJC - 87 rue de Richelieu - 75002 Paris, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [investisseurs@altarea.com](mailto:investisseurs@altarea.com), au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit le vendredi 30 mai 2025. Elles doivent être impérativement accompagnées d'une attestation d'inscription en compte pour être prises en compte. Conformément à la législation en vigueur, une réponse commune pourra être apportée à ces questions dès lors qu'elles présenteront le même contenu ou porteront sur le même objet. Les réponses aux questions écrites pourront être données directement sur le site Internet de la Société.

**Documentation :**

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, sont mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la Société et sur le site Internet de la société [www.altarea.com](http://www.altarea.com) ou transmis sur simple demande adressée à Uptevia.

**Retransmission :**

Conformément à l'article R22-10-29-1 du Code de commerce, l'assemblée fera l'objet, dans son intégralité, d'une retransmission audiovisuelle en direct disponible depuis la page du site Internet de la Société ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)) dédiée à l'assemblée (rubrique Finance / Actionnaires). Un enregistrement de l'assemblée sera consultable sur le site internet de la Société au plus tard sept jours ouvrés après la date de l'assemblée et pendant au moins deux ans à compter de sa mise en ligne.

# Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir

## A noter :

Les formulaires reçus par Uptevia après le 2 juin 2025 ne seront pas pris en compte pour l'Assemblée générale.

**Etape 1**  
Noircir la case correspondant à votre choix

**Vous souhaitez assister personnellement à l'Assemblée :**

OU

**Vous votez par correspondance :**

OU

**Vous donnez pouvoir au Président de l'Assemblée :**

OU

**Vous donnez pouvoir à un tiers, en indiquant ses coordonnées complètes :**

Important : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - Important : Before selecting an option, please refer to instructions on reverse side. Quel que soit l'option choisie, noircir comme ceci la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire - Whichever option is used, shade box(es) like this, date and sign at the bottom of the form

JE DESIRE ASSISTER A CETTE ASSEMBLEE et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire / I WISH TO ATTEND THE SHAREHOLDER'S MEETING and request an admission card: date and sign at the bottom of the form

**ALTAREA**  
Société en commandite par actions  
au capital de 336 670 195,90 euros  
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS  
335.480.877 RCS PARIS

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**  
Du 5 juin 2025 à 09h30  
au siège social de la société,  
au 87 rue de Richelieu – 75002 Paris, à l'Auditorium

**CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY**

Identifiant - Account

Nombre d'actions / Number of shares

Nominatif Registered / Porteur Bearer

Vote simple Single vote / Vote double Double vote

Nombre de voix - Number of voting rights

**JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST**  
Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directoire ou la Gérance, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noircissant comme ceci l'une des cases "Non" ou "Abstention". / I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box, like this, for which I vote No or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés, je vote en noircissant la case correspondant à mon choix. / On the draft resolutions not approved, I cast my vote by shading the box of my choice.

**JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
Cf. au verso (3)

**I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING**  
See reverse (3)

**JE DONNE POUVOIR À :** Cf. au verso (4) pour me représenter à l'Assemblée / **I HEREBY APPOINT:** See reverse (4) to represent me at the above mentioned Meeting

M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name

Adresse / Address

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	A	B
Non / No										Oui / Yes	
Abs.										Non / No	
11									20	C	D
Non / No										Oui / Yes	
Abs.										Non / No	
21									30	E	F
Non / No										Oui / Yes	
Abs.										Non / No	
31									40	G	H
Non / No										Oui / Yes	
Abs.										Non / No	
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	J	K
Non / No										Oui / Yes	
Abs.										Non / No	
										Abs.	

**Je ne dois pas noircir les cases en cas de vote « POUR ». Je coche uniquement si je suis « CONTRE » ou si je souhaite m'« ABSTENIR »**

**ATTENTION :** Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre banque.  
**CAUTION:** As for bearer shares, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf au verso (1)  
Surname, first name, address of the shareholder (Changes regarding this information have to be notified to relevant institution, no changes can be made using this proxy form). See reverse (1)

**Etape 2**  
Vérifier vos coordonnées

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée, je vote NON sauf si je signale un autre choix en noircissant la case correspondante :  
In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting, I vote NO unless I indicate another choice by shading the corresponding box:

- Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale. / I appoint the Chairman of the general meeting

- Je m'abstiens. / I abstain from voting

- Je donne procuration [cf. au verso renvoi (4)] à M. Mme ou Mlle, Raison Sociale pour voter en mon nom / I appoint [see reverse (4)] Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.

Pour être pris en considération, tout formulaire doit parvenir au plus tard :  
To be considered, this completed form must be returned no later than:

sur 1<sup>ère</sup> convocation / on 1<sup>st</sup> notification      sur 2<sup>ème</sup> convocation / on 2<sup>nd</sup> notification

à l' : UPTEVIA  
Service Assemblées  
90-110 Esplanade du Général de Gaulle  
92931 Paris La Défense Cedex

02/06/2025

Date & Signature

**Etape 3**  
Datez et signez le formulaire

**Etape 4**  
Retournez ce formulaire selon les modalités précisées à l'avis de convocation

**Actionnaire au nominatif,** envoyez le formulaire – à l'aide de l'enveloppe T jointe – à Uptevia.  
**Actionnaire au porteur,** le formulaire dûment complété devra être retourné à votre établissement financier teneur du compte-titres qui le retournera accompagné d'une attestation à Uptevia.

Les formulaires retournés datés et signés dans les délais mais sans qu'aucun choix n'ait été exprimé (cf. Etape 1 ci-dessus, en cochant la case correspondante (carte d'admission / vote par correspondance / pouvoir au président / pouvoir à un mandataire)), vaudront automatiquement pouvoir au Président.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE

# I – RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

## Résolutions 1 à 4 : Approbation des comptes et dividende 2024

### Exposé des motifs

Les 1<sup>re</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions ont pour objet de soumettre à votre approbation, au vu du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et des rapports des Commissaires aux comptes à l'Assemblée, :

- les comptes annuels de l'exercice 2024 se soldant par un bénéfice net comptable de 44 735 934 euros ; et,
- les comptes consolidés dudit exercice faisant ressortir un résultat net part du groupe de 6 136 milliers d'euros.

Par la 3<sup>ème</sup> résolution, il sera proposé, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort à 42 671 193 euros compte tenu de dotation obligatoire de la réserve légale, de procéder à la distribution aux actionnaires d'un dividende de 8 euros par action. Le montant global de la distribution aux actionnaires s'élève ainsi à 175 174 680 euros, auquel s'ajoute le dividende précipitaire dû à l'associé commandité en application des statuts, égal à 1,5 % de ce montant, soit 2 627 620 euros.

Le dividende total ressortant ainsi à 177 802 300 euros serait prélevé sur :

- le bénéfice distribuable à hauteur de 42 671 193 euros
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 135 131 107 euros.

étant précisé que les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ressortant à 21 896 835 actions et seront ajustés en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement.

Aux termes de la 4<sup>ème</sup> résolution, il sera également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter, entre le 13 et le 24 juin 2025 inclus, pour le paiement en actions nouvelles de la Société d'une partie du dividende à hauteur de 75 %, soit 6 euros, le dividende étant mis en paiement le lundi 7 juillet 2025.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- dans le document d'enregistrement universel 2024 : les comptes annuels (chapitre 3 « Comptes annuels 2024 ») et consolidés (chapitre 2 « Comptes consolidés 2024 »), le Rapport d'activité (chapitre 1, également reproduit ci-après dans la présente brochure) et le Rapport de durabilité (chapitre 4 « Rapport de durabilité ») de l'exercice 2024, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sur lesdits comptes annuels et consolidés (respectivement aux § 3.4 et 2.4) ;
- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée ci-après reproduit intégralement dans la présente brochure.

### Première Résolution

#### (Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice faisant apparaître un bénéfice net comptable de 44 735 934,01 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non-déductibles fiscalement visées par les dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

### Deuxième Résolution

#### (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice faisant apparaître un résultat net part du groupe de 6 136 milliers d'euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Troisième Résolution

#### (Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance, constate que l'exercice clos le 31 décembre 2024 fait apparaître un bénéfice net comptable de 44 735 934,01 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.232-10 du Code de commerce, décide de doter la réserve légale d'une somme de 2 064 740,94 euros prélevée sur le bénéfice de l'exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire,

- après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L.232-11 du Code de commerce, à 42 671 193,07 euros,
- décide de procéder à la distribution d'un dividende de huit euros (8 €) par action, soit un montant global de 175 174 680,00 euros, auquel s'ajoute le dividende précipitaire auquel l'Associé Commandité a droit, conformément aux dispositions de l'article 29 alinéa 6 des statuts, égal à 1,5 % de ce montant, soit 2 627 620,20 euros, le dividende total ressortant ainsi à 177 802 300,20 euros prélevés sur :
  - le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 42 671 193,07 euros
  - le compte « Primes d'émission » à hauteur de 135 131 107,13 euros.

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2024 et ressortant à 21 896 835. Ils seront ajustés en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement du coupon, celui-ci pouvant évoluer d'ici là en

fonction notamment de l'évolution du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux stipulations des plans concernés). L'assemblée mandate en tant que de besoin la Gérance à l'effet d'effectuer cet ajustement.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, n'ayant pas droit au dividende en vertu de l'article L.225-210 du Code de commerce, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ». En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit au dividende, le montant global sera ajusté en conséquence par prélèvement sur lesdits comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le paiement interviendra en numéraire et, sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale ci-après, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende en actions. Compte tenu des délais d'exercice de cette option, le dividende sera mis en paiement le lundi 7 juillet 2025.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus. Le dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% prévu à l'article 158, 3, 2° du Code général des impôts, pour les personnes physiques fiscales domiciliées en France et en l'état actuel de la législation, qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices non-exonérés (soumis à l'impôt sur les sociétés). Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts. La somme prélevée sur le compte « Primes d'émission » sera considérée comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividende aux Associés commanditaires au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

	Nombre d'actions rémunérées	Dividende distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement*	Date de paiement
Exercice 2021	20 194 052	9,75 €	1,98 €	31/05/2022
Exercice 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023
Exercice 2023	20 798 638	8,00 €	-	05/07/2024

\* Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3, 2° du Code général des impôts applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance aux fins :

- d'ajuster le montant total du dividende et le montant devant être prélevé sur le compte « Primes d'émission » en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement de celui-ci ;
- de constater en conséquence la décomposition fiscale du dividende à la date du détachement du dividende.

## Quatrième Résolution

### **(Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions à créer de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, constatant que le capital social est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L.232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 29 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de soixante-quinze pour cent (75 %) du dividende d'un montant de 8 euros par action faisant l'objet de la résolution qui précède.

En conséquence, une première fraction de 25 % du dividende, soit 2 € (deux euros) par action sera obligatoirement payée en numéraire le lundi 7 juillet 2025.

Au titre du solde, représentant une seconde fraction égale à 75 % du dividende, soit 6 € (six euros) par action, chaque actionnaire pourra opter :

- soit pour un paiement total de cette seconde fraction du dividende en numéraire,
- soit pour un paiement total de cette seconde fraction du dividende en actions conformément à la présente résolution,

étant précisé que l'exercice de cette option pour cette seconde fraction du dividende s'appliquera à la totalité des actions dont il est propriétaire.

Les actions nouvelles résultant de l'exercice de la présente option, portant sur la seconde fraction du dividende, seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la présente Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende par action faisant l'objet de la troisième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance courante.

Au titre de la seconde fraction du dividende de 6 € par action, les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 13 et le 24 juin 2025 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende, étant précisé que les date et heure limites pour l'exercice par les actionnaires de leur option pourra cependant varier selon les intermédiaires financiers. Au-delà de cette dernière date, la seconde fraction du dividende sera payée uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende de 6 € au titre de la seconde fraction du dividende bénéficiant de l'option sera automatiquement payé en numéraire le lundi 7 juillet 2025.

En cas d'exercice de l'option sur la seconde fraction du dividende, si le montant des dividendes ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ; ou
- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

## Résolutions 5 à 8 : Rémunération des mandataires sociaux (Say on pay)

### Exposé des motifs

En application du dispositif applicable aux sociétés en commandite par actions en matière de rémunération des dirigeants, présenté en détail dans le rapport du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, reproduit intégralement au sein du document d'enregistrement universel 2024 (chapitre 6 « Gouvernement d'entreprise », cf. § 6.3.1), les résolutions suivantes sont soumises à l'approbation de l'Assemblée :

- **5<sup>ème</sup> résolution : Vote ex post dit « global »** portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives aux rémunérations dues ou versées aux mandataires sociaux de la Société en 2024, lesquelles sont présentées dans le document d'enregistrement universel 2024 (§. 6.3.2 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 ») ;
- **6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> résolutions : Vote ex post dit « individuel »** portant sur la rémunération totale versée au cours ou attribués au titre de l'exercice écoulé à la Gérance et au Président du Conseil de surveillance, lesquelles sont présentées dans le document d'enregistrement universel 2024 (§. 6.3.2 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 ») ;
- **8<sup>ème</sup> résolution : Vote ex ante** portant sur les politiques de rémunération des mandataires sociaux (la Gérance et les membres du Conseil de surveillance) pour l'exercice 2025 en cours, telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2024 (§ 6.3.3 « Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025 »).

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans le document d'enregistrement universel 2024 (§. 6.3 « Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance ») ;
- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée ci-après reproduit intégralement au sein de la présente brochure.

### Cinquième Résolution

#### **(Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-77 I du Code de commerce relatives à la rémunération 2024 des mandataires sociaux)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise (i) du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce, et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.22-10-77 I du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77 I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce relatives à la rémunération 2024 des mandataires sociaux telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2024 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 »).

### Sixième Résolution

#### **(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à la Gérance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise (i) du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.22-10-77 II du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre de ce même exercice à la Gérance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2024 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 »).

### Septième Résolution

#### **(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 au Président du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise (i) du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.22-10-77 II du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil de surveillance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2024 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 »).

### Huitième Résolution

#### **(Approbation de la politique de rémunération 2025 applicable aux mandataires sociaux)**

L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- (i) des éléments de la politique de rémunération de la gérance établis par l'associé commandité après avis consultatif favorable unanime du Conseil de surveillance et (ii) des éléments de la politique de rémunération du Conseil de surveillance établis par le Conseil de surveillance en application de l'article L. 22-10-76 I du Code de commerce,
- du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux,
- de l'accord du commandité sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du Conseil de surveillance,

Approuve, en application de l'article L.22-10-76 II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2025 telle que présentée dans le document d'enregistrement universel

2024 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.3 (« Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025 »).

## Résolutions 9 à 15 : Nominations et renouvellements de membres du Conseil de surveillance

### Exposé des motifs

Les mandats des sept membres du conseil de surveillance viennent à expiration à l'issue de l'assemblée générale. Philippe Mauro et Eliane Frémeaux ayant d'ores et déjà fait connaître leur intention de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats, l'assemblée générale se verra proposer, en adéquation avec la politique de diversité au sein du conseil de surveillance et sur recommandation du comité des nominations validée par le conseil de surveillance :

- le renouvellement des cinq autres membres, Christian de Gournay, Matthieu Lance, Jacques Nicolet, et les sociétés Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool et Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole, aux termes des **9<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> résolutions** ; et
- la nomination de deux nouveaux membres indépendants, Isabelle Rossignol et Pâris Mouratoglou, par les **14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions**.

Afin de favoriser la mise en place effective de l'échelonnement harmonisé des mandats des membres du conseil, les mandats seraient renouvelés pour des durées distinctes comme indiqué ci-dessous pour chacun d'eux.

La diversité des profils et l'expertise et l'expérience reconnues de chacune de ces personnes, dont le renouvellement est sollicité ou la nomination proposée, seront des atouts pour le conseil de surveillance, afin notamment de permettre une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe.

**Pour aller plus loin**, vous trouverez les informations complètes concernant ces personnes et leur biographie respective au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au document d'enregistrement universel 2024 (§. 6.2.3.2, rubriques « Propositions à l'assemblée générale 2025 », « Présentation des membres du Conseil », « Expertises et compétences des membres » et « Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2024 ».

### Neuvième Résolution

#### **(Renouvellement de Monsieur Christian de Gournay en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Christian de Gournay arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de deux (2) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2027 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Exposé des motifs

Christian de Gournay (renouvellement proposé pour deux ans) : membre depuis 11 ans, il apporte au Conseil sa solide expérience et sa connaissance approfondie du domaine immobilier qu'il connaît particulièrement bien pour avoir été de 1994 à 2002 directeur général adjoint des AGF en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières, et président du Directoire de Cogedim pendant plus de 10 ans. Auparavant, cet ancien élève d'HEC et de l'ENA, a travaillé au Conseil d'État puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Membre indépendant, il préside le conseil de surveillance et siège au comité des nominations et au comité des investissements qu'il préside également.

### Dixième Résolution

#### **(Renouvellement de Monsieur Matthieu Lance en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Matthieu Lance arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois (3) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2028 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

#### Exposé des motifs

Matthieu Lance (renouvellement proposé pour trois ans) : membre désigné par Crédit Agricole Assurances au sein duquel il est Directeur Adjoint des Investissements, responsable des actifs réels et des participations depuis 2022, il siège au conseil de surveillance depuis 2022. Diplômé de l'École Centrale de Paris et ayant une carrière développée depuis plus de trente ans dans le secteur bancaire, sa grande compétence en finance et M&A vient notamment renforcer cette expertise au sein du conseil de surveillance, de même que sa connaissance approfondie de nombreux secteurs d'activités. Il est membre du comité des nominations.

## Onzième Résolution

### **(Renouvellement de Monsieur Jacques Nicolet en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Jacques Nicolet arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de deux (2) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2027 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### *Exposé des motifs*

Jacques Nicolet (renouvellement proposé pour deux ans) : membre depuis 17 ans, il connaît particulièrement bien le Groupe pour avoir cofondé Altarea avec Alain Taravella, aux côtés duquel il participe au concert actionnarial depuis la cotation en 2004. Il apporte au Conseil une large palette de compétence, ainsi que sa riche expérience entrepreneuriale, étant par ailleurs le fondateur et dirigeant du groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger. Il a une parfaite connaissance des enjeux liés à l'immobilier pour avoir été successivement directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances, puis directeur général délégué et président du conseil de surveillance d'Altarea. Il est membre du comité des nominations et du comité des investissements.

## Douzième Résolution

### **(Renouvellement de la société Predica - Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Predica - Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre (4) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### *Exposé des motifs*

Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (renouvellement proposé pour quatre ans) : compagnie d'assurances, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurances du groupe Crédit Agricole, deuxième groupe actionnarial de la Société avec une détention globale de 24,43% du capital et des droits de vote théoriques au 31 décembre 2024. Predica est un actionnaire de long terme pour être entré au capital en 2005. Son représentant permanent au conseil depuis 2019 est Najat Aasqui, Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance et d'une Maîtrise d'Economie, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise. Elle connaît bien les enjeux des sociétés cotées immobilières. Najat Aasqui est membre du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements.

## Treizième Résolution

### **(Renouvellement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de deux (2) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2027 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### *Exposé des motifs*

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool ("APG") (renouvellement proposé pour deux ans) : cette entité de droit néerlandais fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas. Troisième bloc actionnarial de la Société avec une détention globale de 6,30% du capital et des droits de vote théoriques au 31 décembre 2024, APG est un actionnaire de long terme pour être entré au capital dès 2008. Son représentant permanent au conseil depuis 2015 est Alain Dassas, diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in Management Science de l'Université de Stanford, professionnel reconnu de la finance et de l'industrie ayant notamment exercé à l'international. Alain Dassas siège au Comité des rémunérations qu'il préside, et est membre du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements. APG est qualifié de membre indépendant du conseil de surveillance conformément aux critères du Code Afep-Medef, le comité des nominations ayant notamment considéré que celui-ci n'entretenait pas de relation d'affaires significatives avec le Groupe.

## Quatorzième Résolution

### **(Nomination de Monsieur Pâris Mouratoglou en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, prenant acte de la fin du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Philippe Mauro à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer Monsieur Pâris Mouratoglou, de nationalité française, né 10 janvier 1941 à Athènes (Grèce), en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de quatre (4) années soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### *Exposé des motifs*

Pâris Mouratoglou, 84 ans, diplômé de l'Ecole Polytechnique, a débuté sa carrière comme économiste chez IBM avant de rejoindre le groupe de promotion immobilière Grands Ports de France en tant qu'associé et gérant. En 1979, il fonde le groupe Énergies en France, en association avec William Kriegel et Lazard Frères, puis avec la Compagnie Générale des Eaux. Il construit et exploite alors une cinquantaine d'usines hydroélectriques en Europe. En 1983, il cofonde Sithe Energies aux États-Unis avec William Kriegel et Vivendi, une société cotée au NYSE qui devient l'un des plus grands producteurs privés d'électricité au monde. En 1988, il crée SIF, spécialisée dans la construction et l'exploitation de centrales de cogénération connectées aux réseaux électriques. Dès 1994, SIF se développe dans l'hydroélectricité, l'éolien et le photovoltaïque, notamment dans les départements d'Outre-Mer et en Polynésie. En 2000, EDF entre au capital de SIF, qui devient EDF Energies Nouvelles (EEN) en 2004. EEN s'implante alors en Europe et en Amérique du Nord, avant d'être introduite en Bourse en 2006. En 2011, elle exploite plus de 4 000 MW de capacités éoliennes et solaires, devenant un leader mondial des énergies renouvelables. À la suite de l'OPA lancée par EDF en 2011, EREN, holding du groupe Mouratoglou, cède sa participation dans EEN. Il fonde alors, avec David Corchia (ancien Directeur Général d'EEN), plusieurs filiales, dont EREN Renouvelables et l'Académie de Tennis Mouratoglou, gérée par son fils Patrick. En 2015, EREN Renouvelables ouvre son capital à Bpifrance, FFP, Tikehau et Nextworld, puis à TotalEnergies en 2017. Elle développe, construit et exploite des centrales éoliennes et solaires en Europe, Asie centrale et orientale, Australie, Afrique et Amérique latine. En juillet 2023, TotalEnergies, exerçant son option d'achat, acquiert 100 % des actions de Total Eren, qui possède alors 3 500 MW de centrales en fonctionnement et plusieurs milliers de MW en développement. Depuis, EREN poursuit son expansion dans de multiples pays et technologies des énergies renouvelables : efficacité énergétique, stockage, fourniture de chaleur et climatisation décarbonées pour le résidentiel, le tertiaire et l'industrie, ainsi que le traitement de l'eau et des déchets agricoles. En parallèle, le Groupe Sport Mouratoglou développe son activité à travers l'Académie de Tennis, ainsi que des clubs de tennis, trampoline, padel et foot à 5 en Europe et aux États-Unis.

