

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

BROCHURE DE CONVOCATION





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU MERCREDI 5 JUIN 2024 À 11H00
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 317 892 558,06 euros
335 480 877 RCS PARIS- Code APE 6820B
LEI n°969500ICGCY1PD6OT783

SOMMAIRE

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE	2
Ordre du jour	3
Modalités de participation	6
Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir	10
RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE	11
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023	41
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE	65
Annexe – Statuts modifiés proposés à l'Assemblée Générale	82
INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX visées aux 1° et 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce	93
TABLEAUX DES DELEGATIONS en matière d'augmentation de capital	95
DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS	99

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE



AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société **ALTAREA** sont convoqués en assemblée générale mixte le **mercredi 5 juin 2024 à 11 heures** 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 2023 ;
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
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 2023 des mandataires sociaux ;
6. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à la Gérance ;
7. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 au Président du Conseil de Surveillance ;
8. Approbation de la politique de rémunération 2024 applicable aux mandataires sociaux ;
9. Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de surveillance de la société ALTAGER en remplacement de la société ATI ;
10. Désignation du cabinet MAZARS et du cabinet ERNST & YOUNG ET AUTRES, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité ;
11. Avis sur la Stratégie Climat de la Société ;

12. Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance ;
13. 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

14. 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 ;
15. 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 ;
16. 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 ;
17. 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 ;
18. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an ;
19. 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 ;
20. 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, dans la limite de 10 % de celui-ci ;
21. 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 ;
22. 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 ;
23. 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 ;

24. 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, pour un montant maximum de quatre-vingt-quinze millions d'euros ;
25. 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 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 ;
26. 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 ;
27. 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 ;
28. 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 ;
29. Modifications statutaires aux fins de toilettage et/ou d'actualisation au regard des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
30. Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social aux fins de précision des activités à titre accessoire ;
31. Modification de l'article 15.3 des statuts relatif à la durée du mandat de membre du conseil de surveillance ;

III – DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

32. Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe MAURO en qualité de Membre du Conseil de surveillance ;
33. 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 **lundi 3 juin 2024** 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 17 mai 2024 à 9 heures** (heure de Paris) jusqu'à la veille de l'assemblée soit le **mardi 4 juin 2024 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 et administré) : l'actionnaire au nominatif pourra accéder au site via son Espace Actionnaire à l'adresse <https://www.investor.uptevia.com> :
 - les actionnaires au nominatif pur devront se connecter à leur Espace Actionnaire avec leurs codes d'accès habituels. Leur identifiant de connexion sera rappelé sur le Formulaire unique de vote ou sur la convocation électronique ;
 - les actionnaires au nominatif administré devront se connecter à leur Espace Actionnaire à l'aide de l'identifiant de connexion Internet rappelé sur le formulaire de vote ou sur la convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran.

Après s'être connecté à son Espace Actionnaire, l'actionnaire au nominatif, pur ou administré, devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et demander sa 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 10h15.

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 et administré) : l'actionnaire au nominatif pourra accéder au site Internet VOTACCESS via son Espace Actionnaire à l'adresse <https://www.investor.uptevia.com> :
 - les actionnaires au nominatif pur devront se connecter à leur Espace Actionnaire avec leurs codes d'accès habituels. Leur identifiant de connexion sera rappelé sur le Formulaire unique de vote ou sur la convocation électronique ;
 - les actionnaires au nominatif administré devront se connecter à leur Espace Actionnaire à l'aide de l'identifiant de connexion Internet rappelé sur le formulaire de vote ou sur la

convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran.

Après s'être connecté à son Espace Actionnaire, l'actionnaire au nominatif, pur ou administré, devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et voter, 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 toutefois 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. 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

Les Formulaires unique de vote par voie postale devront être réceptionnées par Uptevia, trois jours avant l'assemblée, soit le 2 juin 2024, 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.

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, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit le jeudi 30 mai 2024. 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.

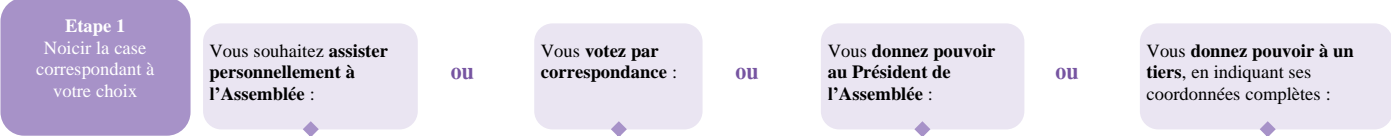
Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la société ALTAREA et sur le site Internet de la société www.altarea.com ou transmis sur simple demande adressée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

LA GERANCE

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

A noter :

Les formulaires reçus par Uptevia après le 2 juin 2024 ne seront pas pris en compte pour l'Assemblée générale.



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 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 DÉSIRES ASSISTER À CETTE ASSEMBLÉE 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 317 892 558,06 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS
335.480.877 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
Du 5 juin 2024 à 11 heures
au siège social de la société,
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)

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.

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

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

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)
I HEREBY APPOINT: See reverse (4)

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

Adresse / Address

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

Date & Signature

Etape 3
Datez et signez le formulaire

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 verso (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^{er} convocation / on 1st notification: 02/06/2024

sur 2^{ème} convocation / on 2nd notification:

« Si le formulaire est renvoyé daté et signé mais qu'aucun choix n'est coché (carte d'admission / vote par correspondance / pouvoir au président / pouvoir à mandataire), cela vaut automatiquement pouvoir au Président de l'Assemblée générale »
"If the form is returned dated and signed but no choice is checked (admission card / postal vote / power of attorney to the President / power of attorney to a representative), this automatically applies as a proxy to the Chairman of the General Meeting"

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 2023

Exposé des motifs

Les **1^{re} et 2^{ème} 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 2023 se soldant par un bénéfice net comptable de 5 187 888,69 euros ; et,
- les comptes consolidés dudit exercice faisant ressortir une perte nette part du groupe de 472 920 milliers d'euros.

Par la **3^{ème} résolution**, il sera proposé, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort à 4 928 494,26 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 165 894 576,00 euros, auquel s'ajoute le dividende précipitaire dû à l'associé commandité en application des statuts, égal à 1,5 % de ce montant, soit 2 488 418,64 euros.

Le dividende total ressortant ainsi à 168 382 994,64 euros serait prélevé sur :

- le bénéfice distribuable à hauteur de 4 928 494,26 euros
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 163 454 500,38 euros.

étant précisé que les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ressortant à 20 736 822 actions et seront ajustés en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement.

Aux termes de la **4^{ème} résolution**, il sera également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter, entre le 13 et le 25 juin 2024 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 vendredi 5 juillet 2024.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- dans le document d'enregistrement universel 2023 les comptes annuels (chapitre 3 « Comptes annuels 2023 ») et consolidés (chapitre 2 « Comptes consolidés 2023 ») de l'exercice 2023, le Rapport d'activité 2023 (chapitre 1, également reproduit ci-après dans la présente brochure), 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 2023)

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 2023, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice faisant apparaître un bénéfice net comptable de 5 187 888,69 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 2023)

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 2023, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice faisant apparaître une perte nette part du groupe de 472 920 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 2023 fait apparaître un bénéfice net comptable de 5 187 888,69 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 259 394,43 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 4 928 494,26 euros,
- décide de procéder à la distribution d'un dividende de huit euros (8 €) par action, soit un montant global de 165 894 576,00 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 2 488 418,64 euros, le dividende total ressortant ainsi à 168 382 994,64 euros prélevés sur :
 - le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 4 928 494,26 euros
 - le compte « Primes d'émission » à hauteur de 163 454 500,38 euros.

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2023 et ressortant à 20 736 822. 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 vendredi 5 juillet 2024.

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 fiscalement 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 2020	17 220 977	9,50 €	2,58 €	26/07/2021
Exercice 2021	20 194 052	9,75 €	1,98 €	31/05/2022
Exercice 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023

* Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

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 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 vendredi 5 juillet 2024.

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 25 juin 2024 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. 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 5 juillet 2024.

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 2023 (chapitre 6 « Gouvernement d'entreprise », cf. § 6.3.1), les résolutions suivantes sont soumises à l'approbation de l'Assemblée :

- **5^{ème} 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 2023, lesquelles sont présentées dans le document d'enregistrement universel 2023 (§. 6.3.3 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023 ») ;
- **6^{ème} et 7^{ème} 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 2023 (§. 6.3.3 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023 ») ;
- **8^{ème} 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 2024 en cours, telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2023 (§ 6.3.2 « Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024 »).