## Quinzième Résolution

### **(Nomination de Madame Isabelle Rossignol en qualité de membre du Conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, prenant acte de la fin du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Eliane Frémeaux à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer Madame Isabelle Rossignol, de nationalité française, née le 21 mars 1961 à Courbevoie (92), en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de quatre (4) années soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### *Exposé des motifs*

Isabelle Rossignol, 63 ans, diplômée de l'école de HEC. Elle dispose d'une expérience de plus de 40 ans dans l'immobilier. Après avoir commencé sa carrière en 1983 à l'UAP où elle occupe notamment les fonctions de Responsable de la gestion immobilière sous-traitée et de Directeur-adjoint de la gestion immobilière interne, elle rejoint en 1998 le groupe Axa en qualité de Secrétaire Général d'Axa Assurances, devenant par la suite Directeur de la distribution en charge des particuliers et des professionnels pour la région Ile-de-France. En 2006, elle intègre AGF Immobilier (devenu Allianz Real Estate France en 2009) en tant que Directrice commerciale puis Directrice de l'Asset Management. En 2011, elle devient Directrice Générale Adjointe d'Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille de SCPI et d'OPCI, filiale du groupe Allianz. Elle rejoint le groupe AEW de 2012 à 2021, en charge notamment du pôle Grand Public, étant notamment nommée Présidente du Directoire de Ciloger en 2012 et Directrice Générale Déléguée d'AEW Ciloger en 2017. Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Isabelle Rossignol a par ailleurs été présidente de la commission Fonds immobiliers de l'Association française de la gestion financière (AFG) et vice-présidente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Elle a également été présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier de 2017 à 2020. Elle est membre active de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier qu'elle a présidé.

## Résolution 16 : Stratégie Climat de la Société

### Exposé des motifs

Par la 16<sup>ème</sup> résolution l'Assemblée Générale est consultée pour la troisième année consécutive sur la stratégie Climat de la Société présentée au sein du Rapport d'Activité 2024 (reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2024 de la Société). Ce vote, à caractère consultatif, a pour objet d'associer les actionnaires de la Société à la stratégie qui leur est présentée et aux progrès réalisés au cours de l'exercice écoulé.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- la stratégie climat présentée au §1.3 « Performance environnementale » du Rapport d'Activité 2024 reproduit au chapitre 1, et détaillée au chapitre 4, § 4.2.1 (« Informations relatives à la taxonomie ») et 4.2.2 (« Changement climatique ») du document d'enregistrement universel 2024 ;
- les informations en matière de durabilité figurant au chapitre 4 (« Rapport du durabilité ») du document d'enregistrement universel 2024 ;
- le rapport Climat 2024 disponible sur [www.altarea.com/engagements/agir-pour-la-sobriete-environnementale/](http://www.altarea.com/engagements/agir-pour-la-sobriete-environnementale/).

## Seizième Résolution

### (Avis sur la Stratégie Climat de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, émet un avis favorable sur les progrès réalisés et les objectifs fixés par la Société dans le cadre de sa Stratégie Climat tels que décrits dans le Rapport d'Activité 2024 reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2024 de la Société.

## Résolution 17 : Conventions réglementées

### Exposé des motifs

Par la 17<sup>ème</sup> résolution l'Assemblée Générale est appelée, comme chaque année, à approuver le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L.226-10 du Code de commerce au titre de l'exercice 2024, étant précisé qu'aucune convention ou engagement susvisés n'a été autorisé au cours dudit exercice.

Les conventions autorisées et conclues au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes et ont d'ores et déjà été approuvées antérieurement par l'Assemblée Générale.

Pour aller plus loin, vous trouverez l'intégralité du rapport spécial des Commissaires aux comptes reproduit au §3.5 du document d'enregistrement universel 2024.

## Dix-septième Résolution

### (Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance, approuve ledit rapport qui ne mentionne aucune convention nouvelle.

## Résolution 18 : Autorisation donnée à la Gérance pour opérer sur les actions de la Société

### Exposé des motifs

Par la 18<sup>ème</sup> résolution, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler, à l'identique, l'autorisation précédemment donnée à la Gérance pour opérer sur les actions de la Société.

- Objectifs autorisés : annulation d'actions, couverture de titres de capital ou de créance donnant droit à des actions, couverture de plans d'actionnariat salarié, mise en œuvre d'un contrat de liquidité par un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante, croissance externe et plus généralement affectation à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.
- Plafonds de l'autorisation :
  - opérations d'achat et de vente autorisées dans la limite d'un nombre maximal de titres détenus représentant jusqu'à 10 % du capital social ;
  - prix maximal d'achat hors frais fixé à 300 euros par action ;
  - montant maximal des fonds pouvant être engagés serait fixé à 150 millions d'euros.
- Durée de l'autorisation : 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée ci-après reproduit intégralement dans la présente brochure ;
- les §. 6.4 (« Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital ») et 7.1.2 (« Programme de rachat d'actions ») du document d'enregistrement universel 2024.

### Dix-huitième Résolution

#### **(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance :

1. autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (« Règlement MAR »), à acheter ou à faire acheter des actions de la Société, dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires, sans que :
  - le nombre d'actions que la Société pourra acheter, en vertu de la présente autorisation, pendant la durée du programme de rachat, excède dix pour cent (10 %) des actions composant le capital social de la Société, à quelque moment que ce soit, étant précisé que (i) cette limite s'applique à un montant du capital social de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10 %) correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation lorsque ces actions ont été acquises pour favoriser la liquidité de l'action de la Société, dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et
  - le nombre d'actions que la Société détiendra, à quelque moment que ce soit, ne dépasse dix pour cent (10 %) des actions composant son capital social à la date considérée.
2. décide que la Société pourra utiliser la présente autorisation dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, en vue des affectations suivantes :
  - annulation de tout ou partie des actions ainsi acquises, afin notamment d'accroître la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, et/ou de neutraliser

l'impact dilutif pour les actionnaires d'opérations d'augmentation de capital, cet objectif étant conditionné par l'adoption de la 19<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

- remise de tout ou partie des actions ainsi acquises lors de l'exercice de droits attachés à des titres de capital et/ou à des titres de créance donnant droit par conversion, exercice, remboursement, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession de tout ou partie des actions ainsi acquises aux salariés et mandataires sociaux de la Société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, et notamment dans le cadre (i) de plans d'options d'achat d'actions (conformément aux dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce), (ii) d'opérations d'attribution d'actions gratuites (conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L.22-10-59 et suivants du Code de commerce), ou (iii) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionnariat ou d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou tout plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi et les règlements applicables ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 22-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, ne peut excéder cinq pour cent (5 %) du capital social de la Société à la date considérée ; et/ou
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à une pratique

de marché admise qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ou à la réglementation en vigueur.

Ce programme sera également destiné à permettre à la Société d'opérer dans le cadre de tout autre objectif autorisé, ou qui viendrait à l'être, par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, postérieurement à la présente Assemblée Générale. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué ;

3. décide que le prix maximal d'achat par action est fixé à trois cents euros (300 €) (hors frais) ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies. Ce prix maximal n'est applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée Générale et non aux opérations à termes conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que la Gérance pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissements ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs, et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action ;
5. décide, en application de l'article R. 225-151 du Code de commerce que le montant maximal des fonds consacré à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €) (hors frais) correspondant à un nombre maximal de 500.000 actions de la Société acquises sur la base du prix maximal unitaire de trois cents euros (300 €) (hors frais) ci-dessus autorisé ;
6. décide que, dans le respect des dispositions légales et réglementaires alors applicables, les opérations d'acquisition, de cession, d'échange ou de transfert des

actions de la Société pourront être effectuées par tous moyens, en une ou plusieurs fois, y compris par des interventions sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociations, ou auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, dans le cadre de transactions négociées (notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange, par l'utilisation de produits dérivés, stratégies optionnelles ou remise consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, et aux époques que la Gérance appréciera, dans le respect de la réglementation boursière, soit directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement. Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société, y-compris auprès des mandataires sociaux ;

7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs à l'effet notamment de décider de la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, passer tous ordres de bourse ou hors marché, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers, et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

La Gérance informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente autorisation.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 13<sup>ème</sup> résolution.

## II - RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### Résolution 19 : Autorisation de réduction de capital par annulation d'actions

#### Exposé des motifs

Par la 19<sup>ème</sup> résolution, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler, à l'identique, l'autorisation précédemment donnée à la Gérance pour, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, à l'annulation de tout ou partie des actions acquises par la Société dans le cadre du programme d'achat de ses propres actions.

- Plafonds de l'autorisation : dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois.
- Durée de l'autorisation : 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée ci-après reproduit intégralement dans la présente brochure ;
- le rapport des commissaires aux comptes sur la 19<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale, disponible sur [www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-mixte-2025](http://www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-mixte-2025).

#### Dix-neuvième Résolution

**(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce à (i) annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait en vertu des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et (ii) à réduire le capital social de la Société du montant nominal global des actions ainsi annulées dans la limite de dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital social qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter le montant définitif de toute réduction de capital mise en œuvre en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, réaliser et constater ladite réduction de capital ;
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres ; et
- procéder à la modification corrélative des statuts, accomplir toutes formalités nécessaires, et de manière générale faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 14<sup>ème</sup> résolution.

## Résolutions 20 à 32 : Délégations et autorisations données à la Gérance de la Société

### Exposé des motifs

Aux termes des **résolutions 20 à 32**, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les délégations de compétence et autorisations conférées à la Gérance, conformément à la réglementation en vigueur, en vue d'augmenter le capital de la Société. Il s'agit des mêmes autorisations que celles qui avaient été votées lors de la dernière assemblée du 5 juin 2024, étant toutefois précisé qu'aux fins notamment de se rapprocher des recommandations émises par les principales agences de conseil en vote en la matière :

- les montants maximums des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations ont été actualisés (notamment, 50 % du capital social pour les augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« DPS »), et 10 % du capital social pour celles sans DPS) ;
- un plafond global spécifique de 10 % du capital social (soit, 33 M€) a été ajouté pour les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées sans DPS, à l'exception de la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) conformément aux dispositions du Code du travail applicables prévoyant un plafond distinct et autonome ;
- les résolutions relatives aux délégations de compétence pour réaliser des augmentations de capital prévoient désormais qu'elles ne peuvent être utilisées en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société (sauf en ce qui concerne la délégation de compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation et la délégation permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un PEE du Groupe) ;
- les délégations de compétence aux fins d'augmentation du capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public, y compris par placement privé, prévoient que le prix d'émission des actions nouvelles doit être fixé à un montant au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant l'ouverture de la souscription éventuellement diminuée d'une décote de 10 %, et ce, nonobstant la réforme opérée par la Loi Attractivité qui a supprimé cette limite impérative de prix plancher pour les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Corrélativement, l'autorisation antérieurement donnée à la Gérance pour fixer le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social par an, n'est pas soumise au renouvellement par l'assemblée. La délégation de compétence aux fins d'augmentation de capital avec suppression du DPS au profit de personnes entrant dans les catégories définies par l'assemblée, reprend également cette limite de prix plancher.

Le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale, intégralement reproduit ci-après dans la présente brochure, présente de manière synthétique (§. 4.1), puis détaillée (§. 4.2), l'ensemble des délégations et autorisations soumises à l'Assemblée Générale.

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2024, accordées par l'assemblée générale des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figurent au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du Document d'enregistrement universel 2024 (§. 6.4.1).

**Pour aller plus loin**, vous trouverez :

- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée ci-après reproduit intégralement dans la présente brochure ;
- les §. 6.4 (« *Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital* ») du Document d'enregistrement universel 2024 ;
- les rapports des commissaires aux comptes sur les résolutions 20 à 32 de l'Assemblée Générale, disponibles sur [www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-mixte-2025](http://www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-mixte-2025).

### Vingtième Résolution

**(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L.225-127, L.225-128, L.225-129 et suivants, et des articles L.228-91 et suivants :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par

référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société

- possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
  3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
  4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
  5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
  6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
  7. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscriptions dont ils disposent et en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
  8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues par les dispositions légales et réglementaires alors en vigueur y compris offrir au public, tout ou partie des actions et/ou des valeurs mobilières non souscrites ;
  9. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit, ainsi qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  11. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  12. décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société en application de l'article L.228-91 du Code de commerce, pourront être réalisées soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux titulaires d'actions de la Société. En cas d'attribution gratuite de bons, la Gérance aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les bons correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires alors applicables ;
  13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
    - déterminer l'ensemble des conditions, dates et modalités des émissions, déterminer la forme, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre immédiatement et/ou à terme et, le cas échéant, les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables ;
    - arrêter les prix et conditions des émissions ;
    - fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
    - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
    - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
    - déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute

autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;

- fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription ;
  - prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises par l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions, valeurs mobilières ou bons créés et en fixer, le cas échéant, les modalités d'exercice, d'attribution, d'achat, d'offre, d'échange ou de remboursement ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais d'augmentation de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans la présente résolution.
14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin à et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 15ème résolution.

## Vingt-et-unième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais avec faculté d'instaurer un délai de priorité, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L.225-127, L.225-128, L.225-129 et suivants, L.22-10-51, L.22-10-52 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions des articles L.228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à

l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;

2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution, étant précisé que la Gérance pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité, à titre réductible ou irréductible, sur tout ou partie d'une émission effectuée pendant un délai et selon des modalités fixées par la Gérance, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables au jour où elle décidera de faire usage de la présente délégation. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables ;
8. décide que si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix ; et/ou
  - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits.
9. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droit préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
11. décide que :
- (i) le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émise en vertu de la présente délégation, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
  - (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, sera, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent ;
12. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
- arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
  - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou des autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;
  - prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
  - fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais d'augmentation de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 16ème résolution.

## Vingt-deuxième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des

Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.22-10-51 et L.22-10-52 du Code de commerce et L.228-91 et suivants dudit Code, ainsi qu'aux dispositions de l'article L.411-2,1° du Code monétaire et financier :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2,1° du Code monétaire et financier, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de la Société (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de sociétés dont la Société détiendra directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou des titres de créances de toute autre société (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé qu'en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne pourront excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an) ;
5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder sept cent cinquante millions

d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;
8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après ;
  - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ; et/ou
  - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix.
9. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
10. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit immédiatement ou à terme ;
11. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
12. décide que :
  - (i) le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émise en vertu de la présente délégation, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
  - (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, sera, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent ;

13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
- déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription ;
- prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- constater la réalisation des augmentations de capital, procéder à la modification corrélative des statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 17ème résolution.

### Vingt-troisième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes après avoir constaté que le capital est intégralement libéré et conformément à l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital social de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, réalisée dans le cadre des délégations consenties à la Gérance en vertu des 20ème, 21ème et/ou 22ème résolutions de la présente Assemblée Générale, dans les délais et les limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription et dans la limite de quinze pour cent (15 %) de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour ladite émission ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale et sur le plafond global correspondant prévu à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 19ème résolution.

### Vingt-quatrième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-147, L.225-147-1, L.22-10-53 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès par tout moyen, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires nouvelles ou existantes de la Société, en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société, lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder dix pour cent (10 %) du capital social de la Société au moment de la décision d'émission montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établies par référence à plusieurs monnaies ;
4. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;
6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droits préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de :
  - statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux alinéas 1 et 2 de l'article L.22-10-53 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs ;
  - décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
  - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser ;
  - fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
  - constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
8. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 20ème résolution.

## Vingt-cinquième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce : (i) actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en remploi d'une cession de participation dans le groupe, (ii) personnes 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 de foncière ou de promoteur immobilier, une activité d'asset management immobilier ou de distribution, une activité liée aux énergies renouvelables, ou une activité liée aux datacenters, et (iii) porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce)***

L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138, et L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus

- de la moitié du capital social, dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, au profit des catégories d'actionnaires visées au paragraphe 7 de la présente résolution ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
  3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
  4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
  5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à trois cent cinquante millions d'euros (350.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
  6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
  7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
    - actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant (directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une entité qu'ils contrôlent, les contrôlant ou placée sous le même contrôle) en rempli de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREA ; ou
    - personnes physiques ou morales effectuant, (directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une entité qu'ils contrôlent, les contrôlant ou placée sous le même contrôle), le rempli de tout ou partie du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) 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
    - détenteurs 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.
  8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après ;
    - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ; et/ou
    - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix.
  9. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  11. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  12. décide que le prix des actions ordinaires de la Société à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10 %) ;
  13. décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini au paragraphe précédent ;
  14. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment, de :
    - déterminer la liste des bénéficiaires au sein des catégories visées ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'entre eux ;
    - arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
    - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou

d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

- déterminer le mode de libération des actions ou des autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
  - fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
15. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 21ème résolution.

## Vingt-sixième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux

dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.22-10-54, L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement à la date de l'émission plus de la moitié du capital social dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, à l'effet de rémunérer des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société, sur des titres de sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
4. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;

6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
7. constate que l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
8. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment, de :
  - fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - de constater le nombre de titres apportés à l'échange ainsi que le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à créer en rémunération ;
  - d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
  - fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et le cas échéant, les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables) ;
  - décider dans le cas des valeurs mobilières représentatives de créances susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, de leur caractère subordonné ou non, de leur durée (qui pourra être déterminée ou indéterminée), du taux d'intérêts, du prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, des modalités d'amortissement et de manière générale de leurs termes et conditions ;
  - procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L.228-91 du Code de commerce et L.228-93 du Code de commerce) ;
  - procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 22ème résolution.

## Vingt-septième Résolution

### **(Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance :

1. décide que le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 20ème à 26ème et 32ème résolutions, ne pourra être supérieur à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social actuel),

étant précisé que le montant nominal global des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription susceptible d'être réalisées en application des 21ème à 26ème et 32ème résolutions ne pourra être supérieur à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel).

A ces montants s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;

2. décide que le montant nominal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 20ème, 21ème, 22ème, 24ème, 25ème, 26ème et 32ème résolutions, ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
3. décide que la présente autorisation consentie à la Gérance met fin et remplace avec effet immédiat l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 23ème résolution.

## Vingt-huitième Résolution

### **(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.22-10-50 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance la compétence de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle déterminera, à l'augmentation de capital social de la Société par incorporation de tout ou partie des bénéfiques, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et

sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites et/ou par majoration du montant nominal des actions existantes ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Ce plafond est distinct et autonome des plafonds prévus à la 28ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. délègue à la Gérance, le pouvoir de décider, en cas d'augmentation de capital donnant lieu à l'attribution gratuite d'actions nouvelles, que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires ;
4. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et les limites susvisées :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital social ;
  - fixer les modalités et conditions des opérations et déterminer les dates et les modalités des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et notamment fixer le nombre d'actions à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions composant le capital social sera augmenté ;
  - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation du nominal prend effet ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ou droits ouvrant le droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
5. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 24ème résolution.

## Vingt-neuvième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-138, L.225-138-1, L.228-91 et L.228-92 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2. décide que la Gérance pourra également décider et procéder dans le cadre des augmentations de capital susvisées, à l'attribution gratuites d'actions de préférence ou de tous autres titres donnant accès au capital de la Société, au profit adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail, en substitution totale ou partielle de la décote visé au paragraphe 7 ci-dessous, dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du Travail étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation y compris celles résultant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du Travail est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
4. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en exécution de la présente délégation est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

5. décide que les plafonds d'augmentations de capital de la Société et d'émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société visés aux paragraphes 3 et 4 ci-dessus de la présente délégation sont autonomes et distincts des plafonds visés à la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution, au profit des adhérents aux Plans d'Epargne d'Entreprise mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
7. décide que le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne pourra être ni supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des vingt séances précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de trente pour cent (30 %) à cette moyenne (ou de quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) ; étant précisé que la Gérance pourra dans les limites légales et réglementaires, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote maximale de trente pour cent (30 %) (ou de quarante pour cent (40%) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) l'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales et réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;
8. décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ; la décote pourra néanmoins atteindre quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ;
9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment, de :
  - déterminer le périmètre des sociétés et groupements dont les salariés pourront bénéficier des émissions ;
  - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
  - déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des émissions ;
  - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres ;
  - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS) ;
  - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
  - en cas d'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
- fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables), procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L.228-91 du Code de commerce et L.228-93 du Code de commerce), procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, à sa seule initiative ;
- constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2024 en sa 25ème résolution

### Trentième Résolution

***(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de sept cent cinquante mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées)***

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants et L.22-10-59 et suivants du Code de commerce :

1. autorise la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des attributions, sous réserve des dispositions de l'article L.22-10-60 du Code de commerce, seront désignés parmi les membres du personnel salarié et/ou des dirigeants mandataires sociaux éligibles de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce dans les conditions définies ci-après ;
3. décide que le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution, ne pourra excéder sept cent cinquante mille (750.000) actions, étant précisé qu'au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser deux cent cinquante mille (250.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires

sociaux, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds visés au paragraphe 1. de la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale ;

4. décide que les émissions d'actions nouvelles au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, en vertu de la 31ème résolution s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la présente résolution ;
5. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an. La Gérance aura la faculté d'allonger la période d'acquisition et/ou de fixer une période de conservation, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra pas être inférieure à deux (2) ans. Toutefois, il est précisé que (i) l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition applicable en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et (ii) l'attribution des actions consenties aux bénéficiaires dirigeants mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par l'article L.22-10-60 du Code de commerce et par le code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ;
6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droit préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
  - décider si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre, fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la ou les listes des bénéficiaires des attributions ;
  - assujettir, le cas échéant, l'attribution définitive de tout ou partie des actions à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que la Gérance déterminera ;
  - allonger la durée de la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation des actions, sous réserve de la durée minimale de la période d'acquisition et de la période cumulée fixée au paragraphe 5 ci-dessus, sachant qu'il appartiendra à la Gérance pour les actions qui seraient, le cas échéant, attribuées aux dirigeants mandataires sociaux visés à l'article L.225-197-1, II al.4 du Code de commerce, soit de décider que ces actions ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
  - décider s'il y a lieu, en cas d'opérations sur le capital social qui interviendraient pendant la période d'acquisition des actions attribuées, de procéder à un ajustement du nombre des actions attribuées à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires et, dans cette hypothèse, déterminer les modalités de cet ajustement ;
  - procéder, si l'attribution porte sur des actions à émettre, aux augmentations de capital par incorporation de réserves ou de primes d'émission de la Société qu'il y aura lieu de réaliser au moment de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, de constater la réalisation desdites augmentations de

capital, fixer les dates de jouissance des actions nouvelles, modifier les statuts en conséquence ;

- accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.
8. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 26ème résolution.

## Trente-et-unième Résolution

### ***(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et en application des dispositions des articles L.225-177 et suivants, L.22-10-56 et suivants du Code de commerce :

1. décide d'autoriser la Gérance à consentir, en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, ou à certains d'entre eux, des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société et/ou à des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre ;
2. décide que les options d'achats et les options de souscriptions, susceptibles d'être consenties par la Gérance en vertu de la présente autorisation donneront droit à l'achat ou à la souscription d'un nombre maximal de trois cent cinquante mille (350.000) actions de la Société, étant précisé que, au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser cent mille (100.000) actions de la Société en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, étant précisé que (i) les plafonds susvisés s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la 30ème résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds globaux prévus au paragraphe 1 de la 27ème résolution de la présente Assemblée Générale. A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre au titre des ajustements à effectuer pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les droits des bénéficiaires d'options ;
3. décide que les options d'achats et les options de souscriptions, pourront être exercées par les bénéficiaires dans un délai maximum de sept (7) ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties ;
4. décide que le prix d'exercice des options d'achats et des options de souscription par les bénéficiaires sera déterminé au jour où ladite option sera consentie et que :
5. le prix d'exercice des options d'achats ne pourra être inférieur ni (i) à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions, ni (ii) au cours moyen d'achat, à cette date, des actions détenues par la Société au titre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du

code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ; et

6. le prix d'exercice des options de souscription sera déterminé au jour où l'option de souscription sera consentie et ne pourra être inférieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options de souscription.
7. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L.225-181 du Code de commerce ou par l'article R.22-10-37 du Code de commerce, la Société prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires dans les conditions prévues à l'article L.228-99 du Code de commerce.
8. constate que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription.
9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et les limites susvisées :
  - déterminer si les options attribuées sont des options de souscription et/ou des options d'achat d'actions ;
  - déterminer la liste des bénéficiaires et les conditions que devront remplir les bénéficiaires desdites options ainsi que les conditions d'exercice desdites options, et le nombre d'options allouées à chacun d'entre eux ;
  - fixer les modalités et conditions des options et notamment, les époque(s) durant lesquelles les options pourront être ouvertes et levées ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puisse excéder trois (3) ans, délai maximal, à compter de la levée d'options), étant précisé que l'attribution et l'exercice des options consenties aux bénéficiaires dirigeants mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par l'article L.22-10-57 du Code de commerce et le code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ;
  - d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
  - le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois (3) mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital, imputer à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ; et
  - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.
10. La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.
11. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée les autorisations données par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 27ème résolution.

## Trente deuxième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera (hors période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société), tant en France qu'à l'étranger, de (i) bons de souscription d'actions (BSA), (ii) bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou (iii) des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie comme suit : les dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales françaises et étrangères ;
2. décide que les BSA, BSAANE et/ou BSAAR susceptibles d'être émis par la Gérance en application de la présente autorisation, ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions qui conduirait à dépasser un montant nominal maximal de dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de BSA, BSAANE et/ou BSAAR, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA, BSAANE et/ou BSAAR consentis en vertu de la présente délégation s'imputera (i) sur les plafonds visés au paragraphe 2 de la 31ème résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) sur les plafonds globaux prévus au paragraphe 1 de la 27ème résolution ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR faisant l'objet de la présente résolution et de réserver le droit de les souscrire à des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales françaises et étrangères. La Gérance arrêtera parmi cette catégorie la liste des personnes autorisées à souscrire aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR, ainsi que le nombre maximum de BSA, BSAANE et/ou BSAAR pouvant être souscrit par chacune d'elles ;
5. décide que la Gérance fixera, dans le respect de la réglementation en vigueur, l'ensemble des caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR notamment leur prix de souscription qui sera déterminé, avis pris auprès d'un expert indépendant, en fonction des paramètres influençant sa valeur (à savoir, principalement : prix d'exercice, période d'incessibilité, période d'exercice, seuil de déclenchement et période de remboursement, taux d'intérêt, politique de distribution de dividendes, cours et volatilité de l'action de la Société), le cas échéant, des conditions de performance, ainsi que les modalités de l'émission et les termes et conditions du contrat d'émission ;

6. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de BSA, de BSAANE ou de BSAAR susceptibles d'être émis en vertu de la présente résolution, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de la Société susceptibles d'être émises sur exercice des BSA, BSAANE et/ou BSAAR ;
7. décide qu'avant d'utiliser cette délégation de compétence, la Gérance devra en soumettre le principe, dont notamment les principales caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR au Conseil de Surveillance de la Société ;
8. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de :
  - fixer la liste précise des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes définie ci-dessus, la nature et le nombre de bons à attribuer à chacun d'eux, le nombre d'actions auxquelles donnera droit chaque bon, le prix d'émission des bons et le prix de souscription et/ou d'acquisition des actions auxquelles donneront droit les bons dans les conditions prévues ci-dessus ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ;
9. décide que la présente autorisation consentie à la Gérance est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2024 en sa 28ème résolution.
  - prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités permettant de réaliser ces émissions de BSA, BSAANE et/ou BSAAR, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier si elle l'estime nécessaire (et sous réserve de l'accord des titulaires de BSA, BSAANE et/ou BSAAR) le contrat d'émission des BSA, BSAANE et/ou BSAAR ; et
  - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

## Résolution 33 : Modifications statutaires

### Exposé des motifs

Il est proposé à l'Assemblée Générale, au terme de la 33<sup>ème</sup> résolution, de modifier les statuts de la Société aux fins de toilettage et de mise à jour, notamment suite à l'adoption de la Loi Attractivité, et ainsi de :

- intégrer parmi les modalités de délibération du Conseil de surveillance prévues à l'article 16.3, la possibilité de recourir au vote par correspondance et à la consultation écrite ;
- procéder à une mise à jour des stipulations relatives aux modalités de participation par voie de télécommunication aux réunions du Conseil de surveillance (article 16.3 des statuts) ou de l'assemblée générale des actionnaires (article 25.4 des statuts) ;
- supprimer le deuxième alinéa de l'article 18 des statuts relatif à la dénomination des comités spécialisés du conseil de surveillance, cette mention relevant du règlement intérieur du conseil de surveillance.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée (voir §.5) ci-après intégralement reproduit dans la présente brochure ;
- la version des statuts de la Société intégrant en marquage apparent les modifications qui sont soumises à l'Assemblée Générale, figurant en annexe du rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée susmentionnée.

### Trente troisième Résolution

**(Modification de l'article 16.3 des statuts relatif aux modalités de délibération du Conseil de surveillance, de l'article 18 relatif aux comités du Conseil de surveillance et de l'article 25.4 relatif aux modalités de participation aux assemblées générales par moyen de télécommunication aux fins de toilettage et d'actualisation au regard des nouvelles dispositions législatives et réglementaires applicables)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du rapport du conseil de surveillance, décide, aux fins de toilettage et d'actualisation des statuts de la Société au regard des nouvelles dispositions législatives et réglementaires applicables issues notamment de la loi n°2024-537 du 13 juin 2024, dite « Loi Attractivité », et ses décrets d'application :

- de modifier l'article 16.3 des statuts relatif aux modalités de délibération du conseil de surveillance ainsi qu'il suit :

#### Ancienne rédaction :

« 16.3 Le conseil de surveillance se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités 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.

Cette convocation peut intervenir 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 sur convocation verbale.

**Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil de surveillance, garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables. Le cas échéant, les modalités desdites réunions par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication devront être décrites par un règlement intérieur du conseil de surveillance.**

*Les réunions peuvent être convoquées par le Président du conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la société.*

*Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.*

*La présence de la moitié au moins des membres 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 sera prépondérante.*

*Les délibérations du conseil 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. »*

#### Nouvelle rédaction :

« 16.3 Le conseil de surveillance se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. **Ces réunions peuvent également intervenir par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des participants (le règlement intérieur du conseil pouvant prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions).** 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.

*Cette convocation peut intervenir 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 sur convocation verbale.*

*Les réunions peuvent être convoquées par le Président du conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la société.*

*Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.*

La présence de la moitié au moins des membres 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 sera prépondérante.

**Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du conseil par un moyen de télécommunication permettant leur identification, le règlement intérieur du conseil pouvant prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.**

Les membres peuvent également voter par correspondance préalablement à une réunion au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les délibérations du conseil peuvent également être prises par voie de consultation écrite de ses membres, y compris par voie électronique, et ce, à l'initiative du Président du conseil ou de tout gérant ou commandité. Dans ce cadre, l'auteur de la consultation adresse aux membres du conseil une proposition de décision accompagnée des éléments de contexte nécessaires à la compréhension du sujet par voie écrite, y compris par voie électronique. Les membres du conseil doivent se prononcer par tout moyen et dans un délai de réponse ne pouvant excéder trois (3) jours calendaires ou tout autre délai plus court fixé par l'auteur de la consultation si le contexte ou la nature de la décision le requièrent. Tout membre peut dans ce délai s'opposer à ce qu'il soit recouru à cette modalité, la réponse d'un membre à la consultation valant renonciation par celui-ci à l'exercice de ce droit. Les décisions ne peuvent être adoptées que si la moitié au moins des membres du conseil a participé à la consultation, et à la majorité des membres participant à la consultation, la voix du président étant prépondérante en cas de partage des voix. Les membres n'ayant pas répondu

**dans le délai prévu ci-dessus seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.**

Les délibérations du conseil 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. »

- de supprimer le deuxième alinéa de l'article 18 des statuts relatif à la dénomination des comités spécialisés du conseil de surveillance, cette mention relevant du règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- de modifier l'article 25.4 des statuts relatif au vote par correspondance et à la participation par moyen de télécommunication aux assemblées générales d'actionnaires ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 25.4 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 pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication** permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires. »

Nouvelle rédaction :

« 25.4 Vote par correspondance et **participation par moyen de télécommunication**

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

**L'auteur de la convocation pourra proposer aux actionnaires de participer à l'assemblée par tout moyen de télécommunication** permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires. »

### III - RESOLUTION ORDINAIRE

#### Résolution 34 : Pouvoirs

##### *Exposé des motifs*

La 34<sup>ème</sup> résolution, usuelle, a pour objet de permettre l'accomplissement de toute formalité légale de dépôt ou de publicité après l'Assemblée générale.

#### Trente-quatrième Résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

## **1.1 ALTAREA, UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES SANS ÉQUIVALENT AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE**

- 1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent
- 1.1.2 La transformation urbaine, moteur de croissance
- 1.1.3 Une feuille de route stratégique inscrite dans le nouveau cycle immobilier

## **1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE**

- 1.2.1 Commerce
- 1.2.2 Logement
- 1.2.3 Immobilier d'entreprise
- 1.2.4 Nouvelles activités

## **1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE**

- 1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de *reporting* de la performance environnementale
- 1.3.2 Performance carbone

## **1.4 PERFORMANCE FINANCIÈRE**

- 1.4.1 Résultats consolidés 2023
- 1.4.2 Actif net réévalué (ANR)
- 1.4.3 Ressources financières

## 1.1 Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort, qui repose sur des convictions profondes, la maîtrise de savoir-faire complexes et un état d'esprit entrepreneurial. Le Groupe est aujourd'hui le *leader* de la transformation urbaine bas carbone avec un modèle sans équivalent.

### 1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

#### Un marché immense

Les crises récentes – sanitaires, environnementales, sociales – ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes et de nos territoires. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont aujourd'hui obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent la totalité des produits immobiliers ainsi qu'à la révolution bas carbone et aux changements climatiques.

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe pour accompagner les villes dans leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers. Altarea occupe ainsi une place centrale sur l'immense marché de la transformation urbaine, pour lequel les barrières à l'entrée (techniques, administratives, financières et environnementales) sont élevées.

#### Fabriquer la Ville

Altarea a mis au point un dispositif unique en France pour concevoir et réaliser l'ensemble des produits immobiliers qui composent nos villes avec une gamme particulièrement large :

- Logement : logements neufs de tous types, résidences gérées, coliving, tiers-lieux, monuments historiques avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- *Data centers* écoresponsables de toutes tailles en colocation ou hyperscale.

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

#### Un profil financier robuste combinant deux modèles complémentaires

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer.

##### Investir

Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC<sup>(1)</sup>. Ce métier mobilise 71 % des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2024<sup>(2)</sup>. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2024, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques.

Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund<sup>(3)</sup> et ATREC<sup>(4)</sup>) ou publics (SCPI Alta Convictions<sup>(5)</sup>) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire.

Plus fondamentalement, Altarea privilégie depuis sa création les investissements dans les savoir-faire opérationnels, qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme en particulier sur son métier de développeur immobilier.

##### Développer

Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte.

Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine).

Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France.

(1) Société d'Investissement Immobilier Cotée.

(2) Montants en valeur de marché.

(3) Fonds d'investissement discrétionnaire en Immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

(4) Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

(5) Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part.

### Un modèle diversifié et agile

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché.

### Une culture entrepreneuriale forte

La culture d'Altarea est impulsée par son président-fondateur, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risques calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit enfin dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est en effet organisée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions, dans laquelle la direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Ce statut permet de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

## Une culture de la responsabilité environnementale

L'immobilier est un secteur particulièrement consommateur en ressources non renouvelables, notamment carbonées. En tant que *leader* du marché de la transformation urbaine et véritable architecte de la ville bas carbone, Altarea se situe à la pointe de la lutte contre le changement climatique en proposant des produits immobiliers particulièrement sobres. Les projets du Groupe sont en effet conçus afin de minimiser leur impact environnemental tout au long de leur cycle de vie (construction, usage, démantèlement, recyclage).

Le Groupe a mené un travail approfondi sur ses indicateurs de performance environnementale en matière de comptabilité carbone<sup>(1)</sup> et de taxonomie européenne<sup>(2)</sup>. Cette démarche lui permet de mesurer de façon fiable les progrès réalisés et de fixer des objectifs à atteindre par métier dans le cadre de plans d'actions ciblés.

Les financements bancaires d'Altarea comportent des critères d'alignement à sa performance environnementale. Des objectifs d'alignement à la taxonomie et de performance carbone ont été également intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance<sup>(3)</sup>, témoignant de l'engagement d'Altarea en faveur de la sobriété environnementale.

Conscient de sa responsabilité environnementale, Altarea considère que la consommation de ressources non renouvelables par le Groupe trouve fondamentalement sa légitimité dans l'utilité sociale de son projet d'entreprise.

## 1.1.2 L'utilité sociale au cœur du projet d'entreprise Altarea

L'utilité sociale du projet d'entreprise est au cœur du modèle Altarea qui agit à la fois dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs mais aussi pour le compte de l'intérêt général.

### Satisfaire les besoins essentiels de ses clients (4)

Altarea répond à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer) pour le compte de clients très différents et apporte à chaque fois une réponse adaptée intégrant l'ensemble de leurs usages, leurs besoins et leurs attentes, notamment en matière de pouvoir d'achat.

### Une grande diversité de clients

Altarea s'adresse directement et indirectement à une clientèle large aux attentes très variées.

#### Les Particuliers :

- acquéreurs de leur résidence principale (primo et secundo accédants) en recherche de logements agréables, abordables et bien conçus pour y vivre et se constituer un patrimoine ;

- investisseurs individuels qui veulent valoriser leur épargne dans le long terme ;
- visiteurs des centres commerciaux en recherche d'une offre commerciale large et compétitive ;
- salariés utilisateurs d'espaces de travail conçus par le Groupe.

#### Les Entreprises :

- utilisatrices des bureaux ou des plateformes logistiques conçus par le Groupe ;
- enseignes locales, nationales et internationales locataires de nos commerces ;
- investisseurs institutionnels en recherche de supports performants.

#### Les Collectivités

Altarea considère les collectivités locales comme autant de clients dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

(1) Altarea a mis au point une comptabilité carbone « à l'avancement » particulièrement adaptée au secteur de la promotion à partir des mêmes bases que celles utilisées pour la comptabilité financière.

(2) La taxonomie européenne est une norme universelle (tous secteurs), particulièrement exigeante qui intègre une analyse environnementale multicritère (efficacité énergétique, adaptation au changement climatique, eau, économie circulaire, biodiversité et écosystèmes, pollution).

(3) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

(4) Cf ESRS S4 "Consommateurs et utilisateurs finaux" du rapport de durabilité.

## Accompagner les changements de la société et l'évolution des usages

Altarea s'attache à répondre avec le plus d'anticipation possible aux évolutions de la société et des usages de ses clients :

- les résidents des logements Altarea apprécient leur confort d'usage qui a été entièrement pensé afin de correspondre à leurs besoins et leurs attentes<sup>(1)</sup>. Les logements du Groupe sont modulables et adaptés aux évolutions socio-démographiques de la société française (taille des ménages, vieillissement). Leur conception est optimisée pour maximiser le bien-être des occupants, notamment en matière de confort d'été et de qualité de l'air intérieur. Les programmes développés par le Groupe intègrent systématiquement des espaces extérieurs individuels ou collectifs, aspiration qui s'est renforcée depuis le confinement ;
- les clients qui fréquentent les centres commerciaux gérés par Altarea sont certains d'y trouver une offre large, renouvelée en permanence et répondant à leurs besoins et leurs envies. Les centres du Groupe se situent près des lieux de vie, à proximité des hubs de transport et des zones urbaines les plus actives et sont tout particulièrement adaptés à une consommation multicanale et hybride ;
- les collaborateurs des entreprises qui utilisent les bureaux conçus par Altarea travaillent dans des lieux agréables, bien desservis et adaptés au télétravail avec des espaces pensés pour favoriser la transversalité et le travail collaboratif. Une attention particulière est portée à l'éclairage naturel, l'offre de services et à la modularité. Les projets développés par le Groupe intègrent systématiquement une exigence de haute qualité environnementale et technologique.

## Concevoir une offre abordable

Offrir à ses clients des produits adaptés à leur pouvoir d'achat est l'un des enjeux les plus importants pour Altarea. À titre d'illustrations :

- en Commerce, Altarea est un pionnier des *retail parks* dont le rapport compétitivité/prix est particulièrement adapté aux enjeux de pouvoir d'achat des consommateurs. Ce format de commerce, tourné vers les besoins de la famille, au fonctionnement simple mais qualitatif, propose des loyers abordables pour les enseignes locataires dont bénéficie *in fine* le client final.
- en Résidentiel, l'offre *Access* constitue la réponse d'Altarea aux problématiques de pouvoir d'achat des primo-accédants. Ce produit résidentiel entièrement repensé, abordable et durable, couplé à un financement innovant s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social qui n'imaginait pas pouvoir devenir propriétaire pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente au montant d'un loyer.

## Le capital humain, premier actif d'Altarea

Dès sa création, la stratégie d'Altarea a consisté à maîtriser les savoir-faire immobiliers permettant d'accompagner la transformation des villes.

Cette stratégie a été mise en œuvre dans la durée à travers un mix d'opérations de croissance externe et de recrutements des meilleurs talents du secteur à qui le Groupe propose un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

## La maîtrise des savoir-faire immobiliers, fil directeur de l'histoire d'Altarea

Né du Commerce en 1994, Altarea s'est immédiatement distingué par son caractère innovant et précurseur, avec le projet de Bercy Village dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Dès son ouverture en 1997, Bercy Village a constitué (et constitue encore), un véritable laboratoire du commerce urbain, mêlant commerces et loisirs sur le site des anciens chais de Paris. Par la suite, le Groupe a développé d'autres formats de commerces innovants – *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité – principalement en France, mais aussi en Italie et en Espagne.

Le rachat de Cogedim en 2007 a constitué un véritable tournant pour Altarea qui est devenu en quelques années le 2<sup>e</sup> promoteur résidentiel français à la faveur d'une stratégie d'élargissement de la gamme Cogedim, initialement plutôt centrée sur le haut de gamme.

Pendant la décennie 2010, le Groupe est ensuite devenu l'un des principaux développeurs de bureaux en France à partir de savoir-faire initialement apportés par Cogedim. Parallèlement, des opérations de croissance externe ont permis au Groupe d'étendre ses compétences opérationnelles aux plateformes logistiques, à la réhabilitation de monuments historiques et à la promotion bas carbone.

Plus récemment, Altarea a élargi son domaine d'expertise aux *data centers*, aux infrastructures photovoltaïques et à l'*asset management* immobilier à travers un mix d'acquisitions tactiques et de recrutements externes.

Aujourd'hui, Altarea est une plateforme de compétences immobilières sans équivalent en France où près de 2 000 professionnels<sup>(2)</sup> inventent quotidiennement la ville de demain dans toutes ses composantes.

## Altarea, une marque employeur forte<sup>(3)</sup>

L'image de la marque employeur Altarea est d'abord liée à l'histoire du Groupe, faite de succès audacieux et de crises surmontées. Elle repose également sur les valeurs fortes qui sont promues au sein de l'entreprise : agilité, sens du client, excellence, goût pour l'innovation et la prise de risque calculée, respect pour le travail.

Rejoindre Altarea, c'est participer à la fabrique de la ville au sein d'une entreprise réputée pour ses projets innovants et son état d'esprit entrepreneurial.

## La richesse du collectif Altarea

Le collectif Altarea est composé d'une grande diversité de profils, d'origines et de formations.

Une attention toute particulière est portée sur l'équilibre entre les sexes, notamment dans les strates managériales<sup>(4)</sup> ainsi que sur la pyramide des âges afin d'avoir toujours un mix équilibré au sein des équipes.

(1) Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été distinguée en novembre 2024 et pour la 7<sup>e</sup> année par le prix « Élu Service Client de l'Année 2025 » dans la catégorie « Promotion immobilière ».

(2) Salariés en CDI et CDD, hors alternants.

(3) La marque employeur Altarea a bénéficié en 2024 pour la 5<sup>e</sup> année consécutive de la certification Top Employers France.

(4) Le taux de féminisation de la strate managériale (encadrement d'au moins 3 CDI ou plus) constitue un critère de l'intéressement du Groupe. En 2024, ce taux atteint 35 %, en progression par rapport à 2023.

Tous métiers confondus, les effectifs du Groupe se répartissent en moyenne de la façon suivante :

- développement et origination : 9 % ;
- vente & marketing : 19 % ;
- production et asset : 44 % ;
- support aux opérations : 5 % ;
- fonctions supports Groupe : 10 %.

Il convient d'ajouter les alternants répartis entre les différentes fonctions et qui représentent environ 13 % des effectifs.

## Une « Université » des métiers de la transformation urbaine

Altarea constitue un pôle d'expertises multidisciplinaires sans équivalent en matière immobilière. Cette caractéristique unique, associée à la culture de la transmission, a fait d'Altarea une véritable université des métiers de la transformation urbaine.

Chaque année près de 300 à 500 alternants<sup>(1)</sup> sont formés au sein du Groupe dont certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. Altarea s'est également doté d'un *Graduate Program* à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents.

Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un parcours d'intégration de plusieurs jours où tous les métiers du Groupe lui sont présentés ainsi que son histoire et ses valeurs. Ce parcours comprend notamment des visites de projets et d'actifs immobiliers, des dialogues avec les membres du comité exécutif et s'achève par un échange avec le président-fondateur d'Altarea. En fonction des millésimes, cette expérience concerne plusieurs centaines de collaborateurs nouvellement recrutés auxquels se joignent parfois des collaborateurs anciens, souhaitant mettre à jour leurs connaissances sur le Groupe, ses métiers et ses enjeux.

Enfin, la quasi-totalité des salariés bénéficient d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes<sup>(2)</sup>. Plusieurs dispositifs<sup>(3)</sup> ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques.

## Des parcours professionnels diversifiés

La mobilité interne<sup>(4)</sup> est encouragée et valorisée car elle favorise la rétention des talents et les synergies d'expertises. Cette politique permet au Groupe d'être plus agile dans son organisation et de gérer son vivier de compétences de façon globale et non pas seulement en fonction de la situation propre à chaque métier.

## Une « Maison Altarea », à l'image du Groupe

Restructuré par les équipes d'Altarea Entreprise, le siège social d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m<sup>2</sup><sup>(5)</sup> les 1 200 collaborateurs qui travaillent en Île-de-France<sup>(6)</sup> sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables.

Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe.

Le travail en présentiel<sup>(7)</sup> est privilégié par Altarea et le taux d'utilisation moyen des locaux est proche de 75 %, chiffre particulièrement élevé dans un contexte de télétravail<sup>(8)</sup>.