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans le document d'enregistrement universel 2023 (§. 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 2023 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 2023 des mandataires sociaux telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2023 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023 »).

Sixième Résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 ou attribués au titre de ce même exercice à la Gérance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2023 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023 »).

Septième Résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil de surveillance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2023 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023 »).

Huitième Résolution

(Approbation de la politique de rémunération 2024 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 2024 telle que présentée dans le document d'enregistrement universel 2023 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024 »).

Résolution 9 : Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance

Exposé des motifs

Par la **9^{ème} résolution**, l'Assemblée Générale est appelée à ratifier la cooptation d'Altager en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement d'ATI. Altager, comme ATI, est une société contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Philippe Jossé qui était représentant permanent d'ATI, a été désigné par Altager en cette même qualité. Ces évolutions permettent de conserver l'équilibre dans la représentation des commanditaires au Conseil de surveillance, ainsi que le bénéfice de l'expérience opérationnelle de plus de 40 ans de Philippe Jossé dans le monde de la promotion immobilière (Bouygues Immobilier, Sogeprom, Cogedim et Altarea Promotion), celui-ci apportant de surcroît sa compréhension et sa maîtrise des enjeux environnementaux et climatiques complexes qui touchent le secteur immobilier.

Pour aller plus loin, vous trouverez les informations relatives à Altager et la biographie complète de Philippe Jossé au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au document d'enregistrement universel 2023 (§. 6.2.3.2, rubrique « Présentation des membres du Conseil »).

Neuvième Résolution

(Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de surveillance de la société ALTAGER en remplacement de la société ATI)

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, ratifie la cooptation aux fonctions de membre du Conseil de surveillance, décidée par le Conseil de surveillance du 27 février 2024, de la

société ALTAGER, société par actions simplifiée au capital de 10 868 000 euros, ayant son siège social au 87 rue de Richelieu à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 518 982 574, en remplacement de la société ATI, démissionnaire, avec effet à compter du 1er mars 2024, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, 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.

Résolution 10 : Certification des informations en matière de durabilité

Exposé des motifs

En application des dispositions du nouvel article L. 821-40 du Code de commerce et de l'Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relatives notamment à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité que la Société devra publier dès l'année prochaine (au titre de l'exercice 2024), il est proposé à l'Assemblée Générale, aux termes de la **10^{ème} résolution**, de désigner dès à présent les cabinets Mazars et Ernst & Young et Autres, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité.

Pour aller plus loin, vous trouverez le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée (voir le §.4) ci-après intégralement reproduit au sein de la présente brochure.

Dixième Résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du rapport du Conseil de surveillance, désigne, en application des dispositions du nouvel article L.821-40 du Code de

commerce et de l'article 38 de l'Ordonnance n°2023-1142 du 6 décembre 2023, le cabinet MAZARS et le cabinet ERNST & YOUNG ET AUTRES, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité, ce pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée en 2028 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Résolution 11 : Stratégie Climat de la Société

Exposé des motifs

Par la **11^{ème} résolution** l'Assemblée Générale est consultée pour la deuxième année consécutive sur la stratégie Climat de la Société présentée au sein du Rapport d'Activité 2023 (reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2023 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 2023 reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2023, et détaillée aux § 4.1.6 (« *Taxonomie européenne* ») et 4.2.1 (« *Energie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente* ») du document d'enregistrement universel 2023 ;
- la stratégie globale de la Société en matière de responsabilité et de performance extra-financière dans le document d'enregistrement universel 2023 (§. 4 « *Déclaration de performance extra-financière* ») ;
- le rapport Climat 2023 disponible sur www.altarea.com/rse/performance-rse.

Onzième 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, 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 2023 reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2023 de la Société.

Résolution 12 : Conventions réglementées

Exposé des motifs

Par la 12^{ème} 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 2023, 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 2023.

Douzième 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, les personnes concernées ne participant pas au vote, connaissance prise du rapport spécial des

Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance, approuve ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Résolution 13 : Autorisation donnée à la Gérance pour opérer sur les actions de la Société

Exposé des motifs

Par la 13^{ème} 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 2023.

Treizième 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 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 14^{ème} 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 conformes 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 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 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 8 juin 2023 en sa 11^{ème} résolution.

II - RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Résolution 14 : Autorisation de réduction de capital par annulation d'actions

Exposé des motifs

Par la 14^{ème} 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 14^{ème} résolution de l'Assemblée Générale, disponible sur www.altarea.com/finance/assemblees-generales.

Quatorzième 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 8 juin 2023 en sa 12^{ème} résolution.

Résolutions 15 à 28 : Délégations et autorisations données à la Gérance de la Société

Exposé des motifs

Aux termes des **résolutions 15 à 28**, 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 approuvées lors de la précédente assemblée générale du 8 juin 2023. En particulier, les plafonds des augmentations de capital et celui des émissions de titres de créance donnant accès au capital demeurent identiques.

Le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale, intégralement reproduit ci-après dans la présente brochure, présente de manière synthétique (§. 5.1), puis détaillée (§. 5.2), 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 2023, 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 2023 (§. 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 2023 ;
- les rapports des commissaires aux comptes sur les résolutions 15 à 28 de l'Assemblée Générale, disponibles sur www.altarea.com/finance/assemblees-generales.

Quinzième 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, y-compris en 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), 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 ;

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 23^{ème} 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, 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, 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 8 juin 2023 en sa 13^{ème} résolution.

Seizième 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, y-compris en 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), 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 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 23^{ème} 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 droits 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, 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, conformément aux articles L. 22-10-52 et R. 22-10-32 du Code de commerce et sous réserve des exceptions résultant de l'adoption de la 18^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale :
- le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émise en vertu de la présente délégation, sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur à la date de l'utilisation de la présente délégation (à ce jour, 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
 - 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, 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 8 juin 2023 en sa 14^{ème} résolution.

Dix-septième 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 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, y-compris en 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 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), 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 et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourront être supérieures à vingt pour cent (20 %) du capital social par an, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
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 23^{ème} 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, 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, 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, conformément aux articles L. 22-10-52 et R. 22-10-32 du Code de commerce et sous réserve des exceptions résultant de l'adoption la 18^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale :
 - le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émises en vertu de la présente délégation, sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (à ce jour 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
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, 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 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 8 juin 2023 en sa 15^{ème} résolution.

Dix-huitième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an)

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 dispositions des articles L. 225-136 et L. 22-10-52 du Code de commerce :

1. autorise la Gérance, en cas de mise en œuvre des 16^{ème} et/ou 17^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale, à fixer le prix d'émission des actions et valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu desdites résolutions, selon les modalités suivantes :
 - le prix d'émission pour chacune des actions de la Société devra être 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 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 la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède choisi par la Gérance ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par an ;
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 à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 8 juin 2023 en sa 16^{ème} résolution.

Dix-neuvième 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 15^{ème}, 16^{ème} et/ou 17^{ème} 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 prévu au paragraphe 1. de la 23^{ème} 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 8 juin 2023 en sa 17^{ème} résolution.

Vingtième 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, dans la limite de 10% de celui-ci)

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, y-compris en 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 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 23^{ème} 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 8 juin 2023 en sa 18^{ème} résolution.

Vingt et unième 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 emploi d'une cession de participation dans le groupe, (ii) personnes effectuant le emploi 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, y-compris en 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, 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, 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 cinquante millions d'euros (50.000.000 €), 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 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 23^{ème} 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 remploi 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 remploi 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, 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, 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 cinq pour cent (5 %) ;
 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 8 juin 2023 en sa 19^{ème} résolution.

Vingt-deuxième 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, y-compris en 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 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 d'une société dont la Société possède directement ou indirectement à la date de l'émission plus de la moitié du capital 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, 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €),

- 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 ;
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 23^{ème} 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, 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, 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 est valable, à compter de la présente assemblée générale, 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 8 juin 2023 en sa 20^{ème} résolution.

Vingt-troisième 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 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème} et 28^{ème} résolutions, ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), 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 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 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème} et 25^{ème} 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 8 juin 2023 en sa 21^{ème} résolution.