Conçue d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur<sup>(9)</sup> des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.

## Le partage de la valeur créée

Le partage de la valeur créée, fait partie intégrante du modèle Altarea. Il repose sur un dispositif très complet dont la spécificité consiste en une politique volontariste en matière d'actionariat salarié avec :

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent ;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers<sup>(10)</sup> et extra-financiers<sup>(11)</sup> alignés avec ceux qui servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance ;
- un FCPE<sup>(12)</sup> investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant ;

(1) Altarea s'est vu décerner pour la 7<sup>e</sup> année consécutive le label HappyTrainees® de ChooseMyCompany grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires.

(2) En 2024, Altarea a reçu le trophée Silver du Learning Impact Organization Awards qui récompense l'impact des stratégies de formation, en tenant compte du modèle pédagogique, l'impact social, la dimension environnementale ainsi que l'engagement des parties prenantes.

(3) « Super 45 » sont des événements de 45 minutes durant lesquels des collaborateurs présentent leur équipe, leur expertise, un projet en cours ou une initiative à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

(4) En 2024, le taux de recrutements internes a atteint 67,4 % des postes à pourvoir (104 mobilités, 90 promotions), en forte hausse par rapport à 2023 où ce taux représentait 50,7 % des postes à pourvoir. Cet indicateur entre dans les critères d'intéressement du Groupe.

(5) L'immeuble du 87 rue de Richelieu fait 25 000 m<sup>2</sup> dont 16 000 m<sup>2</sup> utilisés par les équipes d'Altarea.

(6) Le concept de « Maison Altarea » abritant toutes les marques du Groupe se décline également en Régions, à Toulouse, Aix-en-Provence et Nantes ainsi que prochainement à Bordeaux et Nice.

(7) Le Groupe a adopté un flexoffice partiel avec 9 postes de travail pour 10 collaborateurs, ratio pouvant être adapté le cas échéant.

(8) Le Groupe pratique le télétravail à hauteur d'une journée par semaine au plus.

(9) Cogedim a installé deux appartements témoins de la gamme Access (un 3 pièces et un 2 pièces), utilisés comme démonstrateurs auprès des clients potentiels et des décideurs.

(10) Liés à l'évolution du FFO (Fund From Opérations).

(11) Liés à des indicateurs de développement durable (taxonomie et intensité carbone), RH (féminisation des fonctions managériales et recrutements internes) et de satisfactions clients (taux de recommandation).

(12) Fonds Commun de Placement d'Entreprise.

- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions ;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme dont une partie est conditionnée à la présence et une partie est conditionnée à l'atteinte d'objectifs collectifs et/ou individuels.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 200 000 et 300 000 actions Altarea chaque année<sup>(1)</sup>, soit environ 1,0 % à 1,5 % du capital. La très grande majorité des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,3 % du capital à fin 2024.

## Altarea agit pour l'intérêt général

En répondant à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer), Altarea met l'utilité sociale au cœur de son projet d'entreprise et entend – à son échelle apporter des éléments de réponses à certaines problématiques qui sont au cœur du débat public.

### Altarea apporte – à son échelle – une réponse à la crise du logement

La crise du logement est un problème complexe et multifactoriel qui affecte un nombre croissant de français notamment les jeunes et les classes populaires pour qui l'accès au logement est devenu quasiment impossible<sup>(2)</sup>. Il existe en France, une pénurie aiguë de logements accessibles à l'origine d'un blocage généralisé des parcours résidentiels<sup>(3)</sup>, attisant les tensions sociales, générationnelles et territoriales.

En mettant sur le marché des logements abordables de qualité, Altarea joue un véritable rôle d'utilité publique et contribue à fluidifier les parcours résidentiels. Tous les ans Altarea construit ainsi l'équivalent d'une petite ville française et permet à 15 000/20 000 personnes de se loger dans des logements bien conçus et bien desservis par les transports en commun<sup>(4)</sup>.

Plus de la moitié de la production du Groupe est structurellement réservée au marché locatif des classes populaires (logement social) ou des classes moyennes (logement intermédiaire), le solde étant destiné à l'usage de leurs propriétaires occupants ou au marché locatif libre.

En aidant les populations à se loger au cœur des agglomérations, Altarea contribue à limiter le report sur les zones péri-urbaines et les problématiques liées à l'étalement urbain (transports, artificialisation des sols, accès aux services publics).

### Altarea rend les villes plus humaines

Les crises sociales récentes qui ont traversé la société française trouvent en partie leur origine dans un urbanisme obsolète, défaillant et déshumanisé.

Grâce à la richesse de ses savoir-faire et à son expertise du temps long, Altarea accompagne les villes dans leurs transformations et contribue à les rendre plus humaines. En effet, Altarea :

- réduit les fractures urbaines en réhabilitant les friches immobilières, en rénovant les quartiers délaissés et en les connectant au cœur vivant des villes ;
- favorise la cohésion sociale et générationnelle au sein des villes grâce à son offre résidentielle mixte permettant à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ;
- revitalise des quartiers entiers avec ses projets mixtes combinant toutes les composantes de la ville et dont le commerce constitue le cœur ;
- répond aux enjeux climatiques de la ville bas carbone, sobre à construire et à l'usage, et où la nature est omniprésente ;
- accompagne ses villes partenaires sur plusieurs décennies et pense leurs projets à l'échelle de plusieurs générations. Il peut en effet s'écouler de 4 à 10 années entre l'identification d'une opportunité foncière et la livraison d'un bâtiment, lequel sera ensuite utilisé pendant 70 à 100 ans en moyenne.

Altarea participe ainsi à fabriquer une ville qui unit les quartiers qui la composent, où chacun peut y trouver sa place et satisfaire ses besoins essentiels.

### Altarea participe à la dynamique de développement des territoires

Altarea participe au développement des territoires à travers les retombées de ses projets dont l'impact est positif pour l'emploi local, les finances des collectivités et plus largement pour tous les habitants des territoires.

Altarea soutient l'emploi dans les territoires. En fonction des années, plusieurs dizaines de milliers d'emplois<sup>(5)</sup> sont ainsi directement et indirectement soutenus par le Groupe, notamment en Commerce<sup>(6)</sup> et dans tous les services liés à la construction<sup>(7)</sup>.

L'impact d'Altarea est structurant pour le paysage commercial des territoires grâce à son offre de proximité en centre-ville comme en périphérie. Plus de 30 % de l'offre commerciale des actifs gérés par le Groupe concerne des commerces considérés comme essentiels et dont l'exploitation a été assurée pendant la dernière crise sanitaire<sup>(8)</sup>.

Enfin, l'impact d'Altarea est particulièrement important pour les finances publiques grâce aux retombées fiscales directes et indirectes que le Groupe génère, tant au niveau national (TVA, impôt) qu'au niveau local (taxes d'urbanisme, droits d'enregistrement, taxes foncières) et dont le montant total représente plusieurs centaines de millions d'euros annuels.

Altarea est un acteur local important qui participe aux développements des territoires où il intervient et qui se définit comme un véritable partenaire d'intérêt général des villes.

(1) Dont une partie acquise sous conditions.

(2) On estime que 4 millions de personnes sont mal logées en France, et les demandes non satisfaites du parc social ont dépassé 2,7 millions en 2024.

(3) En l'absence de logements abordables, les classes moyennes, ne peuvent plus accéder à la propriété et sont contraintes de rester locataires, bloquant ainsi l'arrivée de ceux qui débutent leur parcours résidentiel (jeunes professionnels, étudiants).

(4) 99 % des logements produits par le Groupe sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun.

(5) Environ 46 000 en 2024. Étude de l'impact socio-économique du groupe Altarea réalisée en octobre 2024 par le cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(6) Environ 13 000 emplois sont hébergés au sein des actifs gérés par le Groupe en 2024. Étude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(7) On estime que la construction d'un logement neuf occupe entre 1,5 et 2 personnes à temps plein au cours d'une année. Étude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(8) Définition de commerces essentiels utilisée lors de la pandémie de Covid-19 (article 8, Décret n° 2020-293 du 23 mars 2020), à savoir les établissements ayant pu continuer à recevoir du public lors du premier confinement de la Covid-19 (e.g., supermarchés, opticiens, magasins de téléphonie, pharmacies, presse, etc.).

## 1.2 Performance opérationnelle

### 1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altearea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,3 milliards d'euros fin 2024, générant 323 millions d'euros de loyers <sup>(1)</sup>.

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de le renforcer et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

#### 1.2.1.1 Une stratégie d'asset management pertinente

Altearea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux en gare, *retail parks*, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 44 centres particulièrement performants <sup>(2)</sup>.

À 100 % (en millions d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
Grands centres commerciaux	3 122	59 %	3 094	59 %
Commerces de flux	546	10 %	537	10 %
<i>Retail parks</i>	988	19 %	997	19 %
Commerces de proximité	619	12 %	605	12 %
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>5 276</b>	<b>100 %</b>	<b>5 233</b>	<b>100 %</b>
<i>dont Q/P Groupe</i>	2 266	43 %	2 240	43 %
<i>dont Q/P Tiers</i>	3 009	57 %	2 992	57 %

Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de tout premier plan. Cette stratégie permet au Groupe de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

À 100 %	31/12/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	5,93 %	5,76 %
<i>Retail parks</i>	6,59 %	6,31 %
Commerces de proximité	6,39 %	6,18 %
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>	<b>6,11 %</b>	<b>5,92 %</b>

Les taux de sortie immobiliers <sup>(3)</sup> s'établissent à 6,11 % en moyenne fin 2024, en hausse de + 19 bps par rapport à fin 2023.

La valeur des centres commerciaux gérés par Altearea enregistre un gain de 43 millions d'euros à 100 % (26 millions d'euros en part du Groupe), la progression des loyers à périmètre constant ayant plus que compensé la décompression des taux de sortie immobilier.

#### 1.2.1.2 Excellente performance opérationnelle

##### CA des commerçants <sup>(4)</sup> et fréquentation <sup>(5)</sup>

À fin décembre 2024 (12 mois)	Var. vs 2023
Chiffre d'affaires (TTC)	+ 4,2 %
Fréquentation	+ 1,5 %

(1) Loyers bruts à 100 % (2,3 milliards d'euros d'actifs pour 139,4 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

(2) En 2024, le Groupe a cédé un centre situé aux Essarts-le-Roi fin décembre à la Foncière Publique d'Île-de-France pour 6 millions d'euros hors droits et signé un mandat de gestion des commerces de proximité du quartier Bordeaux Belvédère.

(3) Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme.

(4) Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et Espagne.

(5) Variation du nombre de visiteurs mesuré par Quantaflo sur les centres commerciaux équipés et par comptage des voitures pour les *retail parks*, hors commerces de flux, en France et Espagne.

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants est une nouvelle fois solide cette année, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

À noter, le plébiscite de Sant Cugat Shopping Center situé dans la banlieue de Barcelone dont la rénovation s'est achevée en novembre et qui enregistre des progressions de fréquentation spectaculaires et tend à s'imposer comme le site *leader* sur sa zone de chalandise.

## Vacance financière

À 100 %	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Vacance financière	2,8 %	2,7 %	2,7 %

La vacance financière se situe toujours à un niveau optimal.

## Activité locative

À 100 %	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	341	32,8 M€

En 2024, l'activité locative est toujours dynamique, portée notamment par la demande d'enseignes *leaders* attirées par la qualité des actifs du Groupe.

- CAP3000 confirme son positionnement de site incontournable dans la stratégie de développement des enseignes en France, avec 42 nouvelles signatures dont Hollister, Adidas, Doppio Malto, Paradis du Fruit ou Ninja Stadium.
- Quartz confirme sa position de site phare en Île-de-France avec l'extension du flagship de New Yorker et l'arrivée de nouveaux concepts en France comme Mira-Mira, enseigne espagnole de bijouterie possédant plus de 150 magasins

dans le monde ou encore la marque américaine emblématique de doughnuts Krispy Kreme toujours très attendue par la clientèle française.

- Bercy Village confirme sa position de première destination de food & loisirs de Paris avec l'arrivée prochaine de restaurants tendances Bao Family et Junk et l'ouverture d'un mini-golf immersif Ocean 12.

La qualité des actifs gérés par Altarea est reconnue par les enseignes les plus performantes du marché, comme Normal qui a ouvert à Bercy Village et Toulouse-Compans en décembre et a signé pour deux nouveaux magasins à Aix-Jas de Bouffan et Carré de Soie à Lyon pour 2025.

## Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	(en millions d'euros)	Var.
<b>LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>204,8</b>	
Variation de périmètre	0,7	+ 0,3 %
Variation à périmètre constant	10,9	+ 5,3 %
<i>dont indexation</i>	9,6	+ 4,7 %
<b>LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>216,4</b>	<b>+ 5,7 %</b>

La progression des loyers nets à périmètre constant s'élève à + 5,3 %, soit 60 bps de plus que l'indexation.

Le taux de recouvrement <sup>(1)</sup> s'élève à 97,5 %, conforme aux niveaux d'avant crise sanitaire.

(1) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles. (TTC) à date de publication.

## Échéancier des baux

Date de fin de bail	(en millions d'euros à 100 %)	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	7,7	2,8 %	7,7	2,8 %
2024	6,7	2,4 %	10,1	3,7 %
2025	17,9	6,6 %	47,1	17,2 %
2026	28,3	10,4 %	64,4	23,6 %
2027	21,9	8,0 %	45,2	16,5 %
2028	18,6	6,8 %	19,2	7,0 %
2029	25,9	9,5 %	16,6	6,1 %
2030	35,6	13,0 %	30,6	11,2 %
2031	32,3	11,8 %	6,4	2,4 %
2032	26,7	9,8 %	9,1	3,3 %
2033	25,6	9,4 %	7,1	2,6 %
>2033	26,0	9,5 %	9,7	3,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>273,2</b>	<b>100 %</b>	<b>273,2</b>	<b>100 %</b>

### 1.2.1.3 Développements

#### Commerce de flux en gares

Altarea a enregistré cette année de nombreux succès en Commerce de flux en gares :

- **gare de Paris-Austerlitz** : les travaux de restructuration des espaces commerciaux avancent à bon rythme et la commercialisation est lancée. Les commerces de la gare Paris-Austerlitz représenteront à terme 25 000 m<sup>2</sup> directement connectés à la gare, aux lignes 5 et 10 du métro ainsi qu'au RER C ;
- **gare de l'Est** : Altarea a négocié <sup>(1)</sup> une extension de 3 années de la concession allant désormais jusqu'en 2051 en contrepartie de la réalisation de travaux destinés à renforcer l'offre alimentaire de la Gare (Starbucks, McDonald's et Pokawa). Les commerces de la Gare de l'Est représentent une surface supérieure à 7 300 m<sup>2</sup> ;
- **gares italiennes** <sup>(2)</sup> : Altarea a négocié la prolongation pour une durée de 6 ans des concessions de ses 5 gares italiennes dont la nouvelle échéance est fixée à 2047 désormais. Altarea s'est par ailleurs vu attribuer l'exploitation du lounge de l'emblématique train Orient-Express/Dolce Vita au sein de la gare Rome-Ostiense dont le Groupe exploite déjà les autres surfaces commerciales ;
- **Grand Paris Express** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel retail, est désigné lauréat pressenti concernant l'appel d'offres pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Cette concession de 12 ans représente près de 136 commerces sur une surface de 12 500 m<sup>2</sup>. La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.
- **Milano Metro Retail** : Altarea est entré dans une phase exclusive de due diligence avec ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100 % par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de visiteurs.

Au total, le portefeuille de commerces de gares gérées par le Groupe représente potentiellement 100 millions d'euros de loyers bruts <sup>(3)</sup> sur 105 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

#### Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2024, Altarea a ainsi :

- livré le food park Enox 2 (1 600 m<sup>2</sup>) et ses quatre cellules louées aux enseignes de restauration du groupe Bertrand Franchise (Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya) ;
- inauguré les commerces du Quartier Deschamps – Belvédère <sup>(4)</sup> à Bordeaux qui proposent sur 8 500 m<sup>2</sup> une vingtaine de commerces de bouche, de restaurants et de culture. Cet ensemble commercial a été cédé en décembre à la SCPI Alta Convictions et est désormais géré par Altarea Commerce ;
- poursuivi les travaux d'aménagement des 14 000 m<sup>2</sup> de commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville (ex-Bobigny2) déjà intégralement commercialisés à l'approche de leur livraison aux enseignes, en vue d'un lancement programmé au 2<sup>e</sup> semestre 2025.

#### Cession de la participation dans MRM

Altarea a cédé à SCOR sa participation de 15,9 % dans MRM, société foncière spécialisée en commerces à repositionner, pour un montant de 15 millions d'euros.

#### Bornes de recharges électriques

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin 2024, 10 sites sont désormais équipés. Sur l'année, plus de 49 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 1 172 tCO<sub>2</sub>.

(1) Cette négociation a débuté au cours de l'année 2023.

(2) Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

(3) Chiffre à 100 % avant redevances payées aux autorités concédantes.

(4) Un programme mixte d'envergure de 140 000 m<sup>2</sup> au total, qui conjugue logements, commerces, bureaux, équipements publics et culturels.

## Actifs gérés au 31 décembre 2024

Actif et typologie	Nb.	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 900			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 600			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		54 900			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 800			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 100			25 %	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		35 300			0 %	
NicEtoile (Nice)		18 100			0 %	
<b>Grands centres commerciaux</b>	<b>10</b>	<b>446 900</b>	<b>167</b>	<b>3 122</b>		<b>1 395</b>
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
<b>Commerces de flux</b>	<b>8</b>	<b>41 900</b>	<b>57</b>	<b>546</b>		<b>281</b>
Family Village (Le Mans – Ruaudin)		31 000			51 %	
Family Village (Limoges)		29 400			51 %	
Family Village (Nîmes)		29 000			51 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		29 400			51 %	
Family Village (Aubergenville)		28 200			51 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		24 100			51 %	
Thiais Village (Thiais)		23 200			51 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51 %	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		12 900			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		34 300			0 %	
<b>Retail parks</b>	<b>13</b>	<b>349 900</b>	<b>60</b>	<b>988</b>		<b>485</b>
-X % (Massy)		18 100			100 %	
Grand Place (Lille)		8 400			100 %	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100 %	
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
Reflets Compans (Toulouse)		13 900			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 100			18 %	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0 %	
Bordeaux – Belvedere		7 600			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 300			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Toulouse Aérospac		15 100			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 300			0 %	
<b>Commerces de proximité</b>	<b>13</b>	<b>194 900</b>	<b>40</b>	<b>619</b>		<b>105</b>
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>44</b>	<b>1 033 600</b>	<b>323</b>	<b>5 276</b>	<b>43 %</b>	<b>2 266</b>

## 1.2.2 Logement

Altarea est le 2<sup>e</sup> promoteur résidentiel en France <sup>(1)</sup> à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée <sup>(2)</sup> sur l'ensemble du territoire.

### 1.2.2.1 Adaptation au nouveau cycle

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Altarea a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en recalibrant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières. Cette politique a permis de réduire très significativement ses engagements et de récupérer 346 millions d'euros de cash.

En 2024, Altarea a écoulé la quasi-totalité des lots issus de l'ancien cycle <sup>(3)</sup> et lancé son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

En 2025 et 2026 le Groupe prévoit une augmentation des volumes de mise à l'offre au détail avec par ailleurs des ventes en bloc toujours majoritaires et enfin une restauration progressive de la rentabilité.

### 1.2.2.2 La nouvelle offre

#### Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre est majoritairement concentrée sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et de la taille des ménages.

La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures).

Le prix de revient a été optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale. Le Groupe a été vigilant aux coûts annexes des chartes ou des cahiers des charges imposés sans bénéfice pour le client.

Cette offre de nouvelle génération s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs). Un travail spécifique supplémentaire a été fait pour les primo-accédants, à qui s'adresse l'offre *Access*.

#### Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes <sup>(4)</sup> et a élaboré *Access*, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

*Access* consiste en une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acqureur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

#### Une nouvelle offre répondant à la demande des investisseurs institutionnels et particuliers

Les investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) représentent la majorité des ventes résidentielles du Groupe. L'offre de nouvelle génération est adaptée à leurs attentes en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès d'Altarea constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

Pour les particuliers investisseurs, Altarea propose des produits adaptés à leurs attentes (meublés loués en LMNP, résidences gérées notamment pour étudiants). Le Groupe a également développé une offre démembrée adossée à l'Usufruit Locatif Libre ainsi qu'une solution permettant d'optimiser la transmission de son patrimoine en doublant l'abattement des droits de donation.

#### La satisfaction client comme priorité

L'année 2024 a été marquée par une forte activité de livraison (11 000 lots). La qualité des produits et la satisfaction client sont restées au cœur des préoccupations du Groupe, avec une performance particulièrement satisfaisante en matière de qualité <sup>(5)</sup>.

Récompensant cet engagement, Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été « Élu Service Client de l'Année » pour la 7<sup>e</sup> fois dans la catégorie « Promotion immobilière ».

Cogedim obtient également pour la 3<sup>e</sup>me année consécutive la première place du Top 200 de la relation client 2024 tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Échos.

(1) Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

(2) Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

(3) Les quelques lots restants sont en cours de reconfiguration (découpage, repositionnement).

(4) À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

(5) Avec moins de 1,2 réserve par logement en moyenne (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

### 1.2.2.3 Activité de l'année

#### Réservations (1)

En 2024, les réservations s'inscrivent en baisse de - 5 % en volume (7 601 lots) et de - 17 % en valeur (1 875 millions d'euros) par rapport à 2023.

La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024.

Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est restée toujours aussi forte comme en témoigne le taux d'écoulement des lots proposés au détail qui atteint 10,4 % (2).

La baisse en valeur est accentuée par la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région *versus* Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts). Le prix moyen par lot est ainsi passé en un an de 281 000 euros à 247 000 euros (- 12 %).

Réservations	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers – Accession	1 482	19 %	1 458	18 %	+ 2 %
Particuliers – Investissement	1 646	22 %	2 356	29 %	- 30 %
Ventes en bloc	4 473	59 %	4 190	52 %	+ 7 %
<b>TOTAL EN VOLUME (LOTS)</b>	<b>7 601</b>		<b>8 004</b>		<b>- 5 %</b>
Particuliers – Accession	447	24 %	472	21 %	- 5 %
Particuliers – Investissement	427	23 %	649	29 %	- 34 %
Ventes en bloc	1 001	53 %	1 130	50 %	- 11 %
<b>TOTAL EN VALEUR (en M€ TTC)</b>	<b>1 875</b>		<b>2 250</b>		<b>- 17 %</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	17	1 %	54	2 %	

Les ventes en bloc ont représenté un peu plus de la moitié des réservations. Elles concernent de très nombreux acteurs, les deux premiers clients (CDC Habitat et INLI) représentant un peu moins de 40 % des ventes en bloc.

Les ventes aux particuliers accédants se sont relativement bien tenues, portées notamment par la gamme *Access* qui a représenté près d'un tiers des ventes aux accédants.

Les ventes aux particuliers investisseurs s'inscrivent en nette baisse sur l'ensemble de l'année, malgré la reprise tardive de la demande pour les derniers lots éligibles au dispositif Pinel.