Vingt-quatrième 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, pour un montant maximum de quatre-vingt-quinze millions d'euros)

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, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), 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. Ce plafond est distinct est autonome du plafond prévu au paragraphe 1. de la 23^{ème} 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 suivantes 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 8 juin 2023 en sa 22^{ème} résolution.

Vingt-cinquième 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 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)

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, y-compris en 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 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 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 23^{ème} 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 premiers 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 8 juin 2023 en sa 23^{ème} résolution.

Vingt-sixième 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 ;
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 27^{ème} résolution s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la présente résolution ;
5. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé au paragraphe 1. de la 23^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. 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 ;
7. 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 ;
8. 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 6 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.
9. 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 8 juin 2023 en sa 24^{ème} résolution.

Vingt-septième 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 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 1 de la 23^{ème} 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 :
 - 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
 - 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.
- 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.
5. 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.
 6. 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 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.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

7. 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 8 juin 2023 en sa 25^{ème} résolution.

Vingt-huitième 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 appréciera, 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 sur les plafonds visés au paragraphe 2 de la 27^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
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 après chaque augmentation ;

- 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.

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 8 juin 2023 en sa 26^{ème} résolution.

Résolution 29 à 31 : Modifications statutaires

Exposé des motifs

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les statuts de la Société aux fins :

- de mise à jour avec la réglementation en vigueur et/ou de toilettage de clauses devenues obsolètes (**29^{ème} résolution**) ;
- de précision, à l'article 2 des statuts relatif à l'objet social, des activités exercées à titre accessoire, directement et indirectement, lesquelles portent notamment sur les activités liées aux énergies renouvelables et aux centres de données (datacenters) (**30^{ème} résolution**) ;
- de ramener de six à quatre années la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance et permettre la mise en œuvre de l'échelonnement harmonisé des mandats, conformément aux recommandations du Code Afep Medef auquel se réfère la Société (**31^{ème} résolution**).

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée (voir §.6) 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 susmentionné ;
- le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel 2023, pour plus de précisions sur le fonctionnement du Conseil de surveillance et les modalités de nomination de ses membres.

Vingt-neuvième Résolution

(Modifications statutaires aux fins de toilettage et/ou d'actualisation au regard des 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 toiletter et/ou d'actualiser les statuts de la Société au regard des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- de modifier les deuxième et huitième alinéas de l'article 10 des statuts, relatifs à l'obligation pour certains actionnaires d'inscrire leurs actions au nominatif et à l'identification des propriétaires de titres au porteur, comme suit, le reste de l'article 10 demeurant inchangé :

Ancienne rédaction :

« 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 qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détiennent, 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 précédent cette assemblée générale. »

(...)

« La société est en droit de demander, à tout moment, **et à ses frais, au dépositaire central qui assure la tenue du compte d'émission, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.** »

Nouvelle rédaction :

« 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 précédent cette assemblée générale.

(...)

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.** »

- de modifier le premier alinéa de l'article 12 des statuts relatif aux déclarations de franchissement de seuils ainsi qu'il suit, le reste de l'article 12 demeurant inchangé :

Ancienne rédaction :

« 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 un multiple de cette fraction **sera tenue de notifier à la société par lettre recommandée, dans un délai de 4 jours à compter du franchissement, à la hausse ou à la baisse, de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.** »

Nouvelle rédaction :

« **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.** »

- de modifier le deuxième alinéa de l'article 16.3 des statuts relatif au fonctionnement du Conseil de surveillance pour y supprimer la mention superflète portant sur l'impossibilité de recourir aux moyens de visioconférence ou télécommunication pour les délibérations prises à la majorité des deux-tiers, aucune délibération ne nécessitant une telle majorité, le reste de l'article 16.3 demeurant inchangé :

Ancienne rédaction :

« 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, **étant précisé que les délibérations prises à la majorité des deux-tiers des membres du conseil de surveillance ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.** 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. »

Nouvelle rédaction :

« 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. »

- de modifier l'article 21.1 des statuts relatif à l'identité de l'associé commandité de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'unique associé commandité de la société est la société ALTAFI 2, Société par actions simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008) – 8 Avenue Delcassé. »

Nouvelle rédaction :

« 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. »

Trentième Résolution

(Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social aux fins de précision des activités à titre accessoire)

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 préciser que l'objet social de la Société porte également, à titre accessoire, directement et indirectement, notamment sur les activités liées aux énergies renouvelables et aux centres de données (datacenters) de modifier l'article 2 des statuts relatif à l'objet social comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 :

- 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,
- la mise à disposition des filiales de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle,
- les prestations de services au profit des filiales,
- la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société 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. »

Nouvelle rédaction :

« 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 et 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. »

Trente et unième Résolution

(Modification de l'article 15.3 des statuts relatif à la durée du mandat de membre du conseil de surveillance)

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 réduire de six à quatre ans la durée du mandat de membre du conseil de surveillance, de modifier le premier alinéa de l'article 15.3 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« **La durée de leurs fonctions est de six années au plus ; elle prend fin à l'issue de l'assemblée 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. »**

Nouvelle rédaction :

« **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 reste de l'article 15.3 demeurant inchangé et étant précisé que les mandats des membres du conseil de surveillance actuellement en poste se poursuivront jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination.

III - RESOLUTIONS ORDINAIRES

Résolution 32 : Renouvellement d'un membre du Conseil de surveillance

Exposé des motifs

Par la **32^{ème} résolution**, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Philippe Mauro arrivant à échéance.

Membre depuis 5 ans, Philippe Mauro apporte au Conseil sa solide expérience et sa connaissance approfondie des enjeux réglementaires et de RSE dans le domaine immobilier qu'il connaît particulièrement bien pour y avoir exercé pendant plus de 40 années, celui-ci ayant été directeur juridique d'Unibail et secrétaire général d'Altarea, en charge notamment des ressources humaines et de la gouvernance. Ayant quitté le Groupe il y a plus de cinq ans, le Conseil de surveillance, sur avis du comité des rémunérations et des nominations, a estimé que Philippe Mauro pouvait être qualifié d'indépendant à compter du 1^{er} janvier 2024.

Son nouveau mandat serait d'une durée d'un an, expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024, aux fins de favoriser lors de cette assemblée, où six autres mandats viendront également à échéance, la mise en place effective de l'échelonnement harmonisé des mandats.

Pour aller plus loin, vous trouverez la biographie complète de Philippe Mauro au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au document d'enregistrement universel 2023 (§. 6.2.3.2, rubrique « Présentation des membres du Conseil »).

Trente-deuxième Résolution

(Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe MAURO 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 Philippe MAURO arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2025 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Résolution 33 : Pouvoirs

Exposé des motifs

La **33^{ème} résolution**, usuelle, a pour objet de permettre l'accomplissement de toute formalité légale de dépôt ou de publicité après l'Assemblée générale.

Trente-troisième 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 2023

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, une plateforme de compétences sans équivalent au service de la transformation urbaine bas carbone

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

La force du modèle d'Altarea repose fondamentalement sur l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement, l'urbanisme à repenser, la révolution bas carbone.

Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif opérationnel sans équivalent en France, lui permettant

d'agir avec l'offre immobilière la plus complète, la maîtrise de savoir-faire hautement spécialisés et des marques reconnues. Le Groupe peut surtout compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec 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.

1.1.2 La transformation urbaine, moteur de croissance

Le marché de la transformation urbaine sur lequel Altarea occupe une place de leader constitue plus que jamais un marché immense, pour lequel les barrières à l'entrée techniques, administratives, financières et environnementales sont élevées et se durcissent (Zéro Artificialisation Nette, Diagnostic de Performance Énergétique, Décret tertiaire, RE 2020, Taxonomie...)

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et vont être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).

Dans un contexte de crise immobilière, tout le savoir-faire d'Altarea est de continuer de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique d'autant plus complexe. Les différentes marques opérationnelles du Groupe couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

En 2023, le Groupe a drastiquement revu son portefeuille de projets qui s'établit en fin d'année à environ 14 milliards d'euros tous produits confondus. La part la plus importante de ce portefeuille de projets concerne le Logement, dont le besoin est toujours plus

important avec 39 000 lots en développement, dont une partie importante est en cours de redéfinition.

Il comprend également un peu plus de 800 000 m² de projets logistiques pour près de 800 millions d'euros de valeur potentielle. Près de la moitié est d'ores et déjà louée à des locataires de premier plan *via* des baux long terme, ce qui confère au Groupe un réservoir de valeur qu'il peut monétiser selon ses besoins.

Par ailleurs, le Groupe maîtrise une portefeuille de grands projets de renouvellement urbain représentant un potentiel d'environ un million de m² tous produits confondus à fin 2023.

En 2023, Altarea aura notamment :

- livré 3 Grands projets urbains (EuroNantes, Strasbourg-Fisher et Cœur Mougins) représentant ensemble 110 000 m² (dont 1 300 lots résidentiels) ainsi que les premières tranches des quartiers Bordeaux Belvédère et Toulouse Guillaumet (logements, bureaux et équipements publics) ;
- signé le protocole relatif au Quartier de la Gastronomie Paris-Rungis, écoquartier en proximité directe du Marché International de Rungis et connecté à la future extension de la ligne 14 du métro ;
- lancé les travaux du quartier bas carbone Carré Rabelais à Tours et poursuivi notamment les travaux du quartier Bobigny Cœur de ville (1 200 logements, une trentaine de commerces un immeuble de bureaux de 10 000 m² et un cinéma public de six salles), qui doit être livré fin 2024.

1.1.3 Une feuille de route stratégique inscrite dans le nouveau cycle immobilier

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Cette crise est particulièrement forte et aucun secteur de l'immobilier n'est épargné.

Cependant, compte tenu de l'immensité des besoins, Altarea a la conviction profonde que cette situation ne sera que temporaire et que ce changement de cycle permettra aux acteurs les plus capitalisés d'en tirer le meilleur parti.

Altarea s'est fixé une feuille de route à moyen terme basée à la fois sur :

- ses activités au service de la transformation urbaine bas carbone (Logement, Commerce, Logistique, Bureau). Dans ce domaine, la foncière Commerce confirme sa résilience opérationnelle désormais la crise Covid passée, alors que la Promotion résidentielle est entrée dans une crise qui nécessite

une réingénierie de tout le cycle de production de logements pour développer de nouveaux produits abordables, rentables et décarbonés ; et

- sur le déploiement de nouvelles activités permettant de capitaliser sur ses expertises sur d'autres classes d'actifs immobiliers (infrastructures digitales avec les *data centers*, *asset management* immobilier et infrastructures photovoltaïques...).

Le séquençage de cette feuille de route stratégique intègre deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance, sur les métiers de la transformation urbaine bas carbone et les Nouvelles activités.

En 2023, Altarea est resté extrêmement discipliné et rigoureux dans la gestion de ses engagements, notamment en Promotion, et dans l'exécution de sa feuille de route.

Altarea consacrera l'année 2024 à restaurer la rentabilité de la Promotion qui bénéficiera d'une offre résidentielle repensée et de valeurs ajustées. La contribution des nouveaux métiers devrait rester marginale et les résultats du Groupe seront encore majoritairement portés par la foncière Commerce. L'endettement se maintiendra proche de son niveau actuel, sauf opportunités de croissance externe.

Le résultat net récurrent (FFO⁽¹⁾) 2024 est attendu en augmentation, dont l'ampleur dépendra de l'environnement macroéconomique ; l'année 2023 devrait ainsi constituer un point bas. À l'issue de la période d'adaptation au changement de cycle, Altarea vise une montée en puissance de son FFO, lequel devrait dépasser à 4 ans les 300 millions d'euros.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altarea, représente un peu plus de 72 % des capitaux employés du Groupe⁽²⁾, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,2 milliards d'euros fin 2023, générant 317 millions d'euros de revenus récurrents⁽³⁾.

1.2.1.1 Le socle financier du Groupe

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de sortir renforcés de la crise sanitaire et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, *retail parks*, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 43 centres particulièrement performants.

À 100 % (en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
Grands centres commerciaux	3 094	59 %	3 281	60 %
Commerces de flux	537	10 %	545	10 %
Retail parks	997	19 %	1 027	19 %
Commerces de proximité	605	12 %	630	11 %
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	5 233	100 %	5 483	100 %

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, tout en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

1.2.1.2 Excellente performance opérationnelle

CA des commerçants⁽⁴⁾ et fréquentation⁽⁵⁾ en hausse

À fin décembre 2023 (12 mois)	Var. vs 2022
Chiffre d'affaires (TTC)	+ 7 %
Fréquentation	+ 3 %

Toutes les typologies de commerce enregistrent une bonne tenue de ces deux indicateurs témoignant à la fois de l'attractivité des sites et de la qualité des enseignes locataires.

Vacance financière à un niveau optimal

À 100 %	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Vacance financière	2,7 %	2,7 %	2,9 %

La vacance financière se situe à 2,7 %, un niveau considéré comme optimal⁽⁶⁾.

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

(2) 4 157 millions d'euros pour le Commerce ramenés à 5 744 millions d'euros au total (cf. tableau du ratio LTV Chapitre ressources financières).

(3) Chiffres à 100 % (2,2 milliards d'euros d'actifs pour 137 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

(4) Évolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants en cumulé de janvier à décembre en France et Espagne.

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

(6) Concernant les cellules libérées suite à des procédures collectives en 2023, seules 6 sont encore en cours de recommercialisation à fin décembre 2023.

Activité locative dynamique

À 100 %	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	370	34,2 M€

L'activité locative est restée dynamique en 2023, tirée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe :

- montée en puissance constante de CAP3000, avec notamment les ouvertures de Zara, Nike Normal et Aroma Zone, ou encore l'installation du coiffeur Jean Marc Joubert et du pâtissier Philippe Tayac dans l'aile luxe et créateurs du Corso ;
- performance croissante de la gare Paris-Montparnasse qui a bénéficié cette année de l'enrichissement de son offre de restauration avec notamment l'implantation du tout dernier concept McDonald's (entré directement dans le Top 3 de l'enseigne en France) et l'arrivée de deux autres enseignes internationales ;
- confirmation du statut de locomotive de L'Avenue 83 (La Valette du Var) sur la 1^{re} zone commerciale d'Europe avec le succès des nouveaux concepts de Bershka et Zara ;
- succès de l'implantation d'Action à Jas de Bouffan (Aix-en-Provence) qui a renforcé la fréquentation et profité à tous les commerçants, en amont des ouvertures prochaines de JDSports et du remplacement de l'hyper Casino # hyper frais ;
- renforcement de l'offre de loisirs de Bercy Village avec l'ouverture de « L'Horizon de Kheops » une expédition immersive unique à la fois ludique, éducative et sensorielle ;
- nombreuses signatures de commerces de proximité dans les nouveaux quartiers développés par le Groupe (Mougins, Bordeaux Belvédère, Toulouse Aerospace) et pour les actifs en repositionnement gérés pour le compte d'Allianz (notamment Nyx et Levi's à NicEtoile et JDSport et Furet du Nord à Saint-Quentin).

Loyers nets consolidés

France et International	(en M€)	Var.
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2022	193,7	
Variation de périmètre	(0,5)	- 0,3 %
Variation à périmètre constant	11,6	+ 6,0 %
<i>dont indexation</i>	9,3	+ 4,8 %
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2023	204,8	+ 5,8 %

Les loyers nets à fin 2023 progressent de + 6,0 % à périmètre constant, illustrant la capacité des commerces du Groupe à surperformer l'indexation (+ 4,8 %). À date de publication, le taux de recouvrement⁽¹⁾ s'élève à 96,3 % (94,6 % en 2022).

Valeur des actifs gérés

Dans un contexte général de baisse des valeurs, la progression des loyers n'a que partiellement compensé la décompression des taux de sortie immobilier⁽²⁾ (en moyenne + 56 bps à 5,92 %). La valeur des actifs Commerce s'inscrit ainsi en baisse de - 4,6 % sur un an.

Au 31/12/2023	%	Valeur (en M€) ^(a)	Var. vs 31/12/2022
ACTIFS SOUS GESTION	100 %	5 232	- 4,6 %
<i>dont Q/P Tiers</i>	57 %	2 992	- 4,6 %
<i>dont Q/P Groupe</i>	43 %	2 240	- 4,5 %

(a) Valeur d'expertise droits inclus.

À 100 %	31/12/2023	31/12/2022
Grands centres commerciaux	5,76 %	5,17 %
Retail parks	6,31 %	5,80 %
Commerces de proximité	6,18 %	5,90 %
MOYENNE PONDÉRÉE	5,92 %	5,36 %

(1) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges quittancés (TTC) à date de publication, chiffres à 60 jours.

(2) 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.