#### Régularisations notariées

	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers	3 091	37 %	4 531	58 %	- 32 %
Ventes en bloc	5 348	63 %	3 298	42 %	62 %
<b>EN NOMBRE DE LOTS</b>	<b>8 439</b>		<b>7 829</b>		<b>+ 8 %</b>
Particuliers	897	42 %	1 418	62 %	- 37 %
Ventes en bloc	1 220	58 %	857	38 %	42 %
<b>EN MILLIONS D'EUROS TTC</b>	<b>2 118</b>		<b>2 275</b>		<b>- 7 %</b>

La forte hausse des régularisations notariées en bloc a quasiment compensé la baisse des régularisations des particuliers, notamment investisseurs.

Les régularisations notariées sont supérieures aux réservations de l'année, reflet d'une situation commerciale saine et d'engagements maîtrisés.

(1) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

(2) Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2024. Un taux d'écoulement supérieur à 8 % indique que l'offre à la vente est écoulée en moins de 12 mois.

## Lancements commerciaux

Lancements	2024	2023	Var.
Nombre de lots	3 126	3 564	- 12 %
Nombre d'opérations	76	104	- 27 %

L'année 2024 marque un point bas deancements commerciaux, la gamme Access n'ayant débuté sa montée en puissance qu'à partir du second semestre (1 377 lots lancés, soit 44 % desancements de l'année).

## Permis de construire et acquisitions foncières

En 2024, le Groupe a acquis 71 terrains, dont 37 sur le seul dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

En nombre de lots	2024	2023	Var
Dépôts de permis	10 704	8 664	+ 24 %
Obtention de permis	6 166	10 177	- 39 %
Acquisitions de terrains	6 282	5 064	+ 24 %

L'activité de dépôt de permis s'est redressée en fin d'année 2024 avec 10 704 lots déposés, dont une proportion significative de gamme Access.

### 1.2.2.4 Perspectives

#### Offre à la vente

Fin 2024, l'offre à la vente représente 2 801 lots<sup>(1)</sup> dont 72 % en cours de construction. Elle est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en gamme Access.

Offre à la vente	2024	2023	Var.
En nombre de lots	2 801	3 307	- 15 %
En millions d'euros	840	1 130	- 26 %

#### Approvisionnement (2)

Approvisionnements	2024	2023	Var.
En millions d'euros TTC	2 261	2 719	- 17 %
En nombre de lots	11 108	9 934	+ 12 %

Les approvisionnements de l'année concernent des projets dont la taille moyenne des lots est plus faible que par le passé, en ligne avec la politique commerciale du Groupe.

#### Pipeline

(en millions d'euros TTC du CA potentiel)	31/12/2024	Nb. mois	31/12/2023	Var.
Offre à la vente	840	5	1 130	- 26 %
Portefeuille foncier	8 895	57	8 690	+ 2 %
<b>PIPELINE</b>	<b>9 735</b>		<b>9 820</b>	<b>- 1 %</b>
En nb d'opérations	538		545	- 1 %
En nb de lots	39 603		34 574	+ 15 %
En m <sup>2</sup>	2 415 760		2 109 040	+ 15 %

Après une année 2023 consacrée à la revue approfondie du portefeuille foncier ayant conduit à l'abandon de 13 200 lots, l'année 2024 marque une reprise de la marche en avant en matière de développement foncier, avec un pipeline désormais adapté au nouveau cycle.

#### Backlog Logement (3)

Le backlog logement au 31 décembre 2024 représente 2,4 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

(1) Dont 28 lots achevés non vendus.

(2) Signature de nouvelles options foncières.

(3) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

Altarea intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées et ce sur l'ensemble du territoire national.

### 1.2.3.1 Bureau

En bureau, Altarea intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD<sup>(1)</sup>) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

#### Bureau/Grand Paris

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement. L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du 26 Champs-Élysées à Paris sur 14 000 m<sup>2</sup>, ensemble mixant bureaux et commerces, pour le compte de 52 Capital ;
- la livraison de l'immeuble *Bellini* (18 000 m<sup>2</sup>, La Défense), le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier de 6 100 m<sup>2</sup> situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2026 ;
- la location de dix étages de *Landscape* (22 200 m<sup>2</sup>, La Défense) portant le taux d'occupation à près de 60 % (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* (21 000 m<sup>2</sup> à Paris) pour le compte de Norges Bank IM ;
- l'obtention du permis de construire définitif purgé d'*Upper*, le projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m<sup>2</sup> développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

#### Bureau/Métropoles régionales

L'année a été marquée par la vente à Midi 2i de l'immeuble *Blanc Azur* à Aix-en-Provence, bureau multi-occupants de 6 600 m<sup>2</sup> intégralement loué.

En Régions, le Groupe a livré quatre immeubles de bureaux totalisant 14 000 m<sup>2</sup> (rue Laurencin, *Hill Side* et *Urbanclay* à Toulouse et la première tranche de *Feel Good* à Nantes).

Par ailleurs, six opérations nouvelles pour un total de 38 000 m<sup>2</sup> ont été maîtrisées à Nantes, Nice, Clermont-Ferrand et Grenoble.

Le pipeline de projets en Régions représente ainsi 310 000 m<sup>2</sup> à fin 2024. Ce portefeuille très granulaire est composé d'opérations qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

### 1.2.3.2 Logistique

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Altarea développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud, ainsi que sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce.

Actif en développement de plateformes logistiques depuis de nombreuses années, Altarea commence cette année à engranger les fruits de sa stratégie et confirme ses ambitions sur ce marché porteur.

#### 390 millions d'euros de cessions signées fin 2024

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession pour un montant total de 390 millions d'euros :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène<sup>(2)</sup> (Vaucluse) représentant 260 000 m<sup>2</sup> à terme ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) représentant 37 000 m<sup>2</sup> ;
- cession à un fonds géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtière* située à La Boisse proche de Lyon (56 200 m<sup>2</sup>). Cette opération se distingue notamment par une performance environnementale particulièrement exemplaire<sup>(3)</sup>.

L'impact comptable de ces transactions est majoritairement enregistré au cours de l'exercice 2024, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement.

Après ces cessions, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m<sup>2</sup>, dont 310 000 m<sup>2</sup> bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m<sup>2</sup> pré-loués), et contribueront aux résultats du Groupe au cours des prochains exercices.

#### Backlog Immobilier d'entreprise<sup>(4)</sup>

Le backlog en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2024 représente 214 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

(1) VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

(2) Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWc, 3 MWc étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

(3) Livré en novembre 2024, l'Ecoparc a été aménagé dans le respect d'une compensation biodiversité et bénéficie d'un système de chauffage décarboné par pompes à chaleur. Le site vise une certification HQE® Excellent.

(4) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

## 1.2.4 Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Ces Nouvelles activités ont pour caractéristiques d'être tirées par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

La stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

### 1.2.4.1 Infrastructures photovoltaïques

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque <sup>(1)</sup> avec des investissements estimés à plusieurs milliards d'euros par an au cours des prochaines décennies.

Altarea entend capter une partie de ce marché à travers une stratégie qui combine la maîtrise des savoir-faire opérationnels et un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Le Groupe maîtrise d'ores et déjà les premiers maillons de la chaîne de valeur opérationnelle avec des équipes constituées, une gamme complète et un pipeline de projets déjà important.

En 2024, Altarea a franchi un cap avec l'acquisition de Prejeance Industrial <sup>(2)</sup> pour 140 millions d'euros de valeur d'entreprise <sup>(3)</sup> et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

#### Un dispositif complet

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

- études, faisabilité, conception, maîtrise foncière ;
- autorisations administratives (construction, raccordement) et financements ;
- commercialisation de l'énergie produite ;
- installation et mise en service ;
- exploitation, monitoring, maintenance, recyclage.

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;

- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

#### Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

En 2024, le Groupe a ainsi mis en service les ombrières photovoltaïques du Family Village Costières Sud à Nîmes, après celle de La Vigie à Strasbourg (500 kWc <sup>(4)</sup> pour chaque site). À date, 7 chantiers sont en cours notamment sur le portefeuille de *retail parks* gérés par le Groupe <sup>(5)</sup>.

En Logistique, le parc de Bollène, vendu à WDP cette année, comprendra des panneaux photovoltaïques en toiture pour une puissance installée d'environ 22 MWc à terme.

#### Partenariats stratégiques avec de grands opérateurs

Début 2024, un partenariat a été signé avec Terrena, coopérative agricole regroupant près de 20 000 adhérents dans le Grand Ouest. Ce partenariat, qui s'adressait initialement aux éleveurs ovins s'est ouvert en cours d'année à d'autres types d'exploitation (bovins, volailles, production viticole...). Il permettra de concrétiser plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Altarea est également en discussion avec d'autres coopératives et avec de grands propriétaires (industriels, hôpitaux, logisticiens, foncières...) pour les accompagner dans leurs investissements en infrastructures photovoltaïques.

#### Parc en exploitation et portefeuille de projets

À fin décembre 2024, Altarea détient et exploite un parc d'une puissance totale de 94 MWc, répartis entre 61 MWc d'installations déjà raccordées et 33 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un portefeuille de projets important, à des stades d'avancement très divers, comprenant notamment 800 MWc sécurisés <sup>(6)</sup> et le solde à l'étude <sup>(7)</sup>.

(1) Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

(2) Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

(3) Dont 10,4 millions d'euros d'incorporels.

(4) Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

(5) Brest Guipavas, Gennevilliers, Aubergenville, Villeparisis et Ruaudin.

(6) Foncier maîtrisé ou sous promesse.

(7) Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

### 1.2.4.2 Data centers

Les besoins en *data centers*, notamment de grande capacité, sont en forte croissance dans le monde, tirés par la digitalisation de l'économie et l'essor de l'intelligence artificielle. Les investissements nécessaires sont difficiles à estimer mais représentent de façon certaine plusieurs milliards d'euros par an pour un marché comme la France, qui bénéficie d'une électricité largement décarbonée.

Altea dispose d'avantages compétitifs déterminants pour capter une partie de ce marché grâce à ses savoir-faire de maîtrise foncière et d'obtention d'autorisations administratives complexes.

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers* hyperscale (Cloud et IA).

#### Data centers de proximité écoresponsables en colocation

Les *data centers* de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national. Il s'agit généralement de *data centers* de moyenne puissance (inférieure à 20 MW).

Pour ce type de produit, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Altea a ainsi constitué une équipe dédiée à travers un mix d'acquisition tactique, et de recrutements internes et externes pour développer des *data centers* écoresponsables<sup>(1)</sup> selon un modèle économique de type « développeur – *asset manager* ».

Le premier *data center* entièrement réalisé par Altea devrait être livré au cours du 1er trimestre 2025. Situé à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes, il développera sur 3 000 m<sup>2</sup> une puissance de près de 2,3 MW IT.

Le Groupe travaille sur un pipeline d'une quinzaine de sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

### Data centers hyperscale

Les *data centers* hyperscale s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une électricité largement décarbonée. Les *data centers* hyperscale nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de megawatts.

Altea travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

### 1.2.4.3 Asset management immobilier

La société de gestion Altea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ni financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Cette année, la SCPI a réalisé trois investissements en Commerce (Paris, Annecy, Bordeaux-Belvédère), a fait l'acquisition de locaux d'activités (Orléans) et d'un premier actif industriel à l'étranger (Madrid). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

Par ailleurs, Altea a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un premier fonds baptisé ATREC (Altea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives. Les premières opérations ont été déployées et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

(1) Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

## 1.3 Performance environnementale

### 1.3.1 Taxonomie européenne (1)

La taxonomie européenne est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité publié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) ainsi que la proportion conforme aux objectifs environnementaux européens (taux d'alignement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023) et sociaux (garanties sociales minimales).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (*Green Asset Ratio* ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union européenne étant de soutenir la transition écologique facilitant l'orientation de l'épargne et des financements vers des activités durables.

#### Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif (2).

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux (3) (Atténuation du changement climatique (Énergie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes), eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse (4).

Altarea a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution (5).

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont ainsi pu faire l'objet d'une revue dès l'exercice 2023 et d'un rapport spécifique émis par le cabinet E&Y avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire CSRD.

#### Chiffre d'affaires 2024 aligné à 68,6 % (6)

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	2 280,7	197,5	274,9	2 768,5
CA aligné	1 627,7	92,6	179,5	1 899,8
% CA consolidé	71,4 %	46,9 %	65,3 %	68,6 %

En 2024, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 68,6 % (44,0 % pour l'exercice 2022, 48,1 % en 2023).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

(1) Cf. Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD.

(2) Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. En 2024, 225 opérations/actifs étudiés bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui ont été considérées comme alignées.

(3) Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

(4) Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

(5) Altarea a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place.

(6) Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate lors de leur assemblée générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2023, par le Forum pour l'Investissement Responsable

## Un indicateur clé pour Altarea

L'alignement du chiffre d'affaires est devenu un indicateur de performance clé du Groupe pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

La grille d'analyse de la taxonomie permet de mettre en valeur le travail réalisé par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie<sup>(1)</sup>. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance<sup>(2)</sup>.

Depuis juillet 2023, tous les crédits bancaires corporate (signés ou renouvelés) intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

## 1.3.2 Performance carbone

Altarea a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable.

Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

### Méthodologie Altarea

Les émissions de GES<sup>(3)</sup>, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>e.), sont classées en trois catégories (scopes<sup>(4)</sup>) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes...);
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid;
- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations...).

Concernant Altarea, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **promotion immobilière**<sup>(5)</sup>, elles sont liées à :
  - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
  - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans ;

- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges du Groupe et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le *reporting* des émissions correspond aux opérations sous contrôle opérationnel<sup>(6)</sup>.

### Promotion immobilière

Altarea comptabilise sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2024 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet ;
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

### Foncière

La performance carbone de la Foncière est déterminée à partir des consommations des parties communes (mesures réelles) et de celles des parties privatives (mesures réelles et estimées). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de GES en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le Groupe n'intègre pas les émissions liées au transport des visiteurs pour lesquelles il ne dispose pas de levier direct. À titre d'information, elles ont représenté 198 milliers de tonnes en 2024<sup>(7)</sup>.

(1) Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate lors de leur assemblée générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2023, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

(2) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

(3) Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone...) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

(4) Conformément au GHG protocol international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de GES provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development et le World Resources Institute.

(5) Pour compte propre ou compte de tiers.

(6) Opérations en intégration globale à 100 % et mise en équivalence en quote-part.

(7) En 2023, elles ont représenté 303 milliers de tCO<sub>2</sub>e.

## Baisse de - 15 % des émissions en 2024

En 2024, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 776 milliers de tonnes, en baisse de - 15 % par rapport à 2023 et de - 50 % par rapport à 2019 (année de référence)<sup>(1)</sup>. Sur ce total, 232 milliers de tonnes (soit 30 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

(en milliers de tCO <sub>2</sub> e)	2024	2023	2019
<b>Promotion Immobilière</b>	<b>739</b>	<b>884</b>	<b>1 551</b>
Logement	567	760	1 041
Immobilier d'Entreprise	148	82	315
Commerce	23	42	195
<b>Foncière &amp; Corporate</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>12</b>
<b>Nouvelles activités</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>GROUPE</b>	<b>776</b>	<b>910</b>	<b>1 563</b>
Dont Construction	509	602	822
Dont Utilisation	231	282	729
Dont Foncière et Corporate	36	26	12

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2010.

## Analyse de la variation des émissions de GES et trajectoire à horizon 2030

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux<sup>(2)</sup> facteurs combinés :

- le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier<sup>(3)</sup> ;
- l'**intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m<sup>2</sup> d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altarea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

## Évolution sur l'année 2024

Émissions GES du Groupe		
(en milliers de tCO <sub>2</sub> e)		Var.
<b>Émissions GES 2023</b>	<b>910</b>	
Ajustement périmètre CSRD	+ 12	+ 1 %
Promotion – effet volume	- 48	- 5 %
Promotion – effet taux	- 98	- 11 %
<b>ÉMISSIONS GES 2024</b>	<b>776</b>	<b>- 15 %</b>

La baisse de - 5 % liée à l'effet volume est principalement le reflet de la situation de crise conjoncturelle que connaît la promotion résidentielle.

La baisse de - 11 % de l'intensité carbone surfacique<sup>(4)</sup> qui ressort à 1 155 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2024 (contre 1 299 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2023) est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées<sup>(5)</sup> d'une part et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes<sup>(6)</sup> d'autre part.

(1) Altarea a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

(2) L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années.

(3) Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

(4) Quantité de CO<sub>2</sub>e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO<sub>2</sub>e par mètre carré ou kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Calcul Promotion hors Logistique.

(5) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 381 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

(6) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 125 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

## Évolution depuis 2019 (année de référence) (1)

(en milliers de tCO <sub>2</sub> e)		Var.
<b>Émissions GES 2019</b>	<b>1 563</b>	
Ajustement CSRD	+ 12	
Changements de périmètre	+ 50	
<b>Effet périmètre</b>	<b>+ 62</b>	<b>+ 4 %</b>
<b>Effet volume</b>	<b>- 450</b>	<b>- 29 %</b>
<b>Effet taux</b>	<b>- 398</b>	<b>- 25 %</b>
<b>ÉMISSIONS GES 2024</b>	<b>776</b>	<b>- 50 %</b>

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 563 milliers de tCO<sub>2</sub>e à 776 milliers de tCO<sub>2</sub>e, soit une baisse de - 50 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté - 25 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

### Trajectoire carbone à horizon 2030

À horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> et 1 000 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, en raison notamment de la montée en puissance de la très exigeante réglementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altarea se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, et compte tenu de sa cible d'intensité surfacique, les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 850 et 950 milliers de tCO<sub>2</sub>e (soit de - 46 % à - 39 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements potentiellement significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- de la montée en puissance de la vente de crédits carbone par le Groupe, notamment sur les produits Woodeum (2) ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

## Suivi du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES est un principe fondamental de la croissance bas carbone. Altarea mesure ce découplage à travers l'intensité carbone économique qui correspond à la quantité de CO<sub>2</sub>e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires (3).

(en gCO <sub>2</sub> e/€)	2024	2023	2019
<b>Intensité carbone</b>	<b>280</b>	<b>335</b>	<b>503</b>

En 2024, Altarea a émis 280 grammes de CO<sub>2</sub>e par euro de chiffre d'affaires, soit - 18 % par rapport à 2023 (et - 45 % par rapport à 2019). La baisse enregistrée en 2024 a été particulièrement forte en raison de la contribution significative de la Logistique au chiffre d'affaires consolidé. La Logistique est en effet un produit moins carboné en moyenne que le Logement ou le Bureau par exemple.

(1) L'année 2019 correspondait à un niveau d'activité « normal » avec une intensité carbone surfacique moyenne de 1 553 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

(2) En 2024, Woodeum a obtenu les tout premiers crédits carbone pour la construction neuve en France correspondant 2 042 de tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

(3) Exprimée en grammes de CO<sub>2</sub>e par euro ou gCO<sub>2</sub>e/€.

## 1.4 Performance financière

### 1.4.1 Résultats annuels 2024 et perspectives 2025

Le chiffre d'affaires atteint 2 768,5 millions d'euros (vs 2 712,3 millions d'euros en 2023) soit + 2,1 %, et le résultat net récurrent (FFO<sup>(1)</sup>) est en hausse de + 25,7 % à 127,2 millions d'euros (vs 101,2 millions d'euros en 2023), en ligne avec la guidance fixée début 2024.

Au total, le résultat net part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros, contre une perte de - 472,9 millions d'euros en 2023<sup>(2)</sup>.

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>294,3</b>	<b>1 985,7</b>	<b>476,6</b>	<b>11,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2 768,5</b>	<b>-</b>	<b>2 768,5</b>
Variation vs. 31/12/2023	+ 13,6 %	- 11,6 %	x2,3	na	na	+ 2,1 %		+ 2,1 %
Loyers nets	216,4	-	-	-	-	216,4	-	216,4
Marge immobilière	4,1	74,9	58,7	1,1	(0,0)	138,8	(5,7)	133,2
Prestations de services externes	26,7	26,7	4,7	0,3	0,3	58,7	-	58,7
<b>Revenus nets</b>	<b>247,2</b>	<b>101,6</b>	<b>63,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>414,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>408,3</b>
Variation vs. 31/12/2023	+ 7,4 %	- 34,0 %	x2,2	na	na	+ 0,3 %	na	
Production immobilisée et stockée	5,3	125,0	8,2	-	-	138,6	-	138,6
Charges d'exploitation	(48,8)	(197,3)	(27,5)	(12,9)	0,6	(285,8)	(23,9)	(309,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(12,9)</b>	<b>0,6</b>	<b>(147,2)</b>	<b>(23,9)</b>	<b>(171,2)</b>
Contributions des sociétés MEE	6,5	(2,4)	3,3	(0,1)	-	7,4	4,0	11,3
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							(0,1)	(0,1)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce							(2,4)	(2,4)
Charges calculées et frais de transaction - Logement							(23,7)	(23,7)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise							(2,8)	(2,8)
Autres				(0,9)	0,9	-	(10,1)	(10,1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>210,3</b>	<b>26,9</b>	<b>47,6</b>	<b>(12,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>274,1</b>	<b>(64,7)</b>	<b>209,4</b>
Variation vs. 31/12/2023	+ 7,6 %	- 52,7 %	x3,5	na	na	+ 10,5 %		
Coût de l'endettement net						(28,5)	(5,8)	(34,3)
Autres résultats financiers						(31,8)	(3,5)	(35,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						-	(58,7)	(58,7)
Résultat de cession de participation						-	(5,9)	(5,9)
Impôts						(4,0)	14,9	10,9
<b>Résultat net</b>						<b>209,8</b>	<b>(123,7)</b>	<b>86,1</b>
Minoritaires						(82,6)	2,6	(80,0)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>						<b>127,2</b>	<b>(121,1)</b>	<b>6,1</b>
Variation vs. 31/12/2023						+ 25,7 %		
Nombre moyen d'actions dilué						21 791 045		
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION</b>						<b>5,84</b>		
Variation vs. 31/12/2023						+ 20,8 %		

(1) Funds From Opérations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

(2) Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 millions d'euros (- 348,3 millions d'euros après impôt).

## Chiffre d'affaires : 2 768,5 millions d'euros (+ 2,1 %)

Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 768,5 millions d'euros, en hausse de + 2,1 % par rapport à 2023 :

- en **Commerce**, il progresse de + 13,6 % à 294,3 millions d'euros (vs 259,0 millions d'euros). Il se décompose entre 243,5 millions d'euros de revenus locatifs, 27,0 millions d'euros de prestations de services externes et 24,0 millions d'euros d'opérations de promotion Commerce. Les revenus locatifs progressent de + 5,0 % tirés par la bonne tenue des indicateurs opérationnels (indexation, croissance à périmètre constant, vacance, recouvrement) ;
- en **Logement**, il baisse de - 11,6 % à 1 985,7 millions d'euros (vs 2 247,1 millions d'euros). Ce chiffre d'affaires est très majoritairement composé d'opérations de l'ancien cycle. Les opérations de nouvelle génération n'ont représenté en 2024 qu'une faible proportion du chiffre d'affaires (14 % du total), avec une montée en puissance attendue sur 2025 et surtout 2026 où elles deviendront majoritaires ;
- en **Immobilier d'entreprise**, il ressort en nette hausse à 476,6 millions d'euros (vs 204,0 millions d'euros soit x2,3) porté par les transactions en Logistique.