1.2.1.3 Développements

Altarea est l'un des principaux développeurs de commerces avec une expertise reconnue sur les formats les plus performants : les commerces en gare pour leurs flux, les retail parks pour leur rapport qualité-prix et les commerces de proximité pour leur valeur d'usage très appréciée par toutes les clientèles.

En 2023, Altarea a connu des avancées significatives sur plusieurs de ses opérations en développement :

Gare de Paris-Austerlitz

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré au premier semestre les travaux de restructuration des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, qui représenteront à terme près de 25 000 m² de commerces directement connectés à la gare. La phase de commercialisation devrait débuter en 2025.

Gare de Paris-Est

Altarea a également signé les accords avec Gares & Connexions pour renouveler et développer l'offre commerciale de la gare Paris-Est, qui sera entièrement métamorphosée (nouvelle façade, coworking, restauration, commerces innovants).

Livraison du retail park La Vigie (Strasbourg)

Après 4 années de travaux de restructuration et d'extension (10 000 m²), ce centre a quasiment doublé de taille. Aux locomotives déjà présentes (Intersport, Conforama...) sont venus s'ajouter des acteurs comme Boulanger, Fabrique de Styles, mais aussi des enseignes comme Naumy (prêt-à-porter féminin low cost), l'enseigne de fitness BasicFit et l'enseigne alsacienne Mise au Green. Le site est par ailleurs équipé de 2 400 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.

Bobigny Cœur de Ville

Sur le site de l'ancien centre commercial Bobigny² construit sur dalle en 1974, Altarea développe sur 2,7 hectares un nouveau quartier composé de 1 200 logements, d'un immeuble de bureaux, d'un cinéma de six salles et d'une trentaine de commerces et services. Sur 14 000 m², la programmation commerciale prévoit l'installation d'une moyenne surface alimentaire (2 500 m²), de commerces de bouche et de restaurants autour d'une place centrale paysagée de plus de 1 700 m², des services (La Poste, coiffeur, optique, pharmacie, laverie...), d'une salle de fitness et de trois enseignes de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ayant fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt. La livraison est prévue fin 2024.

Cité de la Gastronomie

En 2022, Altarea a remporté l'appel à projet initié par le Syndicat Mixte de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis, futur quartier mixte situé aux abords du Marché d'Intérêt National de Rungis (MIN) qui comprendra notamment une halle alimentaire, un espace culturel et un campus de formation, ayant pour thématique commune la gastronomie. La commercialisation a été initiée en 2023 et l'ouverture du quartier est prévu en 2028.

Enox 2 (Gennevilliers)

Altarea a signé en septembre une VEFA auprès de BNP Paribas REIM France pour le développement d'un *food park* de 1 600 m² qui viendra compléter fin 2024 l'offre du retail park Enox. Altarea a déjà commercialisé les quatre cellules à quatre grandes enseignes du groupe Bertrand Franchise (Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya). Enox 2 vise une certification BREEAM Very Good.

Déploiement de bornes de recharge électrique

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (150-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin 2023, 5 centres ont d'ores et déjà été équipés sur les 19 prévus.

Actifs gérés à fin décembre 2023

Actif et typologie	Nb.	m ² GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 600			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		53 500			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 500			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 300			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 200			25 %	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		28 000			0 %	
NicEtoile (Nice)		17 300			0 %	
Grands centres commerciaux	10	436 400	168	3 094		1 375
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		8 600			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
Commerces de flux	8	37 000	53	537		277
Family Village (Le Mans – Ruaudin)		30 500			51 %	
Family Village (Limoges)		29 000			51 %	
Family Village (Nîmes)		28 800			51 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		28 600			51 %	
Family Village (Aubergenville)		27 800			51 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		23 700			51 %	
Thiais Village (Thiais)		22 800			51 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51 %	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100 %	
Marques Avenue (Aubergenville)		12 900			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		34 900			0 %	
Retail parks	13	347 400	59	997		485
-X % (Massy)		18 400			100 %	
Les Essarts-Le-Roi		11 000			100 %	
Grand Place (Lille)		8 300			100 %	
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
Reflets Compans (Toulouse)		14 000			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		9 800			18 %	
Grand Tour (Bordeaux)		25 000			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 200			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		16 900			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 000			0 %	
Commerces de proximité	12	194 900	38	605		103
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	43	1 015 700	317	5 232	43 %	2 240

1.2.2 Logement

Altarea est le 2^e promoteur résidentiel en France⁽¹⁾. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète⁽²⁾ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

1.2.2.1 Adaptation au nouveau cycle

Un changement de cycle brutal

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolubilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des normes et des coûts travaux, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

Une phase d'ajustement est nécessaire avant que le marché ne retrouve son équilibre. Altarea entend mettre à profit cette période pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel.

Une adaptation accélérée et volontariste

Dès la fin 2022, Altarea a pris la mesure de l'ampleur de cette crise en réduisant drastiquement le volume de ses acquisitions foncières, ce qui a contribué à limiter ses engagements.

L'année 2023 a été consacrée à solder le cycle précédent et à élaborer une nouvelle offre afin d'être prêt pour la reprise. Cette stratégie permet de repartir sur une base saine et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

L'activité opérationnelle a été intense, avec :

- **l'écoulement accéléré de l'offre en cours de construction** issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- **des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte**, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis ;
- **la revue de la totalité du portefeuille foncier** aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et *in fine* au provisionnement des frais d'études correspondants ou de terrains ;
- **une nouvelle organisation du portefeuille de marques** pour renforcer leur positionnement ;
- **l'élaboration d'une offre « nouvelle génération »** décarbonée, abordable et rentable adaptée au nouveau cycle, sur des fonciers renégociés ou sur de nouveaux fonciers.

1.2.2.2 Activité de l'année

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

Réservations⁽³⁾

Altarea a donné la priorité à l'écoulement de l'offre en cours de construction en pratiquant une politique tarifaire adaptée, tant au détail qu'en bloc.

Les réservations en valeur baissent de - 16 % à 2 250 millions d'euros TTC, pour 8 004 lots (- 20 %) dans un marché en contraction de - 26 %⁽⁴⁾. Ces lots ne concernent que des projets pour lesquels les décisions d'acquisition de terrains ont été prises⁽⁵⁾.

Réservations	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers – Accession	472	21 %	707	27 %	- 33 %
Particuliers – Investissement	649	29 %	1 015	38 %	- 36 %
Ventes en bloc	1 130	50 %	945	35 %	+ 20 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	2 250		2 666		- 16 %
Particuliers – Accession	1 458	18 %	2 000	20 %	- 27 %
Particuliers – Investissement	2 356	30 %	3 590	36 %	- 34 %
Ventes en bloc	4 190	52 %	4 428	44 %	- 5 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	8 004		10 017		- 20 %

Les ventes en bloc représentent 52 % des réservations (vs 44 %). Elles se composent principalement de logements intermédiaires⁽⁶⁾ (57 %) et de logements sociaux (30 %).

Les particuliers restent le cœur de cible du Groupe. Ils ont représenté la moitié des ventes malgré un contexte qui leur a été particulièrement défavorable, notamment en matière d'accès au crédit.

(1) Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 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.

(3) 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.

(4) Données FPI France publiées le 15 février 2024 – Baisse des réservations sur un an de - 26 % en 2023 à 94 828 lots (contre une moyenne annuelle de 146 269 ventes entre 2017 et 2023), dont - 38,4 % au détail et + 11,5 % en bloc.

(5) En outre, le Groupe a placé 1 420 lots supplémentaires en 2023. Ceux-ci ne sont cependant pas intégrés dans les 8 004 lots vendus car ils concernent des projets pour lesquels le permis de construire n'est pas encore obtenu et la décision d'acquisition des terrains n'est pas encore prise.

(6) Logement locatif intermédiaire (LLI).

Régularisations notariées

(en millions d'euros TTC)	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers	1 418	62 %	1 943	62 %	- 27 %
Ventes en bloc	857	38 %	1 182	38 %	- 27 %
TOTAL	2 275		3 125		- 27 %

L'année 2023 a connu une chute importante de la production de crédit à l'habitat (- 41 %⁽¹⁾), qui ont rendu les signatures notariées particulièrement difficiles à concrétiser.

Face à cette situation, le Groupe a notamment mis en place un dispositif d'accompagnement de ses clients tout au long du processus d'acquisition, qui a permis de limiter la baisse des régularisations notariées. Elles ont atteint 2 275 millions d'euros (- 27 %) pour l'ensemble des marques du Groupe.

Acquisitions foncières limitées aux projets adaptés au contexte

En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ». Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022 (- 59 % en nombre de lots).

(en nombre de lots)	2023	2022	Var.
Acquisitions de terrains	5 064	12 487	- 59 %

Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe avec une offre disponible à la vente en cours de construction passée de 3 500 lots fin 2022, à environ 1 500 lots fin 2023 (- 57 %).

Les 63 terrains acquis en 2023 représentent un potentiel de chiffre d'affaires HT d'environ 1,1 milliard d'euros pour 5 064 lots. Ces opérations « dans le marché » ont en commun les caractéristiques suivantes :

- permis de construire définitifs correspondant à une conception adaptée (taille des lots, optimisation des surfaces...);
- prix du foncier maîtrisé et marchés de travaux sécurisés ;
- grilles tarifaires ayant permis l'atteinte d'un taux précommercialisation élevé (ventes en bloc signées, ventes au détail sans aléas significatifs) ;
- rentabilité satisfaisante au regard du profil de risque.

Revue exhaustive du portefeuille d'options foncières⁽²⁾

En 2023, Altarea a effectué une revue en profondeur de son portefeuille foncier avec des critères d'engagement significativement durcis.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'options foncières du Groupe représentait un potentiel de 48 000 lots. Sur ce total :

- 5 800 lots ont fait l'objet d'un lancement commercial en 2023 ;
- 13 200 lots ont été définitivement abandonnés ;
- 29 000 lots correspondent à des options foncières conservées ou en cours de renégociation qui sont en train d'être retravaillées en profondeur (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers, performance carbone). Les projets antérieurement imaginés doivent être partiellement ou entièrement revus afin de correspondre au nouveau cycle.

Cette revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges une part très significative des frais d'études stockés au bilan du Groupe (cf. Performance financière).

À l'issue de cette revue :

- environ 90 % des frais d'études en stock ont été passés en charge ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ - 30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché.

(1) Donnée Banque de France (production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations)).

(2) Le portefeuille d'options foncières est constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement commercial n'a pas encore eu lieu.

Nouvelle organisation du portefeuille de marques

Altarea est organisé autour de plusieurs marques à forte notoriété permettant de couvrir l'ensemble des produits résidentiels. Les différentes marques sont dotées d'une autonomie opérationnelle (clients, produits) tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, engagements, finances, fonctions supports).

En 2023, Altarea a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo, le lancement de la marque Nohée (ex *Cogedim Club*®) dans les résidences seniors et la création de Jouvence, marque dédiée à la rénovation des logements anciens destinés à la revente. L'organisation du portefeuille est désormais la suivante :

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^e année consécutive n° 1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Échos tous secteurs confondus ;
- **Woodeum (fusionné avec Pitch Immo)** est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022) ;
- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières, proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- **Jouvence** est la nouvelle marque dédiée à la rénovation thermique, fonctionnelle et esthétique de logements anciens destinés à la revente ;
- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Nohée a ouvert sa 30^e résidence fin 2023 et a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 ;
- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic...).

Impacts comptables en 2023

La stratégie adoptée par le Groupe (réduction des engagements, revue du portefeuille d'options foncières, réorganisation des marques) se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle permettant de solder le cycle précédent dans les comptes du Groupe⁽¹⁾.

Élaboration d'une offre « nouvelle génération »

L'ampleur de la crise rend nécessaire un changement profond dans la conception produit afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients.

En 2023, les équipes du Groupe ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable, adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers).

Les approvisionnements⁽²⁾ correspondant à ces nouveaux produits ont représenté près de 10 000 lots en 2023. Compte tenu de la durée du cycle de production⁽³⁾, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

Perspectives

L'objectif d'Altarea est d'être prêt pour la reprise, avec un modèle industriel (offre et positionnement) entièrement revu. L'année 2024 devrait être marquée par :

- l'écoulement des derniers lots issus du cycle précédent, ce qui devrait encore peser sur les marges ;
- la mise en chantier des opérations dont les terrains ont été acquis en 2023, à rentabilité satisfaisante mais aux volumes limités ;
- le lancement de l'offre « nouvelle génération » à partir de la fin 2024 selon un rythme qui dépendra de l'évolution du marché.

Le *backlog*⁽⁴⁾ au 1^{er} janvier 2024 représente 2,7 milliards d'euros HT, en baisse de - 22 % sur un an. Le chiffre d'affaires 2024 du Groupe devrait s'établir en baisse plus ou moins marquée en fonction du volume et du rythme d'acquisitions de terrains « nouvelle génération ».

(1) Cf. partie Performance financière.

(2) Signature de nouvelles options foncières.

(3) Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

(4) 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 pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

Des savoir-faire multiples

En Bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁽¹⁾ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD⁽²⁾ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En Logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du *e-commerce*, et sur le marché de la logistique urbaine⁽³⁾ pour le dernier kilomètre.

Une baisse des valeurs plus ou moins marquée en fonction de l'attractivité locative

En 2023, le marché de l'Immobilier d'entreprise a été touché par une baisse généralisée des valeurs liée à la hausse des taux, laquelle a concerné l'ensemble des produits.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales. Quelle que soit leur localisation, les immeubles de bureau subissent une hausse des taux de capitalisation marquée avec une dispersion forte. Cette hausse n'est que très partiellement compensée par l'augmentation des loyers qui ne concerne que les meilleurs emplacements.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. À plus court terme, la décompression des taux de capitalisation (de 50 bps à 75 bps) limite l'effet de la hausse des loyers sur les valeurs d'actifs.

L'exposition d'Altarea au risque Immobilier d'Entreprise se concentre sur PRD Montparnasse, quelques participations minoritaires (Landscape à La Défense notamment) ainsi que dans le projet de St-Honoré (Paris). En 2023, le Groupe a été amené à revoir les valeurs de Landscape et de PRD Montparnasse dont le montant est compris en variation de valeurs dans la charge comptable exceptionnelle Promotion. Au terme de cette revue, le risque résiduel de Landscape a été ramené à zéro et l'exposition économique sur PRD Montparnasse a été ramenée à un niveau de marché.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe se concentre sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque et continue de sourcer des opérations Bureau dans les grandes métropoles régionales (Nantes, Bordeaux, Aix-Marseille, Lyon, Toulouse, Rennes, Lille...).

1.2.3.1 Activité de l'année en Bureau

Malgré le contexte Altarea a connu une activité opérationnelle dynamique en 2023 sur l'ensemble de ses marchés (Bureau Grand Paris et Régions, Grande Logistique, Logistique urbaine).

Bureau/Grand Paris

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'État pour l'acquisition et la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré (6 000 m², Paris 1^{er}) et mitoyen de l'Hôtel Regina.
- Démarrage de trois chantiers de rénovation (66 000 m²) dont l'ensemble *Louis Le Grand* (Paris 2^e) en co-investissement avec JP Morgan Global Alternatives ou *Valhubert*, l'ancien siège de CACEIS (Paris 13^e) pour lequel le Groupe intervient en tant que maître d'ouvrage délégué.
- Avancement des chantiers du futur siège social de Swiss Life à la Défense (18 100 m²) et des bureaux de Bobigny Cœur de Ville (9 800 m²) tous deux livrables en 2024, ainsi que de l'immeuble du 26 *Champs-Élysées* en prestation de services.
- Livraison de l'immeuble *Le Visionnaire* pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale (4 200 m², Paris 8^e) et lancement des travaux de rénovation de la façade de son siège mondial à Clichy.

Bureau/Métropoles régionales

- Signatures de plusieurs VEFA pour un total de 24 000 m², dont *Claystone* et *Urbanclay* à Toulouse vendus respectivement à Quaero Capital et à Midi 2i pour lesquels les chantiers ont été lancés cette année. À Bordeaux Belvédère, le Groupe a vendu *Mokusai* à la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde. Dans le sud le Groupe a signé une VEFA avec Naval Group pour un immeuble au sein de la Technopole de la mer à Ollioules et vendu le futur campus étudiant de l'ESSCA School of Management situé à Aix-en-Provence à La Caisse d'Épargne, via sa filiale CEPAC Foncière.
- Lancement de 42 000 m² de chantiers dont le futur Centre de développement d'Alstom Sud à Aix-en-Provence, *Feel Good* près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022.
- Livraison du Campus de l'emlyon business school dans le quartier de Gerland (20 000 m² pour une capacité d'accueil de 7 800 personnes et 9 000 m² d'espaces verts). Multifonctionnel, hybride et adaptable, il répond aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et vise les Certifications HQE (Excellent), BREEAM (Very Good), OSMOZ et R2S.
- Livraisons de 53 000 m² de bureaux dont Amazing Amazones au sein du grand projet Euronantes (19 700 m²), deux immeubles du quartier Bordeaux Belvédère (10 400 m²) ou encore Newton St Charles à Marseille (9 700 m²).