## Résultat opérationnel FFO : 274,1 millions d'euros (+ 10,5 %)

Le résultat opérationnel FFO<sup>(1)</sup> progresse de + 10,5 % à 274,1 millions d'euros (vs 248,1 millions d'euros). Il est composé de :

- **210,3 millions d'euros en Commerce** (+ 7,6 %), porté par des loyers nets en croissance de + 5,7 % et une bonne tenue des honoraires ;
- **26,9 millions d'euros en Logement** (vs 56,8 millions d'euros), résultant de l'enregistrement à l'avancement de la contribution d'opérations issues du cycle précédent à marges faibles ;
- **47,6 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (vs 10,5 millions d'euros). Cette progression provient essentiellement des transactions en Logistique dont l'impact comptable a été majoritairement enregistré au cours de l'exercice, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement. Par ailleurs, l'activité de Bureau en Régions est restée soutenue en 2024 ;
- les coûts de structure liés au développement des Nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle<sup>(2)</sup> du Groupe s'établit à 9,8 % (contre 9,1 % en 2023)

## Résultat net récurrent (FFO) : 127,2 millions d'euros (+ 25,7 %)

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour - 28,5 millions d'euros et autres résultats financiers pour - 31,8 millions d'euros) sont relativement stables en raison notamment de la position de couverture en taux existante.

La charge d'impôt s'établit à - 4,0 millions d'euros et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables et d'une contribution fiscale des activités taxables encore faible.

Au total, le FFO part du Groupe s'établit à 127,2 millions d'euros en hausse de + 25,7 %, soit 5,84 euros par action (+ 20,8 %) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 160 013 actions nouvelles<sup>(3)</sup> en 2024.

## Résultat net consolidé part du Groupe : 6,1 millions d'euros

Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros (contre - 472,9 millions d'euros en 2023<sup>(4)</sup>) après notamment enregistrement de - 58,7 millions d'euros de variation de valeur des instruments financiers et des autres variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction comprenant notamment une dépréciation d'incorporels pour 16 millions d'euros<sup>(5)</sup>.

## Perspectives 2025

La Foncière Commerce continuera de capitaliser sur la grande qualité de son patrimoine et devrait poursuivre sa trajectoire de croissance. Altarea continuera à investir sur les projets en cours avec une accélération dans les commerces de gares.

Altarea n'anticipe pas de reprise forte du marché du Logement en 2025 et le chiffre d'affaires résidentiel sera encore majoritairement composé d'opérations issues de l'ancien cycle à marges faibles. La mise à l'offre des opérations nouvelle génération devrait monter en puissance tout au long de l'année et le Groupe continuera à appliquer la même discipline en matière d'engagement avec des capitaux employés maîtrisés.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe poursuivra la même stratégie d'engagements maîtrisés en Bureau et de développement en Logistique. Altarea n'envisage pas de conclure de grandes transactions en 2025, sauf en cas d'opportunités permettant d'accélérer des opérations dont la sortie est envisagée plutôt en 2026 et 2027.

Le photovoltaïque et les *data centers* entreront dans une phase d'investissement plus intense et le Groupe recherchera des accords de partenariat afin de partager le portage des projets. L'activité d'*asset management* immobilier continuera à monter en puissance de façon maîtrisée en fonction du rythme de la collecte.

## Guidance

En 2025, Altarea poursuivra la réallocation de ses capitaux employés et des moyens humains conformément à sa feuille de route. Les résultats devraient bénéficier d'un début de reprise en Logement et d'une bonne performance en Commerce. Le FFO est ainsi attendu en légère progression.

(1) Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

(2) Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

(3) Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

(4) Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 millions d'euros (- 348,3 millions d'euros après impôt).

(5) Comprenant notamment la marque Pitch.

## 1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.4.2.1 ANR de continuation dilué <sup>(1)</sup> à 110,1 euros/action

ANR Groupe	31/12/2024				31/12/2023	
	(en M€)	var	€/act.	var	(en M€)	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 694,3</b>	<b>(3,0) %</b>	<b>77,4</b>	<b>(8,2) %</b>	<b>1 747,5</b>	<b>84,3</b>
Autres plus-values latentes	515,1				355,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	22,0				22,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	78,9				167,6	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(16,5)				(11,7)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	67,8				68,6	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(12,9)				(13,5)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>2 348,6</b>	<b>+0,5 %</b>	<b>107,3</b>	<b>(4,8) %</b>	<b>2 336,3</b>	<b>112,7</b>
Droits et frais de cession estimés	63,6				63,4	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,3)				(0,4)	
<b>ANR DE CONTINUATION DILUÉ</b>	<b>2 411,8</b>	<b>+0,5 %</b>	<b>110,1</b>	<b>(4,8) %</b>	<b>2 399,3</b>	<b>115,7</b>
Nombre d'actions diluées :	21 896 835				20 736 822	

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros (contre 2 399,3 millions d'euros en 2023, soit + 0,5 %).

### 1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
<b>ANR 31 décembre 2023</b>	<b>2 399,3</b>	<b>115,7</b>
Dividende	(168,9)	(8,0)
Augmentations de capital (yc dilution)	109,9	(0,9)
FFO pdg 2024	127,2	5,84
Variation de valeur <sup>(a)</sup>	134,2	6,1
Instruments financiers et dette à taux fixe	(151,8)	(6,9)
IFRS 16	(19,1)	(0,9)
Autres et frais de transaction <sup>(b)</sup>	(19,0)	(0,9)
<b>ANR 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>2 411,8</b>	<b>110,1</b>
vs. 31 décembre 2023	+ 0,5 %	(4,8) %

(a) Promotion Logistique et foncière Commerce.

(b) Dont charge AGA, impôts différés, dotations aux amortissements, part des commandités

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros. L'impact du dividende 2023, des variations de valeur des instruments financiers et des dettes à taux fixe a été compensé par le résultat récurrent de l'année et une augmentation de la valeur de la promotion tirée par la Logistique. La valeur de la promotion retenue en 2024 se situe proche de la fourchette basse de l'évaluation <sup>(2)</sup> réalisée par Accuracy.

La baisse de l'ANR par action (110,1 euros/action contre 115,7 euros/action en 2023) est entièrement due à l'augmentation du nombre d'actions diluées <sup>(3)</sup>.

(1) Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

(2) Pour mémoire, la valeur de la Promotion dans l'ANR avait été ajustée à la baisse de - 826,7 millions d'euros au cours des deux années précédentes (- 458,5 millions d'euros en 2023 et - 368,2 millions d'euros en 2022).

(3) Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

### 1.4.2.3 Principes de calcul

#### Évaluation des actifs

##### Immeubles de placement

Les actifs immobiliers figurent à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement).

Les commerces sont évalués par plusieurs experts. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	29 %
Cushman & Wakefield	France & International	33 %
CBRE	France & International	32 %
Autres	France & International	6 %

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

#### Autres actifs

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine, Logistique) ; et
- des pôles d'*Asset management* Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors de la clôture annuelle : le pôle d'*Asset Management* Commerce (Altarea France), le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'*Asset Management* en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy.

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

#### Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

#### Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

#### Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

## 1.4.3 Ressources financières

### 1.4.3.1 Faits marquants 2024

En 2024, le Groupe a notamment :

- achevé son programme de refinancement des crédits corporate entamé en 2023, en signant pour 476 millions d'euros de crédits corporate à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la taxonomie européenne <sup>(1)</sup> ;
- remboursé en juillet 255 millions d'euros d'échéance obligataire 2024 ;
- placé auprès d'une base d'investisseurs élargie une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 7 ans avec un coupon fixe de 5,50 % ;
- mis en place deux crédits hypothécaires : un premier de 90 millions d'euros à 7 ans <sup>(2)</sup> adossé au centre commercial espagnol de Sant Cugat et un second de 76 millions d'euros à 5 ans adossé au centre commercial Le Parks détenu par la SNC Macdonald Commerces (société mise en équivalence) ;
- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 92,0 millions d'euros dont 91,3 millions d'euros lié au paiement partiel du dividende en actions (création de 1 080 657 actions nouvelles) et 0,7 million d'euros lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés, (création de 8 930 actions nouvelles).

### Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2024, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles <sup>(3)</sup> de 2 530 millions d'euros (2 410 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	601	1 311	1 912
Au niveau des projets	340	278	618
<b>TOTAL</b>	<b>941</b>	<b>1 589</b>	<b>2 530</b>

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 290 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 31 décembre 2024.

Les 941 millions d'euros de trésorerie sont placés à hauteur de 90 % environ. Le rendement obtenu sur les placements de trésorerie du Groupe est proche de l'€STER.

### Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP <sup>(4)</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN <sup>(5)</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2024, l'encours de ces programmes est nul.

(1) Ces crédits intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne (EU Taxonomy linked loan).

(2) Ce crédit hypothécaire est également « Green » au sens des Green Loan Principals édictés par la Loan Market Association, le centre commercial de San Cugat étant aligné à la Taxonomie européenne.

(3) Montants à 100 %.

(4) NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

(5) NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

### 1.4.3.2 Dette nette (1)

#### Évolution de la dette en 2024

La dette nette est quasi stable à 1 681 millions d'euros contre 1 647 millions d'euros fin 2023.

(en millions d'euros)

<b>Dette nette au 31 décembre 2023</b>		<b>1 647</b>
Dividende		77
FFO		(127,2)
BFR Promotion		(173)
<i>dont Logistique</i>		(194)
<i>dont Logement</i>		-
<i>dont Bureau</i>		20
Capex Commerce		41
Nouvelles activités		210
Autres		7
<b>DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>		<b>1 681</b>

Au cours de l'année, le Groupe a diminué son BFR Promotion de - 173 millions d'euros, principalement en Logistique, après avoir baissé sont BFR Logement d'environ - 350 millions d'euros en 2023.

La récupération de capitaux employés en Promotion a permis à Altarea de continuer à investir à dette quasi constante. Ces investissements à forte valeur ajoutée concernent principalement le Commerce (Capex de la gare Paris-Austerlitz...) et les Nouvelles activités (acquisition de Prejeance Industrial, photovoltaïque et *data center*).

#### Structure de la dette et duration

(en millions d'euros)	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Dette corporate bancaire	264	247
Marchés de crédit	1 445	1 496
Dette hypothécaire	559	473
Dette sur opérations de promotion	111	144
Dette sur projets photovoltaïques	81	-
<b>Total Dette brute</b>	<b>2 460</b>	<b>2 360</b>
Disponibilités	(779)	(713)
<b>TOTAL DETTE NETTE</b>	<b>1 681</b>	<b>1 647</b>

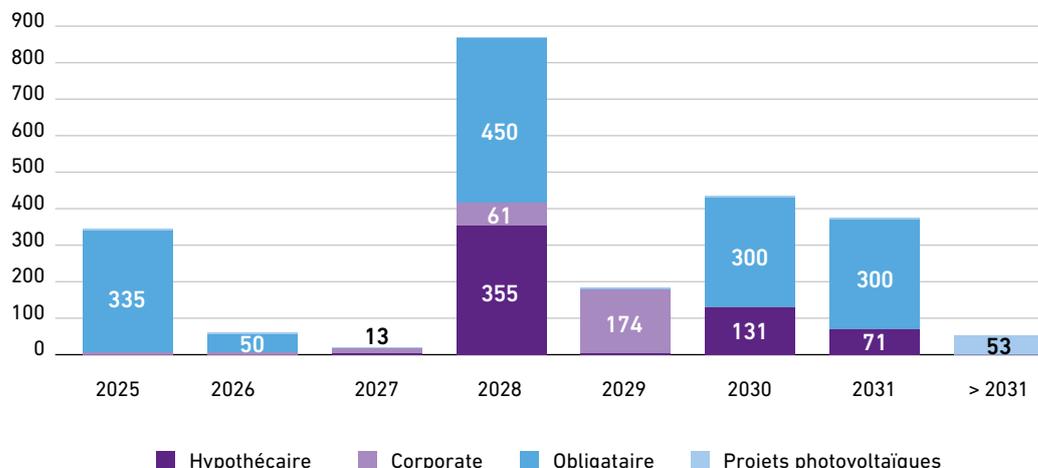
Au 31 décembre 2024, la duration moyenne de la dette brute (2) est de 4 ans, contre 3 ans et 6 mois au 31 décembre 2023. Après prise en compte du cash disponible permettant de rembourser la souche obligataire Altareit 2025, la duration effective de la dette est de 4 ans et 6 mois.

(1) Dette nette obligataire et bancaire.

(2) Hors dette promotion.

## Échéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement long terme <sup>(1)</sup> du Groupe par maturité.



L'échéance obligataire de 335 millions d'euros en 2025 est d'ores et déjà couverte par les liquidités disponibles, principalement sous forme de cash placé.

La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (St-Laurent du Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

La dette dont l'échéance est supérieure à 2031 concerne les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne des dettes est supérieure ou égale à 20 ans lors de leur mise en place.

## Couverture : nominal et taux moyen

Altarea bénéficie d'une position de couverture de taux significative reflétant la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

Encours à fin d'année (en millions d'euros)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe <sup>(a)</sup>	Position à taux fixe <sup>(b)</sup>	Taux de cov. moyen <sup>(c)</sup>
2025	1 100	1 613	2 713	0,87 %
2026	1 050	1 532	2 582	1,06 %
2027	1 050	1 525	2 575	1,06 %
2028	600	1 032	1 632	1,57 %
2029	600	825	1 425	1,60 %
2030	300	317	617	2,20 %

(a) Swap de taux et caps.

(b) Après couverture et en quote-part de consolidation.

(c) Taux moyen des couvertures et taux de base moyen de la dette à taux fixe (taux mid-swap à la date de pricing de chaque obligation, hors spread de crédit).

## Coût moyen de la dette brute : 1,92 % (- 23 bps)

Le coût moyen de la dette brute a baissé courant 2024 en raison de l'impact positif de la position de couverture du Groupe et des produits de placement de la trésorerie disponible.

(1) À date de publication et hors financements court terme promotion.

### 1.4.3.3 Ratios et covenants

#### Loan-to-value (LTV)

Le LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Endettement brut	2 460	2 360
Disponibilités	(779)	(713)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>1 681</b>	<b>1 647</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	3 872	3 861
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	197	185
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	126	110
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	149	121
Valeur d'entreprise du pôle promotion <sup>(e)</sup>	1 322	1 466
Nouvelles activités	233	–
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>5 898</b>	<b>5 744</b>
<b>RATIO LTV</b>	<b>28,5 %</b>	<b>28,7 %</b>

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

(e) Logement et Immobilier d'entreprise (Bureaux et Logistiques).

#### Ratios de crédits

Au 31 décembre 2024, le ratio Dette Nette/EBITDA <sup>(1)</sup> s'améliore 6,1x contre 6,6x au 31 décembre 2023.

Le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres ressort à 34,7 % contre 33,8 % au 31 décembre 2023.

Aucun des deux ratios précédents ne constitue un *covenant* pour le Groupe.

Les deux seuls *covenants* bancaires inclus dans toutes les documentations de crédit sont le LTV et l'ICR.

	Covenant	31/12/2024	31/12/2023	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60 %	28,5 %	28,7 %	- 0,2pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	9,6x	7,5x	+ 2,1x

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Coût de l'endettement net (colonne « Cash-flow courant des opérations »).

Au 31 décembre 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

### 1.4.3.4 Notation financière

Le 9 octobre 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

(1) Endettement net obligataire et bancaire/Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE



## **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2025**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux stipulations de vos statuts et à la législation en vigueur, le Conseil de surveillance :

- établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société (article 17.9 des statuts) ;
- décide les propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende (article 17.2 des statuts) ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes (article 17.6) ;
- est consulté par l'Associé Commandité sur les éléments de la politique de rémunération de la Gérance (article 17.3 des statuts) ;
- établit les éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance (article 17.4) ;
- détermine et attribue les éléments de rémunération des mandataires sociaux conformément à la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires, en application des dispositions de l'article L.22-10-76 du Code de commerce et de l'article 14 des statuts ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction du capital de la Société proposée aux actionnaires (article 17.9 alinéa 2 des statuts).

Le présent rapport a été établi par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 25 février 2025, afin d'être présenté à l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se réunir le 5 juin 2025.

## 1/ Examen et observations sur les comptes et documents présentés par la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le Conseil de surveillance a examiné les documents suivants communiqués par la Gérance notamment sur le fondement de l'article 17.1 des statuts et conformément à la législation en vigueur :

- les projets de comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- les projets de comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport de durabilité au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se tenir afin de statuer sur lesdits comptes ;
- le texte des projets de résolutions à l'assemblée générale mixte des actionnaires ;

Le Conseil de surveillance a entendu les commentaires de la Gérance sur ces comptes et ceux du Comité d'audit et de la RSE.

Il a demandé aux Commissaires aux comptes de lui relater les conditions dans lesquelles se sont déroulées leur mission et les diligences qu'ils ont effectuées. Il a invité les Commissaires aux comptes à formuler toutes observations utiles.

Le Conseil de surveillance a décidé qu'il n'avait pas d'observation à formuler sur les comptes et sur les documents qui lui ont été présentés par la Gérance.

## 2/ Proposition d'affectation du résultat soumise à l'assemblée générale ordinaire

L'exercice 2024 se traduit par un bénéfice net comptable de 44 735 934,01 euros.

Nous vous rappelons que la Société a distribué les dividendes suivants au titre des trois précédents exercices :

	Nombre d'actions rémunérées	Dividende distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement*	Date de paiement
Exercice 2021	20 194 052	9,75 €	1,98 €	31/05/2022
Exercice 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023
Exercice 2023	20 798 638	8,00 €	-	05/07/2024

\* abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Le Conseil vous propose l'affectation suivante :

- la dotation obligatoire à la réserve légale à concurrence de 2 064 740,94 euros. Après cette dotation, le bénéfice distribuable de l'exercice 2024, déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, ressort à 42 671 193,07 euros.
- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 8 € par action, représentant un montant total de 175 174 680,00 euros.
- le versement à l'Associé Commandité du dividende précipitaire auquel il a droit en vertu de l'article 29 alinéa 6 des statuts. Ce dividende est fixé à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. Il s'élève donc à 2 627 620,20 euros.

Le dividende total ressort donc à 177 802 300,20 euros et sera prélevé sur :

- le solde du bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 42 671 193,07 euros ; et
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 135 131 107,13 euros.

Nous attirons votre attention sur le fait que les montants de la distribution visée ci-dessus ont été calculés sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2024, soit 21 896 835 actions et qu'il s'agit donc d'estimations. Ils seront ajustés par la Gérance en fonction du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la date de détachement du dividende, celui-ci pouvant évoluer d'ici là en fonction notamment de l'évolution du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux stipulations des plans concernés).

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit au dividende, le montant global sera ajusté en conséquence par prélèvement sur les comptes « Primes d'émission, de fusion, d'apport ». Le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, n'ayant pas droit au dividende en vertu de l'article L.225-210 du Code de commerce, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés auxdits comptes « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Il est rappelé que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus.

En fonction du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2024, soit 21 896 835 actions, une simulation de la répartition fiscale du dividende par action a été effectuée à titre indicatif, et figure ci-après :

- Distribution de revenus\* :..... 1,92 €
  - Remboursement de primes d'émissions (non taxable) : ..... 6,08 €
- \*prélevée intégralement sur des « résultats exonérés »*

Soit, dans cette simulation, une distribution de revenus de 1,92 € et un remboursement de primes de 6,08 € par action.

Comme indiqué ci-dessus, un chiffrage définitif de la répartition fiscale du dividende sera réalisé par la Gérance le jour du détachement du coupon, en fonction du nombre d'actions éligibles au dividende à cette date (les actions auto détenues par Altarea n'ayant pas droit au dividende).

Il sera de nouveau proposé cette année de prévoir une option pour le paiement partiel du dividende en actions. Chaque actionnaire pourra ainsi opter pour un paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de 75 % du dividende.

Compte tenu de la période de souscription et des délais de traitement de cette option, le paiement du dividende interviendra le 7 juillet 2025.

En conséquence, la première fraction de 25 % du dividende, soit 2 €, sera obligatoirement payée en numéraire le 7 juillet 2025.

Au titre de la seconde fraction de 75 % du dividende, soit 6 €, chaque actionnaire pourra opter :

- soit pour un paiement total en numéraire de cette seconde fraction du dividende ;
- soit pour un paiement total de cette seconde fraction du dividende en actions conformément à la présente résolution.

Les actionnaires qui opteront pour le paiement du dividende en actions bénéficieront d'un prix d'émission attractif, puisqu'il sera fixé à un montant égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance courante.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 13 et le 24 juin 2025 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende<sup>1</sup>. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire. Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende sera intégralement payé en numéraire le 7 juillet 2025.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire; ou
- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

### **3/ Politiques et éléments de rémunération des mandataires sociaux**

En application de la procédure annuelle de *Say on Pay* sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société, l'assemblée générale ordinaire annuelle est invitée à voter :

- d'une part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2024. Il s'agit d'une résolution globale sur l'ensemble des rémunérations, suivie d'une résolution portant sur la Gérance et d'une résolution sur le président du Conseil de surveillance ;
- d'autre part, *ex ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la Gérance et celle des membres du Conseil de surveillance pour 2025, déterminées conformément au dispositif légal.

L'assemblée vote sur les informations contenues et détaillées dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise communiqué par la Société dans le cadre de son document d'enregistrement universel<sup>2</sup> déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et mis à la disposition du public sur le site Internet de la Société.

Les politiques de rémunération et les éléments détaillés de celles-ci, pour la Gérance comme pour les membres du Conseil de surveillance ont recueilli un avis favorable ou ont été prises par décisions unanimes du Conseil de surveillance, au vu des propositions émises par le Comité des rémunérations. Elles ont obtenu l'accord du Commandité.

---

<sup>1</sup> Nous recommandons aux actionnaires détenant leurs actions Altarea sous la forme nominative administrée ou au porteur, de se renseigner le moment venu auprès de leur intermédiaire financier pour connaître les délais de traitement de leurs instructions (date et heure limites), ces délais pouvant varier selon les intermédiaires.

<sup>2</sup> Voir le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel, notamment les paragraphes 6.3.2 pour les éléments de rémunérations dus ou versés en 2024, 6.3.3 pour la présentation des politiques de rémunération de l'exercice 2025 et 6.3.4 pour les éléments de rémunérations 2025.

#### **4/ Délégations de compétence et autorisations conférées à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société**

Il est proposé à l'assemblée générale de conférer conformément à la législation en vigueur des délégations de compétence et autorisations à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société.