1.2.3.2 Activité de l'année en Logistiques

Grande Logistique

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés représentent un total de 354 000 m². Ils sont d'ores et déjà intégralement loués via des baux long terme

(1) Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

(2) 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).

(3) Produit opérationnellement géré par les équipes Altarea Commerce, selon un modèle de type promoteur.

à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année 2023 a été marquée par :

- la prise de contrôle à 100 % du *megahub* de Bollène⁽¹⁾ pour lequel le Groupe a livré l'entrepôt n° 2 à son locataire Intermarché et commercialisé intégralement l'entrepôt n° 3 à ID Logistics, Mutual Logistics et Gerflor et dont les travaux ont été lancés ;
- la livraison de l'Hexabub Occitanie-La Méridienne à Béziers (50 000 m²) vendu en VEFA à LIDL en 2022, et la livraison de la plateforme de Puceul près de Nantes (38 000 m²) louée au groupe Sofia ;
- le lancement des travaux de la plateforme logistique EcoParc Côtière dans l'Ain (70 000 m²), dont 56 000 m² sont loués à Samse via un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

1.2.4 Nouvelles activités

À l'occasion de la présentation de sa feuille de route stratégique, Altarea a annoncé le déploiement de nouvelles activités (*data centers*, *asset management* et photovoltaïque) qui ont toutes connu des avancées significatives cette année.

1.2.4.1 Data Center, l'infrastructure au cœur de la ville numérique

La demande en *data centers* est en forte croissance en France, tirée par la digitalisation de l'économie, l'essor de l'intelligence artificiel et le souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national. Le parc actuel souffre notamment d'un sous-dimensionnement structurel particulièrement fort pour les *data centers* écoresponsables (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbains...).

L'ambition d'Altarea est de développer des *data centers* écoresponsables avec récupération de la chaleur émise pour les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement. Ces sites de taille moyenne (compris entre 3 MW et 20 MW) permettront l'hébergement de serveurs à proximité de leurs utilisateurs, et d'assurer connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Le Groupe a déjà constitué une équipe opérant sous la marque NDC (Nation Data Center) et travaille sur une quinzaine d'implantations potentielles dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

En 2023, le Groupe a lancé les travaux de ses deux premiers sites pour des ouvertures début 2025 :

- à Val de Rueil près de Rouen, un projet de réhabilitation sur 7 000 m² de surface de plancher pour une puissance totale visée de 10 MW ;
- à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes sur 1 000 m² pour une puissance visée de 3 MW.

En fonction des opportunités et des situations spécifiques, en lien avec le fort développement des besoins liés au recours à l'Intelligence Artificielle générative, le Groupe pourrait être amené à développer des *Data Center hyperscale* de stockage ou de calcul (puissance supérieure à 20 MW) en partenariat avec de grands clients.

Logistique urbaine

Après avoir signé en 2022 une première opération parisienne en logistique urbaine très réussie (Reuilly), Altarea a annoncé en fin d'année l'acquisition d'une plateforme de 7 600 m² actuellement louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien. L'objectif est de réaliser une rénovation répondant à trois objectifs : apporter une réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux du bâtiment, réaliser une mise aux normes réglementaire bâtiminaire et améliorer l'efficacité et la sécurité de l'exploitation DHL. Le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle stratégique pour la livraison du dernier kilomètre en Ile-de-France.

1.2.4.2 Asset management

Altarea Investment Managers : lancement d'un premier fond immobilier grand public

La société de gestion Altarea Investment Managers a été agréée en avril 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers et compte désormais une équipe de gestion complète. Altarea Investment Managers a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distributions sur la partie grand public auprès des CGP et réseaux, ainsi que de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

Un premier fonds grand public a été lancé fin 2023 : la SCPI Alta Convictions positionnée sur le nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise. Cette dernière développe une thématique diversifiée et a engagé ses premiers investissements notamment dans le Commerce pour ses premiers actifs.

ATREC : lancement d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital⁽²⁾

En 2023, Altarea a annoncé le lancement d'une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital. Ce fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) vise une taille d'un milliard d'euros de fonds propres comprenant un engagement de ses sponsors à hauteur de 200 millions d'euros (100 millions d'euros chacun).

Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea 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.

Ce fonds apporte un vaste éventail de solutions flexibles, en ciblant prioritairement des financements d'actifs (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie) ou d'entreprises traditionnelles de l'immobilier via des instruments de dettes juniors, mezzanines, ou unitranches. Une première opération a été réalisée fin 2023 et un *pipeline* important de sujets est en cours d'étude confirmant la pertinence de cette stratégie.

(1) 260 000 m² développés en 5 tranches (dont 50 000 m² pour l'entrepôt n° 2 et 95 000 m² pour l'entrepôt n° 3) visant une certification BREEAM.

(2) Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 milliards d'euros d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

1.2.4.3 Photovoltaïque

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque. Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050⁽¹⁾ (vs un parc existant de 16 GWc), ce qui suppose de doubler le rythme de développement actuel qui devra atteindre jusqu'à 7 GWc par an (vs 2,4 GWc en 2022).

Altarea estime pouvoir développer au moins 500 MWc sur plusieurs années dans le cadre d'un modèle de type « promoteur/asset manager », ce qui permettra de réaliser les investissements correspondants à structure financière maîtrisée.

Altarea a d'ores et déjà constitué une équipe dédiée d'une vingtaine de collaborateurs avec un mix de recrutements internes et externes dont l'objectif est de constituer rapidement un *pipeline* de projets diversifiés⁽²⁾.

Partenariats stratégiques en agrivoltaïsme

Altarea négocie avec d'importants acteurs du monde agricole français des partenariats stratégiques afin de co-développer des projets photovoltaïques (centrales au sol et agrivoltaïsme). Un premier contrat de partenariat ambitieux a été signé, pouvant représenter à terme la concrétisation de plusieurs dizaines de projets.

Pipeline

Altarea travaille sur 1 000 MWc de projets photovoltaïques de toutes natures dont 400 MWc sont maîtrisés. 165 MWc sont d'ores et déjà sécurisés parmi lesquels 30 MWc bénéficient de permis de construire purgés, et les premiers revenus sont attendus pour la fin 2024.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.3.1.1 Principes généraux

Le Règlement Taxonomie⁽³⁾ est un système de classification des secteurs économiques permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur au sein de l'Union européenne permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

En 2023, les entreprises non financières ont publié des indicateurs directement issus de leurs comptes 2022 (chiffre d'affaires, CapEx et OpEx) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (**taux d'éligibilité**) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (**taux d'alignement**) et sociaux également (garanties sociales minimales).

À partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie, le *Green Asset Ratio* (GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif poursuivi par l'Union européenne étant d'orienter les financements vers la transition écologique.

1.3.1.2 Éligibilité et alignement du chiffre d'affaires consolidé

Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2023, 97,2 % du chiffre d'affaires consolidé⁽⁴⁾ d'Altarea est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion immobilière ;
- « Rénovation de bâtiments existants » notamment pour Histoire & Patrimoine ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments » pour la Foncière Commerce notamment.

Critères d'alignement du chiffre d'affaires

L'analyse de l'alignement est effectuée à la maille de l'actif⁽⁵⁾. Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être passé au crible de six familles de critères environnementaux⁽⁶⁾ :

- atténuation du changement climatique (Énergie), composé de 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 ;

(1) Rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE.

(2) Ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux et d'entrepôts, sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...) et agrivoltaïsme.

(3) Le règlement Taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

(4) Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 2 712,3 millions d'euros, dont 75 millions d'euros (2,8 %) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndic) et 2 637,1 millions d'euros éligibles (97,2 %).

(5) 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.

(6) 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).