Il s'agit des mêmes autorisations que celles qui avaient été votées lors de la dernière assemblée du 5 juin 2024, étant toutefois précisé qu'aux fins notamment de se rapprocher des recommandations émises par les principales agences de conseil en vote en la matière :

- les montants maximums des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations ont été actualisés (notamment, 50 % du capital social pour les augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« DPS »), et 10 % du capital social pour celles sans DPS) ;
- un plafond global spécifique de 10 % du capital social (soit, 33 M€) a été ajouté pour les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées sans DPS, à l'exception de la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) conformément aux dispositions du Code du travail applicables prévoyant un plafond distinct et autonome ;
- les résolutions relatives aux délégations de compétence pour réaliser des augmentations de capital prévoient désormais qu'elles ne peuvent être utilisées en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société (sauf en ce qui concerne la délégation de compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation et la délégation permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un PEE du Groupe) ;
- les délégations de compétence aux fins d'augmentation du capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public, y compris par placement privé, prévoient que le prix d'émission des actions nouvelles doit être fixé à un montant au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant l'ouverture de la souscription éventuellement diminuée d'une décote de 10 %, et ce, nonobstant la réforme opérée par la Loi Attractivité<sup>3</sup> qui a supprimé cette limite impérative de prix plancher pour les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Corrélativement, l'autorisation antérieurement donnée à la Gérance pour fixer le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social par an, n'est pas soumise au renouvellement par l'assemblée. La délégation de compétence aux fins d'augmentation de capital avec suppression du DPS au profit de personnes entrant dans les catégories définies par l'assemblée, reprend également cette limite de prix plancher.

Les autorisations ainsi renouvelées mettront fin avec effet immédiat, chacune en ce qui la concerne, pour sa partie non encore utilisée de l'autorisation correspondante accordée par l'assemblée générale extraordinaire précédente.

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2024, accordées par l'assemblée générale des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figurent au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel 2024.

---

<sup>3</sup> Loi n°2024-537 du 13 juin 2024 (Loi Attractivité) visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, comportant notamment une série de mesures qui assouplissent le régime juridique des augmentations de capital sans DPS applicables aux sociétés en commandite par actions (SCA)

#### 4.1. Tableau synthétique des délégations et autorisations soumises à l'assemblée

Délégations	Résolution de l'AGM	Montant nominal maximal	Durée
<b>Programme de rachats d'actions</b>			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€	18 <sup>ème</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	19 <sup>ème</sup>	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	26 mois
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>			
Emission 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>(a)(b)</sup>	20 <sup>ème</sup>	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes	28 <sup>ème</sup>	165 M€	26 mois
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>			
Emission 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 <sup>o</sup> du Code monétaire et financier <sup>(a)(b)</sup>	21 <sup>ème</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission 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 <sup>o</sup> du Code monétaire et financier <sup>(a)(b)</sup>	22 <sup>ème</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission 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>(a)(c)</sup>	25 <sup>ème</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres <sup>(a)</sup>	24 <sup>ème</sup>	10% du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société <sup>(a)</sup>	26 <sup>ème</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	27 <sup>ème</sup>	165 M€ pour les augmentations de capital 33 M€ pour augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires <sup>(a)</sup>	23 <sup>ème</sup>	-	26 mois
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	29 <sup>ème</sup>	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(d)</sup>	30 <sup>ème</sup>	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions <sup>(e)</sup>	31 <sup>ème</sup>	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(a)</sup>	32 <sup>ème</sup>	10 M€	18 mois

(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165M€ (soit, à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024) pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions, dont 33 M€ (soit, à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription, et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances.

(b) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(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 Altarea ; 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 de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

## **4.2. Présentation des projets de résolutions** (extraits du rapport de la Gérance)

### **1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société (18<sup>ème</sup> Résolution)**

Cette autorisation relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, sera accordée dans les mêmes conditions que l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 5 juin 2024, afin de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions, le nombre d'actions pouvant être détenues dans ce cadre par la Société restant limité à dix pourcent (10 %) du capital.

Pour permettre de couvrir, le cas échéant, les attributions gratuites d'actions, le montant maximal des fonds consacrés aux acquisitions s'élève à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) pour un prix d'achat maximum de trois cents euros (300 €) par action, plafonds identiques à ceux de l'année dernière.

Dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue pour les objectifs de rachats suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder cinq pourcent (5 %) de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à une pratique de marché admise qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ou à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de dix-huit (18) mois.

### **2. Autorisation à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions (19<sup>ème</sup> Résolution)**

La Gérance pourra décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions. Le montant nominal global des actions ainsi annulées ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**3. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée (20<sup>ème</sup> Résolution)**

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiendront alors.

En vertu de cette délégation de compétence, la Gérance pourra notamment émettre :

- (i) des actions ordinaires de la Société,
- (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société,
- (iii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social,
- (iv) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société,
- (v) toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance, et/ou
- (vi) des actions ordinaires ou des valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus.

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation. Par ailleurs, la Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global porté à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**4. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais avec faculté d'instaurer un délai de priorité, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (21<sup>ème</sup> Résolution)**

En vertu de cette délégation, la Gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public (autre que celle à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs visée au paragraphe 5 ci-après).

Comme pour l'autorisation précédente, l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation. Par ailleurs, la Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Les valeurs mobilières représentatives de créances émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché. En cas d'augmentation de capital résultant de l'émission de valeurs mobilières par une filiale, les actionnaires de la Société qui renoncent à leur droit préférentiel de souscription n'auront pas de droit préférentiel de souscription sur les valeurs mobilières émises par cette filiale, dont la souscription pourra éventuellement être réservée à une personne dénommée.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées ne pourra être supérieur à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024), auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**5. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (22<sup>ème</sup> Résolution)**

En vertu de cette délégation, la Gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre à l'intention d'investisseurs qualifiés (au sens du Règlement UE 2017/1129 dit « Prospectus » du 14 juin 2017), ou de moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (anciennement appelés « placements privés »).

Dans ces hypothèses, le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%).

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, étant précisé qu'en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne pourront excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an).

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit. Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Les valeurs mobilières représentatives de créances pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**6. Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (23<sup>ème</sup> Résolution)**

Surnommée « *green shoe* », cette résolution usuelle permet, si la Gérance constate une demande excédentaire lors d'une émission réalisée dans le cadre des délégations présentées ci-dessus (20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup> et 22<sup>ème</sup> résolutions), d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce (soit, 15 % actuellement), sans pouvoir toutefois dépasser les plafonds prévus à la 27<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**7. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (24<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance les pouvoirs de procéder à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération d'apports en nature effectués à la Société, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**8. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L. 225-138 du Code de commerce (25<sup>ème</sup> Résolution)**

Il vous est demandé de renouveler la délégation consentie à la Gérance pour procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des émissions de toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus, réservées à des personnes entrant dans les catégories suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou
- 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 renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters, ou
- porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'Altea dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

La Société a eu plusieurs fois recours à de telles augmentations de capital, qui se sont révélées très utiles pour accompagner des opérations de croissances externes et permettre ainsi aux cédants de réinvestir une partie du prix de cession dans la Société.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pourcent (10 %).

Le montant maximum est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) en nominal pour les augmentations de capital et à trois cent cinquante millions d'euros (350 000 000 €) pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Cette délégation sera donnée pour une durée de dix-huit (18) mois.

**9. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (26<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de titres de capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal des augmentations de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser un plafond de trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) et le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois, étant précisé que la Gérance ne pourra en faire usage en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

**10. Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs (27<sup>ème</sup> Résolution)**

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des 20<sup>ème</sup> à 26<sup>ème</sup> résolutions présentées ci-dessus et de la 32<sup>ème</sup> résolution exposée ci-après ne pourra être supérieur à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024).

A ce plafond global, s'ajoute un plafond global spécifique pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription, dont le montant total nominal ne pourra être supérieur à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel).

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Cette autorisation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**11. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (28<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires d'Altarea, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024), ce plafond étant autonome et distinct des plafonds globaux prévus à la 27<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**12. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (29<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants d'Altarea ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe (PEE), dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE, du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €). Celui des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €), ces plafonds étant autonomes et distincts des plafonds globaux prévus à la 27<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation de compétence sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**13. Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de sept cent cinquante mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (30<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un plafond général d'actions nouvelles de sept cent cinquante mille (750 000) actions au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'Altarea et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser deux cent cinquante mille (250 000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société. Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds globaux fixés à la 27<sup>ème</sup> résolution.

La Gérance aura tout pouvoir, dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, sachant toutefois que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition de 1 an. La durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation ne pourra être inférieure à 2 ans, conformément à la législation en vigueur.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

**14. Autorisation à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (31<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance à mettre en place des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions, dans la limite de trois cent cinquante mille (350 000) actions et du plafond général de sept cent cinquante mille (750 000) actions fixé par la 30<sup>ème</sup> résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'Altarea et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser cent mille (100 000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société. Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de cette délégation est autonome et distinct des plafonds globaux prévus à la 27<sup>ème</sup> résolution.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options, ni, s'agissant des options d'achats, au cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

**15. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales (32<sup>ème</sup> Résolution)**

Cette autorisation permettra à la Gérance d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie. Il s'agirait des dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €) et s'imputera (i) sur les plafonds visés à la 31<sup>ème</sup> résolution (350 000 actions maximum, dont 100 000 actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux) et (ii) sur les plafonds globaux prévus à la 27<sup>ème</sup> résolution.

Les modalités de souscription seront fixées par la Gérance.

Le prix de souscription sera déterminé après un avis d'un expert indépendant. Les critères de détermination du prix seront le prix d'exercice, la durée de la période d'incessibilité, celle de la période d'exercice, le seuil de déclenchement et la période de remboursement, le taux d'intérêt, la politique de distribution du dividende, le cours et la volatilité de l'action de la Société. La valeur de chaque bon serait déterminée au vu d'une expertise. Elle sera bien entendu fonction du prix auquel les actions pourraient être souscrites sur présentation de ces BSA.

Cette délégation de compétence sera donnée pour une période de dix-huit (18) mois.

### **4.3. Observations du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

<b>5/ Modifications statutaires proposées à l'assemblée générale (33<sup>ème</sup> Résolution)</b>
--

Il est proposé de modifier les statuts de la Société aux fins de toilettage et de mise à jour, notamment suite à l'adoption de la Loi Attractivité, et ainsi de :

- intégrer parmi les modalités de délibération du Conseil de surveillance prévues à l'article 16.3, la possibilité de recourir au vote par correspondance et à la consultation écrite ;
- procéder à une mise à jour des stipulations relatives aux modalités de participation par voie de télécommunication aux réunions du Conseil de surveillance (article 16.3 des statuts) ou de l'assemblée générale des actionnaires (article 25.4 des statuts) ;
- supprimer le deuxième alinéa de l'article 18 des statuts relatif à la dénomination des comités spécialisés du conseil de surveillance, cette mention relevant du règlement intérieur du conseil de surveillance.

Une version des statuts de la Société intégrant en marquage apparent les modifications qui sont soumises à l'assemblée générale figure en annexe du présent rapport.

Après examen propositions de modifications statutaires, le Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler et, en tant que de besoin, recommande leur adoption dans leur intégralité.

Fait à Paris le 25 février 2025

## **Annexe**

Statuts de la Société  
intégrant les modifications soumises au vote de l'assemblée générale annuelle 2025



Société en Commandite par Actions au capital de 336 687 355,34 euros  
Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 Paris  
335 480 877 RCS PARIS

---

## **STATUTS**

---

**MIS A JOUR AU 5 JUIN 2025**

***[Propositions de modifications  
soumises au vote de l'assemblée générale du 5 juin 2025]***

**TITRE PREMIER  
FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE - DUREE**

**ARTICLE 1 - FORME**

La société a été formée le 29 septembre 1954, sous forme de société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2007.

Elle existe entre :

- d'une part les associés commandités désignés par les présents statuts ou qui pourraient l'être ultérieurement, qui sont tenus indéfiniment et solidairement des dettes sociales ; et
- d'autre part, les associés commanditaires, propriétaires des actions ci-après désignés et de celles qui pourraient être créées par la suite, qui ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports

La société est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

A titre principal directement ou indirectement au travers de sociétés qu'elle contrôle et qu'elle anime, visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,

Le tout en vue de :

- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- la prise à bail de tous biens immobiliers,
- la prise de participation dans toutes sociétés ayant un objet identique

A titre accessoire, directement ou indirectement :

- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers,
- le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux,
- toutes activités se rapportant au développement, la construction, la détention, la production et l'exploitation-maintenance de centrales de production d'énergie renouvelable et /ou d'actifs de stockage d'énergie, ainsi que la vente de l'électricité produite, le

transport, la distribution, la commercialisation et le stockage d'énergie,

- le développement, la construction, la gestion, l'exploitation et/ou la maintenance de centres de données (datacenters),
- la centralisation de trésorerie,
- la mise à disposition des filiales de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle,
- les prestations de services au profit des filiales ou des tiers,
- la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société, fond, groupement ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier,
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la société,
- et d'une façon générale toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

**ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination de la société est ALTAREA.

**ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est situé 87, rue de Richelieu – 75002 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du département ou dans un département limitrophe, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les présents statuts en conséquence.

**ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de la constitution définitive, qui a eu lieu le vingt-neuf septembre mil neuf cent cinquante-quatre (1954).

Cette durée pourra être réduite ou prorogée en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

**TITRE DEUX  
CAPITAL SOCIAL – ACTIONS**

**ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 336 687 355,34 euros, divisé en 22 034 043 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

**ARTICLE 7 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

#### ARTICLE 8 - LIBERATION DES ACTIONS

Les actions de numéraire à émettre à titre d'augmentation de capital devront, lors de leur souscription, être libérées dans les conditions prévues par la loi.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des actionnaires, soit par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social dans le même délai.

Les versements à effectuer lors de la souscription ou lors des appels de fonds sont faits au siège social ou en tout autre endroit indiqué à cet effet.

#### ARTICLE 9 - DEFAUT DE LIBERATION DES ACTIONS

Tout versement en retard sur le montant des actions porte intérêt de plein droit en faveur de la société au taux d'intérêt légal majoré de trois points à compter de la date prévue pour la libération des actions sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure.

A défaut par l'actionnaire de libérer, aux dates fixées par la gérance, les sommes exigibles sur le montant des actions par lui souscrites, la société peut, un mois après une mise en demeure à lui notifiée par acte extrajudiciaire, et restée sans effet, poursuivre sans aucune autorisation de justice, la vente desdites actions.

#### ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions ainsi détenues. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur.

Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires lui soient transmises.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les co-propriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du co-propriétaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

#### ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

#### ARTICLE 12 - FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou qui cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) ou à un multiple de cette fraction, est tenue de notifier à la société, par lettre recommandée, dans un délai de 4 jours de bourse à compter du franchissement (à la hausse ou à la baisse) de chacun de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital qu'elle possède directement et indirectement, seule et de concert. Pour la détermination du franchissement de seuil, il doit être tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires, notamment aux termes des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1%) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

**TITRE TROIS**  
**ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE**

**ARTICLE 13 - GERANCE**

- 13.1 La société 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.

- 13.2 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.

- 13.3 Chaque gérant 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.

- 13.4 Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

- 13.5 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.

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

- 13.7 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.

- 13.8 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 dans les conditions prévues au paragraphe 13.2.

- 13.9 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 sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.2. 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.

- 13.10 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.

- 13.11 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.

- 13.12 Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de toute compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 ci-dessous jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.

**ARTICLE 14 - REMUNERATION DE LA GERANCE**

Les modalités de rémunération de la gérance sont déterminées conformément à la législation en vigueur.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

**ARTICLE 15 - COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

- 15.1 La société est pourvue d'un conseil de surveillance composé d'un nombre minimum de 3 membres, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

- 15.2 Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

- 15.3 Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat ; les membres du conseil de surveillance sont rééligibles. Toutefois, l'assemblée générale peut nommer ou renouveler un membre du conseil de surveillance pour une durée de un, deux ou trois ans, afin de favoriser ou permettre un renouvellement échelonné et harmonieux du conseil de surveillance.

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

- 15.4 Chaque membre du conseil de surveillance devra être propriétaire d'une action au moins de la société ; il aura, à compter de sa nomination, trois mois pour acquérir ces actions au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination ; si, au cours de ses fonctions, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

- 15.5 En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable

de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations du conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

15.6 Sous réserve de remplir les conditions prévues par l'article L. 226-5-1 du Code de commerce, le conseil de surveillance comprend également deux membres représentant les salariés.

En l'état de la structure sociale actuelle du Groupe, les modalités de désignation des premiers représentants des salariés sont déterminées de la manière suivante:

- l'un des membres représentant les salariés est désigné par le Comité d'entreprise ou le Comité Social et Economique de l'UES d'Alteara ;
- l'autre membre représentant les salariés est désigné par le Comité d'entreprise ou le Comité Social et Economique de l'UES de Cogedim.

Si la représentation du personnel était amenée à évoluer par la mise en place d'une instance commune à l'ensemble des sociétés du Groupe, cette instance de représentation du personnel procéderait, à l'expiration des mandats en cours, aux nouvelles désignations des représentants des salariés en lieu et place des Comités d'entreprise ou Comités Sociaux et Economiques de chaque UES.

Dans l'hypothèse où au moins une des filiales de la Société venait à remplir les conditions prévues par l'article L. 226-5-1 du code de commerce et à mettre en place le dispositif de représentation des salariés au conseil de surveillance prévu au même article, les mandats des représentants de salariés au sein de la Société ne seraient pas renouvelés et aucune nouvelle désignation n'y serait plus effectuée.

Les instances chargées de désigner les représentants des salariés au conseil de surveillance devront se concerter afin de procéder à ces désignations de manière à assurer la parité homme / femme.

Pour être désigné, chaque membre représentant les salariés doit être titulaire depuis au moins deux ans d'un contrat de travail avec la société ou avec l'une de ses filiales directes ou indirectes, ayant son siège social en France ou à l'étranger.

La durée des mandats des membres du conseil représentant les salariés est fixée à trois ans.

En cas de vacance, le siège vacant est pourvu dans les mêmes conditions pour la durée du mandat restant à courir.

Le mandat du représentant des salariés prend fin de plein droit en cas de rupture de son contrat de travail, de révocation dans les conditions prévues par l'article L. 225-32 du Code de commerce ou en cas de survenance

d'un cas d'incompatibilité prévu à l'article L. 225-30 du Code de commerce.

Par exception aux dispositions concernant les autres membres du conseil de surveillance, les représentants des salariés ne sont pas tenus de posséder un nombre minimum d'actions.

Sous réserve des dispositions du présent article ou de la réglementation en vigueur, les membres du conseil de surveillance représentant les salariés ont le même statut, les mêmes responsabilités et obligations que les autres membres du conseil de surveillance et sont soumis aux mêmes incompatibilités.

#### ARTICLE 16 - REUNION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

16.1 Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un Président pour une durée qui ne peut pas être supérieure à celle de son mandat ; il choisit en outre un secrétaire, qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux.

16.2 Les réunions du conseil de surveillance sont présidées par le Président ; en cas d'absence de celui-ci, le conseil nomme un président de séance.

16.3 Le conseil de surveillance se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. Ces réunions peuvent également intervenir par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des participants (le règlement intérieur du conseil pouvant prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions). 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.

~~Cette convocation peut intervenir 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 sur convocation verbale. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil de surveillance, garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables. Le cas échéant, les modalités desdites réunions par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication devront être décrites par un règlement intérieur du conseil de surveillance.~~

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la société.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres 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 sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du conseil par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

Les membres peuvent également voter par correspondance préalablement à une réunion au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les délibérations du conseil peuvent également être prises par voie de consultation écrite de ses membres, y compris par voie électronique, et ce, à l'initiative du Président du conseil ou de tout gérant ou commandité. Dans ce cadre, l'auteur de la consultation adresse aux membres du conseil une proposition de décision accompagnée des éléments de contexte nécessaires à la compréhension du sujet par voie écrite, y compris par voie électronique. Les membres du conseil doivent se prononcer par tout moyen et dans un délai de réponse ne pouvant excéder trois (3) jours calendaires ou tout autre délai plus court fixé par l'auteur de la consultation si le contexte ou la nature de la décision le requièrent. Tout membre peut dans ce délai s'opposer à ce qu'il soit recouru à cette modalité, la réponse d'un membre à la consultation valant renonciation par celui-ci à l'exercice de ce droit. Les décisions ne peuvent être adoptées que si la moitié au moins des membres du conseil a participé à la consultation, et à la majorité des membres participant à la consultation, la voix du président étant prépondérante en cas de partage des voix. Les membres n'ayant pas répondu dans le délai prévu ci-dessus seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

Les délibérations du conseil 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.

#### **ARTICLE 17 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

- 17.1 Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. 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.
- 17.2 Le conseil de surveillance décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.
- 17.3 Les éléments de la politique de rémunération de la gérance établis par le (ou les) associé(s) commandité(s) sont soumis pour avis au conseil de surveillance, et soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et à l'accord du (ou des) commandité(s).
- 17.4 Les éléments de la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance sont établis par le conseil de surveillance, et soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et à l'accord du (ou des) commandité(s).
- 17.5 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.
- 17.6 Le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes.

17.7 Le conseil de surveillance nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

17.8 Le conseil de surveillance est obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à tout investissement ou désinvestissement d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC. En outre, le conseil de surveillance est consulté sur la politique de financement d'Altarea, et notamment le montant de l'enveloppe globale des concours bancaires ou obligataires.

Les seuils ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.

17.9 Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit 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.

Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

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.

#### **ARTICLE 18 - COMITES**

Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions, et qui exercent une activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont expressément attribués au conseil de surveillance par la loi.

~~Il existe un comité d'audit, un comité d'investissements et un comité des rémunérations qui pourra soumettre à l'(ou aux) associé(s) commandité(s) ou au conseil de surveillance des propositions concernant la rémunération des mandataires sociaux.~~

#### **ARTICLE 19 - REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération dont les modalités sont déterminées conformément à la législation en vigueur.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

### **TITRE QUATRE CONTROLE**

#### **ARTICLE 20 - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire désigne un ou deux commissaires aux comptes, et le cas échéant, un ou deux suppléants, qui exercent leurs attributions conformément à la législation en vigueur.

Les commissaires sont nommés pour six exercices, ils peuvent agir ensemble ou séparément, mais sont tenus d'établir un rapport commun.

Ils doivent remettre leurs rapports à la gérance de manière que celui-ci puisse les tenir à la disposition des actionnaires dans les délais réglementaires.

## TITRE CINQ ASSOCIES COMMANDITES

### ARTICLE 21 - COMMANDITES

- 21.1 L'unique associé commandité de la société est ALTAFI 2, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 501 290 506.
- 21.2 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.
- 21.3 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.
- 21.4 Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

### ARTICLE 22 - DECISION DES COMMANDITES

- 22.1 Les décisions du ou des commandités peuvent être recueillies soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite (lettre simple, télex, télégramme, télécopie, etc.).
- 22.2 Les décisions prises par le ou les commandités font l'objet d'un procès-verbal mentionnant notamment la date et le mode de consultation, le ou les rapports mis à la disposition du ou des commandités, le texte des résolutions et le résultat des votes. Les procès-verbaux sont établis, selon le cas, par la gérance ou par l'un des commandités et signés par le ou les commandités et/ou le gérant, selon le cas. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant et par les commandités.

### ARTICLE 23 - PARTS DES COMMANDITES

Les droits sociaux attribués aux commandités considérés en cette qualité, sont représentés par des titres non négociables (les "Parts"). Leur cession, qui est constatée par un acte écrit, est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

ALTAFI 2 a acquis 10 Parts au prix de 100 euros par Part, soit un montant total de 1.000 euros. Les Parts ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de la société et après désintéressement complet de tout autre créancier privilégié ou chirographaire de la société.

Toute cession de Part doit être agréée par l'unanimité des commandités et par les actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire. Elle emporte acquisition par le cessionnaire de la qualité d'associé commandité de la société.

### ARTICLE 24 - PERTE DU STATUT DE COMMANDITE

24.1 Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi ou en raison de la transformation de la Société dans les conditions fixées à l'article 24.2 ci-après.

24.2 Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- Monsieur Alain Taravella viendrait à perdre le contrôle direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I, de la société associée commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal
- Monsieur Alain Taravella serait en état d'incapacité physique ou légale avérée, sous réserve des dispositions de l'article 21,
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commandité,
- la transformation de la Société en société anonyme proposée à l'assemblée générale des actionnaires par un associé commanditaire détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la société,

les commanditaires peuvent décider, dans un délai de trois (3) mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

24.3 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.

A 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.

24.4 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, cent-vingt mille nouvelles actions de la société de 15,28 euros de valeur nominale (ce nombre d'actions sera ajusté en cas de modification de la valeur nominale des actions). 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.

**TITRE SIX  
ASSEMBLEES GENERALES**

**ARTICLE 25 - ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES**

25.1 Convocation

Les assemblées d'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.

25.2 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.

25.3 Plafonnement des droits de vote

Faisant application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même associé commanditaire. Chaque action donne droit à une seule voix.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60% des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

25.4 Vote par correspondance et ~~vidéoconférence~~ ~~vidéoconférence~~ ~~participation~~ ~~par~~ ~~moyen de télécommunication~~

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

~~Les~~ L'auteur de la convocation pourra proposer aux actionnaires pourront de participer et voter à toute assemblée ~~assemblée~~ par visioconférence ~~ou~~ tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

25.5 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. A 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.

25.6 Actions grevées d'usufruit

Si des actions sont grevées d'usufruit, leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit.

Le droit de vote attaché à l'actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

**ARTICLE 26 - ASSEMBLEES GENERALES  
ORDINAIRES**

26.1 Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

26.2 L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les présents statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles définies à l'article 27 comme étant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

26.3 L'assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

Les conditions de quorum sont fixées par la législation en vigueur.

A 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 unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire dans les conditions précisées à l'article 22.

**ARTICLE 27 - ASSEMBLEES GENERALES  
EXTRAORDINAIRES**

27.1 L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

27.2 Une assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

Les conditions de quorum sont fixées par la législation en vigueur.

27.3 Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec 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. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale dans les conditions précisées à l'article 22.

- 27.4 Si la société ne comporte plus de commandités, les délibérations relatives à la transformation de la société en société anonyme ou au maintien de la société en commandite par actions et à la désignation d'un ou des commandités nouveaux sont adoptées par les actionnaires sur proposition du conseil de surveillance, lors d'une assemblée générale extraordinaire.
- 27.5 Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

## **TITRE SEPT**

### **EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES BENEFICES**

#### **ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### **ARTICLE 29 - AFFECTATION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale ordinaire. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou d'un acompte sur dividende une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ladite assemblée peut également décider de procéder au paiement de tout ou partie du dividende en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la société) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués en numéraire, en actions de la société ou en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la société), conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire peut décider à toute époque, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves et/ou les primes dont elle a la disposition, y compris par voie d'attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la société) et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée

sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

## **TITRE HUIT DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, notamment, par l'expiration de sa durée, éventuellement prorogée, ou par sa dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, avec l'accord unanime du ou des commandités.

La perte de leur statut par tous ou partie des associés commandités n'entraîne pas la dissolution de la société. Si la société ne comporte plus de commandité, la société dispose d'un délai d'un an pour régulariser la situation. L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires doit être réunie dans les meilleurs délais par le conseil de surveillance soit pour désigner un ou plusieurs commandités nouveaux, soit pour modifier la forme de la société.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, survenue pour quelque cause que ce soit.

Un ou plusieurs liquidateurs sont nommés soit par l'assemblée générale extraordinaire avec l'accord unanime des commandités qui décide ou constate la dissolution, laquelle statue aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, soit par une assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie extraordinairement.

Le liquidateur ou chacun des liquidateurs s'ils sont plusieurs, représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'assemblée générale peut autoriser le liquidateur ou les liquidateurs à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

## **TITRE NEUF CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 31 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

# INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(Visées aux 1° et 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce)



## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUI 2025

### INFORMATIONS VISEES A L'ARTICLE R.225-83, 1° ET 5°, DU CODE DE COMMERCE

#### Liste des membres du Conseil de surveillance au 31 décembre 2024

Nom ou dénomination sociale	Représentant permanent	Nationalité	Age	Sexe	Indépendance	Mandats dans des sociétés cotées <sup>(a)</sup>	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Échéance du mandat <sup>(b)</sup>	Ancienneté au conseil <sup>(c)</sup>	Comités du conseil			
											Audit et RSE	Rémunérations	Nominations	Investissements
Christian de Gournay Président du conseil Membre indépendant		FR	72	M	✓		05/03/2014	23/05/2019	AG 2025	11			P	P
APG (ABP) <sup>(d)</sup> Membre indépendant	Alain Dassas	FR	78	M	✓		20/11/2015 (RP : 20/11/2015)	23/05/2019	AG 2025	9	◆	P		◆
Alta Patrimoine Membre	Catherine Leroy	FR	43	F			02/03/2020 (RP : 22/02/2022)	24/05/2022	AG 2028	3		◆		
ATI Membre	Philippe Jossé	FR	69	M			20/05/2009 (RP : 25/02/2021)	29/06/2021	AG 2027	4				◆
Marie-Catherine Chazeaux Membre représentant les salariés		FR	55	F			20/09/2018	26/09/2024	20/09/2027	6		◆		
Nicolas Deuzé Membre représentant les salariés		FR	39	M			21/07/2022	-	21/07/2025	2				
Éliane Frémeaux Membre indépendant		FR	83	F	✓		27/06/2013	23/05/2019	AG 2025	12	◆			
Matthieu Lance Membre		FR	56	M		4	07/03/2022	-	AG 2025	3			◆	
Philippe Mauro Membre indépendant		FR	68	M	✓		26/02/2019	05/06/2024	AG 2025	6		◆		
Jacques Nicolet Membre		FR	68	M			26/06/2007	23/05/2019	AG 2025	18			◆	◆
Predica Membre	Najat Aasqui	FR	42	F		2	26/06/2007 (RP : 11/03/2019)	23/05/2019	AG 2025	6	◆			◆
Léonore Reviron <sup>(e)</sup> Membre		FR	39	F			26/02/2019	24/05/2022	20/02/2025	6	◆			
Michaela Robert Membre indépendant		FR	55	F	✓	1	15/04/2016	24/05/2022	AG 2028	9	P	◆	◆	
Dominique Rongier <sup>(f)</sup> Membre		FR	79	M			20/05/2009	29/06/2021	13/02/2025 (†)	16				

◆ = Membre du comité – P = président du comité – RP = Représentant permanent

a. Nombre de mandats exercés dans des sociétés cotées (hors Altarea et sociétés cotées de son groupe), y compris étrangères – En présence d'une personne morale membre du conseil, les mandats ici visés sont ceux exercés par son représentant permanent, directement ou indirectement.

b. Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

c. En tenant compte de l'ancienneté du représentant permanent en cas de personne morale membre du conseil de surveillance.

d. Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

e. Démission en date du 20 février 2025.

f. Décédé le 13 février 2025.

Les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance au 31 décembre 2024, telles que revues par le comité des nominations, sont détaillées dans la matrice ci-dessous.

	RSE	Immobilier, urbanisme et architecture	Stratégie et développement de projets	Finance	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Audit et risques, et conduite des affaires	Solutions clients et nouvelles technologies
Christian de Gournay	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Najat Aasqui	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Marie-Catherine Chazeaux	✓	✓	✓					✓
Alain Dassas			✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Nicolas Deuzé	✓	✓	✓	✓		✓		✓
Éliane Frémeaux	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
Philippe Jossé	✓	✓	✓	✓	✓			✓
Matthieu Lance	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Catherine Leroy		✓	✓	✓		✓	✓*	
Jacques Nicolet		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Philippe Mauro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Léonore Reviron	✓		✓	✓		✓	✓	
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Dominique Rongier		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

\* notamment en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment)

	<p><b>RSE</b> Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales</p>	<p><b>Gestion de sociétés</b> Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale</p>	
	<p><b>Immobilier, urbanisme et architecture</b> Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe</p>	<p><b>Droit et fiscalité</b> Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité</p>	
	<p><b>Stratégie et développement de projets</b> Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions &amp; acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure</p>	<p><b>Audit et risques, et conduite des affaires</b> Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, ou de la conduite des affaires.</p>	
	<p><b>Finance</b> Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de reporting financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers</p>	<p><b>Solutions clients et nouvelles technologies</b> Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client</p>	

Les informations relatives à la Gérance et aux membres du Conseil de surveillance, y compris quant aux autres mandats exercés, figurent au Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit intégralement dans le Document d'enregistrement universel 2024 (Chapitre 6 - Pages 360 à 385) disponible sur le site internet de la Société ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)).

## Informations relatives aux personnes dont le renouvellement ou la nomination est proposé à l'assemblée générale

- **Membres du Conseil de surveillance dont le renouvellement du mandat est proposé à l'assemblée générale**

### **Christian de Gournay**

**Président indépendant du conseil de surveillance,  
du comité des nominations et du comité des investissements**



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 du conseil de surveillance.

#### **Principale fonction exercée :**

Président du conseil de surveillance d'Altea

#### **Autres mandats exercés au 31/12/2024 :**

##### **Au sein du Groupe :**

- *Président du conseil de surveillance de SCA :* Altareit♦■ ; NR21♦■

##### **Hors du Groupe :**

- *Gérant :* SCI Schaeffer-Erard
- *Administrateur :* Opus Investment BV●

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

Néant

(1) Directement et indirectement, via la société Opus Investment BV.

#### **Nationalité**

Française

#### **Âge**

72 ans (1952)

#### **Adresse professionnelle**

c/o Altea  
87, rue de Richelieu -  
75002 Paris

#### **Actions détenues au 31/12/2024**

329 278 <sup>(1)</sup>

#### **Date de nomination**

5 mars 2014

#### **Échéance du mandat en cours**

AG 2025

### **Matthieu Lance**

**Membre du conseil de surveillance  
et du comité des nominations**



Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale de Paris. Il a commencé sa carrière au CCF en 1994 en ingénierie financière sur les financements structurés. En 1998, il intègre la Banque Lazard où il conseille de grands clients industriels et fonds d'investissement en Fusions & Acquisitions. En 2007, il rejoint BNP Paribas au poste de *Managing Director* Fusions & Acquisitions, successivement responsable des secteurs industriels Chimie, Aérospatiale, Défense et Automobile (2007-2012) puis au sein de l'équipe Fusions & Acquisitions France (2012-2016). En 2016, il intègre Crédit Agricole CIB en tant que Responsable mondial adjoint des Fusions & Acquisitions, activité dont il devient Co-Responsable mondial fin 2019. En mars 2022, il rejoint Crédit Agricole Assurances en tant que directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations.

#### **Principale fonction exercée :**

Directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations du groupe Crédit Agricole Assurances

#### **Autres mandats exercés au 31/12/2024 :**

- *Administrateur, vice-président du conseil et membre du comité RNG :* Ramsay Générale de Santé■ ;
- *Administrateur et membre du comité RNG :* Clariane■ ;
- *Administrateur et membre du comité d'audit :* Cassini ;
- *Administrateur :* Innergex France ;
- *Représentant permanent de Predica, administrateur :* Aéroport de Paris■ ;
- *Représentant permanent de Predica, administrateur, membre du comité d'audit et des risques et du comité stratégique et d'investissement :* Gecina■ ;
- *Représentant permanent de CAA, administrateur et membre du comité RNG :* Semmaris ;

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

Néant

#### **Nationalité**

Française

#### **Âge**

56 ans (1968)

#### **Adresse professionnelle**

Crédit Agricole  
Assurances  
16, blvd de Vaugirard -  
75015 Paris

#### **Actions détenues au 31/12/2024**

1

#### **Date de nomination**

7 mars 2022

#### **Échéance du mandat en cours**

AG 2025

## Jacques Nicolet

### Membre du conseil de surveillance, du comité des nominations et du comité des investissements



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 31/12/2024 :

##### Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altareit♦■ ; NR21♦■

##### Hors du Groupe :

- *Président de SAS* : Everspeed <sup>(2)</sup> ; 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● ; HP Composites Spa●

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

- *Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères* : Carbon Mind Srl●

(1) Directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Everspeed qu'il contrôle.

(2) 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●

#### Nationalité

Française

#### Âge

68 ans (1956)

#### Adresse professionnelle

Everspeed - 3, rue Bellanger  
92300 Levallois Perret

#### Actions détenues au 31/12/2024

10 499 <sup>(1)</sup>

#### Date de nomination

26 juin 2007

#### Échéance du mandat en cours

AG 2025

## Predica

### Membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements

La société Predica (Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole) est une compagnie d'assurances, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurances du groupe Crédit Agricole.

#### Nationalité

Société de droit français

#### Actions détenues au 31/12/2024

4 684 298

#### Date de nomination

26 juin 2007

#### Échéance du mandat en cours

AG 2025

## Najat Aasqui

### Représentant permanent de Predica



Najat Aasqui est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Économie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées) sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

#### Principale fonction exercée :

Responsable des Portefeuilles Actions Cotées & Foncières chez Crédit Agricole Assurances

#### Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

##### Au sein du Groupe :

Néant

##### Hors du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance : Covivio Hotels ■ ; Aéroport de Lyon ; ADL Participations
- Représentant permanent de Predica, membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et du comité des rémunérations et des nominations : Argan ■

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

- Administrateur : Société Foncière Lyonnaise ■ ; Edison SPA ●

#### Nationalité

Française

#### Âge

42 ans (1982)

#### Adresse professionnelle

Crédit Agricole Assurances  
16, blvd de Vaugirard -  
75015 Paris

#### Actions détenues au 31/12/2024

-

**Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (Fonds ABP)**  
**Membre indépendant du conseil de surveillance,**  
**du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements**  
**Président du comité des rémunérations**

La société Algemene Pensioen Groep NV (APG) a été nommée membre du conseil de surveillance le 28 mai 2010. Elle a été remplacée par la société de droit néerlandais Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool par cooptation en date du 20 novembre 2015. Elle fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

**Alain Dassas**  
**Représentant permanent d'APG**



Diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un *Master in Management Science* de l'Université de Stanford, Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il rejoint le groupe Renault et occupe successivement les postes de directeur du bureau financier à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. En 2010, il rejoint Segula Technologies en qualité de Directeur Financier du groupe jusqu'en 2012. Depuis, Alain Dassas est président de Dassas Consulting, société de conseil stratégique et financier, et *Executive coach and Consultant* d'Aesara Partners, société franco-britannique de conseil.

**Principale fonction exercée :**

*Executive coach and Consultant, Aesara Partners*

**Autres mandats exercés au 31/12/2024 :**

- *Président* : Dassas Consulting SAS
- *Administrateur* : RCI Finance Maroc

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

Néant

**Nationalité**

Société de droit néerlandais

**Actions détenues au 31/12/2024**

1 378 816

**Date de nomination**

20 septembre 2018

**Echéance du mandat en cours**

AG 2025

**Nationalité**

Française

**Âge**

78 ans (1946)

**Adresse professionnelle**

25 rue Benjamin Franklin  
75116 Paris

**Actions détenues au 31/12/2024**

-

➤ **Personnes dont la nomination aux fonctions de membres du conseil de surveillance est proposée**

**Pâris Mouratoglou**

84 ans

*Diplômé de l'Ecole Polytechnique*

Il débute sa carrière comme économiste chez IBM avant de rejoindre le groupe de promotion immobilière Grands Ports de France en tant qu'associé et gérant. En 1979, il fonde le groupe Énergies en France, en association avec William Kriegel et Lazard Frères, puis avec la Compagnie Générale des Eaux. Il construit et exploite alors une cinquantaine d'usines hydroélectriques en Europe. En 1983, il cofonde Sithe Energies aux États-Unis avec William Kriegel et Vivendi, une société cotée au NYSE qui devient l'un des plus grands producteurs privés d'électricité au monde. En 1988, il crée SIIF, spécialisée dans la construction et l'exploitation de centrales de cogénération connectées aux réseaux électriques. Dès 1994, SIIF se développe dans l'hydroélectrique, l'éolien et le photovoltaïque, notamment dans les départements d'Outre-Mer et en Polynésie. En 2000, EDF entre au capital de SIIF, qui devient EDF Energies Nouvelles (EEN) en 2004. EEN s'implante alors en Europe et en Amérique du Nord, avant d'être introduite en Bourse en 2006. En 2011, elle exploite plus de 4 000 MW de capacités éoliennes et solaires, devenant un leader mondial des énergies renouvelables. À la suite de l'OPA lancée par EDF en 2011, EREN, holding du groupe Mouratoglou, cède sa participation dans EEN. Il fonde alors, avec David Corchia (ancien Directeur Général d'EEN), plusieurs filiales, dont EREN Renouvelables et l'Académie de Tennis Mouratoglou, gérée par son fils Patrick. En 2015, EREN Renouvelables ouvre son capital à Bpifrance, FFP, Tikehau et Nextworld, puis à TotalEnergies en 2017. Elle développe, construit et exploite des centrales éoliennes et solaires en Europe, Asie centrale et orientale, Australie, Afrique et Amérique latine. En juillet 2023, TotalEnergies, exerçant son option d'achat, acquiert 100 % des actions de Total Eren, qui possède alors 3 500 MW de centrales en fonctionnement et plusieurs milliers de MW en développement. Depuis, EREN poursuit son expansion dans de multiples pays et technologies des énergies renouvelables : efficacité énergétique, stockage, fourniture de chaleur et climatisation décarbonées pour le résidentiel, le tertiaire et l'industrie, ainsi que le traitement de l'eau et des déchets agricoles. En parallèle, le Groupe Sport Mouratoglou développe son activité à travers l'Académie de Tennis, ainsi que des clubs de tennis, trampoline, padel et foot à 5 en Europe et aux États-Unis.

**Isabelle Rossignol**

63 ans

*Diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC)*

Elle dispose d'une expérience de plus de 40 ans dans l'immobilier. Après avoir commencé sa carrière en 1983 à l'UAP où elle occupe notamment les fonctions de Responsable de la gestion immobilière sous-traitée et de Directeur-adjoint de la gestion immobilière interne, elle rejoint en 1998 le groupe Axa en qualité de Secrétaire Général d'Axa Assurances, devenant par la suite Directeur de la distribution en charge des particuliers et des professionnels pour la région Ile-de-France. En 2006, elle intègre AGF Immobilier (devenu Allianz Real Estate France en 2009) en tant que Directrice commerciale puis Directrice de l'Asset Management. En 2011, elle devient Directrice Générale Adjointe d'Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille de SCPI et d'OPCI, filiale du groupe Allianz. Elle rejoint le groupe AEW de 2012 à 2021, en charge notamment du pôle Grand Public, étant notamment nommée Présidente du Directoire de Ciloger en 2012 et Directrice Générale Déléguée d'AEW Ciloger en 2017. Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Isabelle Rossignol a par ailleurs été présidente de la commission Fonds immobiliers de l'Association française de la gestion financière (AFG) et vice-présidente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Elle a également été présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier de 2017 à 2020. Elle est membre active de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier qu'elle a présidé. Elle est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la SCPI Edmond de Rothschild Europa et membre du Comité Stratégique de ClubFunding Asset Management.

# TABLEAUX DES DELEGATIONS en matière d'augmentation de capital

Extraits du Document d'enregistrement universel 2024<sup>4</sup> disponible sur le site internet de la Société ([www.altarea.com](http://www.altarea.com))

→ Pour de plus amples précisions sur les délégations soumises à l'approbation de l'Assemblée générale (20<sup>ème</sup> à 32<sup>ème</sup> résolutions), voir le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ci-dessus

---

<sup>4</sup> Chapitre 6, paragraphe 6.4, pages 412 et 413 du Document d'enregistrement universel 2024 - Le cas échéant, consulter directement le Document d'enregistrement universel 2024 pour accéder aux paragraphes auxquels l'extrait renvoie

# Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

## 1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2024
<b>Programme de rachats d'actions</b>			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€	18 mois 05/12/2025	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 05/08/2026	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>(a)(b)</sup>	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	26 mois 05/08/2026	95 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>(a)(b)(c)</sup>	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 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>(a)(b)(c)</sup>	26 mois 05/08/2026	95 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 750 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>(a)(d)</sup>	18 mois 05/12/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 350 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>(a)</sup>	26 mois 05/08/2026	10 % du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	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>(a)</sup>	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
<b>Plafond global et autres autorisations</b>			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	-	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires <sup>(a)</sup>	26 mois 05/08/2026	-	Aucune
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE <sup>(a)</sup>	26 mois 05/08/2026	10 M€	Voir note <sup>(g)</sup>
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(a)(e)</sup>	38 mois 05/08/2027	750 000 actions	Voir §2.3.6.1 ci-dessus
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions <sup>(a)(f)</sup>	38 mois 05/08/2027	350 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(a)</sup>	18 mois 05/12/2025	10 M€	Aucune

(a) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 95 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 750 M€ par voie d'émission de titres de créances.

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

(c) 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.

(d) 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 Altarea ; 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 data centers ; 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.

(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(f) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(g) Elle a mis fin à la délégation de même nature consentie par l'assemblée générale du 8 juin 2023 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2024 dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe Altarea au travers du Fonds Commun de Placement (FCPE) Relais Altarea 2024 (cf. § 7.1.4 ci-dessus).

Les autorisations présentées dans le tableau ci-dessus ont mis fin à celles de même nature consenties par l'assemblée générale du 8 juin 2023.

## 2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 2025

Délégations	Montant nominal maximal	Durée
<b>Programme de rachats d'actions</b>		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 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)(c)</sup>	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	165 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)(c)</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 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)(c)</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 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)(d)</sup>	33 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 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 pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	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>	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	165 M€ pour les augmentations de capital 33 M€ pour augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires 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>	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(b)(e)</sup>	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions <sup>(b)(f)</sup>	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(b)</sup>	10 M€	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

(b) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 33 M€ pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription) et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances.

(c) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(d) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en emploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le rachat 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 data centers ; 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.

(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(f) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 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 2025, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 6.4.1 ci-dessus.



# DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS





Société en commandite par actions au capital de 336 687 355,34 euros  
Siège social : 87 rue de Richelieu – 75002 Paris  
335 480 877 – RCS Paris

## DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R.225-88 du Code de commerce)

Je soussigné(e) :

**Nom :** .....

**Prénoms :** .....

**Adresse :** .....

.....

**Adresse électronique :** .....

**Propriétaire de ..... ACTION(S) de la société ALTAREA**

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2025, tels qu'ils sont visés par l'article R.225-83 du Code de commerce au format suivant :

- papier**
- fichiers électroniques à l'adresse mail indiquée ci-dessus**

**Fait à** .....

**le**.....

**Signature**

NOTA : - les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.  
- les actionnaires sont invités à consulter la documentation légale dédiée à l'Assemblée générale sur le site de la Société [www.altarea.com](http://www.altarea.com), rubrique « Finance / Actionnaires / Assemblées générales » et sur le site de vote en ligne.







[www.altarea.com](http://www.altarea.com)