- adaptation au changement climatique (Climat) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- eau : consommation/débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers, impact sur les ressources et la qualité de l'eau ;
- économie circulaire : réemploi des matériaux, réduction des déchets à la source et valorisation, conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- pollution : non-recours aux produits polluants/dangereux/cancérogènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants ;
- biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Chiffre d'affaires aligné à 48,1 %

Le taux d'alignement atteint 48,1 % du chiffre d'affaires (CA) consolidé en 2023 (contre 44,0 % en 2022).

	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné (en M€)	1 092,8	5,3	205,7	1 303,7
% CA consolidé	47,2 %	4,3 %	78,3 %	48,1 %

L'approche retenue pour calculer l'alignement repose sur une présélection des opérations/actifs selon deux éléments : leur contribution au chiffre d'affaires consolidé (opérations significatives) et leur potentiel d'alignement (notamment en matière de performance énergétique.

Après étude des dossiers présélectionnés, 141 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérées comme alignées. Elles représentent 48,1 % du chiffre d'affaires consolidé 2023, qui est donc aligné au sein de la taxonomie européenne.

1.3.1.3 La mesure de la performance environnementale au cœur du modèle d'Altarea

Une culture de précurseur

Altarea est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale. Altarea a notamment été l'une des premières sociétés immobilières françaises à intégrer la taxonomie dans sa feuille de route à l'occasion de son assemblée générale (*Say on Climate*⁽¹⁾), comportant notamment un **objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie**.

Sa performance taxonomique est désormais publiée trimestriellement selon le même calendrier que celui de l'information réglementée.

Une mobilisation de l'ensemble de l'Entreprise

D'importants moyens ont été déployés afin d'assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plus de 5 000 documents permettant de justifier l'alignement des programmes concernés et d'assurer une piste d'audit fiable. Toute la chaîne de décision opérationnelle a été mobilisée sur cet enjeu, ce qui a permis d'atteindre un niveau d'alignement élevé dès la première publication, tout en identifiant les zones d'amélioration qui ont fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

Enfin, des objectifs d'alignement à la taxonomie ont été intégrés, tant dans la rémunération des salariés⁽²⁾ que dans celle de la Gérance⁽³⁾ du Groupe.

Le Groupe se fixe aussi un objectif de chiffre d'affaires majoritairement aligné à terme.

Plans d'action spécifiques sur certains critères

Un travail spécifique a été mené sur certains critères particulièrement exigeants :

- **énergie** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont été ensuite menées permettant de documenter l'alignement complet à ce critère ;
- **économie circulaire** : l'engagement contractuel des entreprises sous-traitantes à recycler au moins 70 % des déchets matière n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité. Un important travail de collecte et de revue des registres ou *reporting* déchets des prestataires a été effectué afin de s'assurer du respect effectif de leurs obligations contractuelles. L'application stricte de ce critère a conduit à écarter un nombre important d'opérations, notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;
- **pollution** : le respect de ce critère nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation REACH⁽⁴⁾.

(1) Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises (source Bilan du Say on Climate français 2023 publié par le Forum pour l'Investissement Responsable) à avoir soumis une résolution Say on Climate à l'occasion de sa dernière assemblée générale.

(2) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe.

(3) Un objectif d'alignement du chiffre d'affaires consolidé a été intégré dans la rémunération variable de la Gérance pour l'exercice 2023. Cette résolution a été approuvée par les actionnaires à l'occasion de l'assemblée générale du 8 juin 2023 (résolution Say on Pay).

(4) Substances of Very High Concern (SVHC) figurant sur la liste des substances candidates (article 59 et articles 57 et 58) du Règlement REACH (à savoir certaines substances cancérigènes, mutagènes sur les cellules germinales, toxiques pour la reproduction, persistantes, bioaccumulables et toxiques, très persistantes et très bioaccumulables, perturbateurs endocriniens...).

Celle-ci exige des fournisseurs une communication sur la présence ou non des produits visés. Le Groupe s'est assuré, en réalisant une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets, que ses fournisseurs n'utilisaient pas de substance des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation REACH. La vérification des processus d'alerte en cas de produits dangereux effectuée par un cabinet spécialisé s'est avérée satisfaisante, permettant ainsi de considérer le critère comme atteint dans sa totalité.

Avis des commissaires aux comptes avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont fait l'objet d'un avis d'assurance modérée par le cabinet EY, commissaires aux comptes du Groupe. L'obtention de ce rapport avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire⁽¹⁾ illustre la capacité du groupe Altarea à travailler en collaboration avec ses auditeurs dans l'appropriation des problématiques particulièrement complexes posées par cette nouvelle réglementation.

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 lui permettant de se fixer des objectifs de décarbonation ambitieux et mesurables de façon fiable dans la durée.

1.3.2.1 Méthodologie Altarea

Périmètre (scopes 1, 2 et 3)⁽²⁾

Les émissions de GES⁽³⁾, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e, simplifié en « kg »), sont classées en trois catégories (scopes) :

- 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...).

Intégration des critères de la Taxonomie Européenne dans les financements corporate du groupe Altarea

En juillet 2023, Altarea a signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank un crédit bancaire corporate de 200 millions d'euros d'une durée de 5 ans intégrant pour la première fois une clause d'alignement de son chiffre d'affaires à la Taxonomie européenne pouvant se traduire par une bonification (ou une pénalisation) de la marge appliquée en fonction de la performance.

Dans la foulée de cette signature inaugurale, Altarea a depuis signé ou renégocié près de 1 348 millions d'euros de financement comportant une clause d'alignement à la Taxonomie, lui permettant au passage de repousser la quasi-totalité de ses échéances bancaires à 2028 ou au-delà (cf. Ressources financières).

La performance environnementale d'Altarea mesurée à travers la Taxonomie constitue ainsi un atout déterminant pour continuer à accéder à des ressources financières à des conditions favorables malgré le contexte de crise immobilière et de raréfaction du crédit.

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

- pour la **Promotion immobilière**⁽⁴⁾, elles sont liées à la *construction* du bâtiment ainsi qu'à son utilisation ;
 - *construction* : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - *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 le carbone émis par les collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur activité professionnelle (locaux et déplacements).

Promotion immobilière

Altarea a mis au point une comptabilisation de sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone a été calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2023 ;
- 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.

(1) Cette obligation réglementaire initialement prévue pour 2023 portant sur la taxonomie a été repoussée d'un an dans le cadre de la Directive CSRD.

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

(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) Pour compte propre ou compte de tiers.

Foncière

Le périmètre retenu concerne l'intégralité des actifs sous gestion (centres détenus à 100 %, en quote-part et gérés pour compte de tiers).

La performance carbone de la Foncière est déterminée pour l'énergie 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 gaz à effet de serre en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le scope 3 calculé sur la Foncière a été enrichi cette année afin d'ajouter certaines catégories d'émissions⁽¹⁾ pour lesquelles le Groupe a un levier direct (traitement des déchets notamment).

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 185 milliers de tonnes en 2023⁽²⁾.

Corporate

Altarea comptabilise les émissions « corporate » qui proviennent essentiellement de la consommation énergétique des sièges du Groupe et de la consommation de carburant lors des déplacements professionnels de ses collaborateurs.

1.3.2.2 Résultats et analyses

Performance carbone Groupe⁽³⁾

En 2023, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 910 milliers de tonnes, en baisse de - 16 % par rapport à 2022 (1 085 milliers de tonnes) et de - 42 % par rapport à 2019 (année de référence).

(en milliers de tCO ₂ e)	2023	2022	2019
Promotion Immobilière	884	1 076	1 551
Logement	760	914	1 041
Immobilier d'Entreprise	82	102	315
Commerce	42	60	195
Foncière et Siège	26	9	12
GROUPE EN Q/P	910	1 085	1 563
dont Construction	602	720	822
dont Utilisation	282	356	729
dont Foncière et corporate	26	9	12

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle qui en génère la majeure partie (84 %).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission. La démarche de décarbonation de cette activité a en effet été initiée dès 2010. L'augmentation observée cette année provient de l'élargissement de la notion du scope 3 (déchets notamment).

Sur un total d'émissions de 910 milliers de tonnes, 282 milliers de tonnes (soit 31 %) 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).

(1) Ajout de neuf catégories parmi les quinze listées par le GHG Protocol.

(2) Chiffre en quote-part économique. En 2022, elles ont représenté 164 milliers de tCO₂e.

(3) En quote-part Groupe (carbone économique). Les émissions à 100 % (carbone géré) ont représenté 966 tCO₂e en 2023 (contre 1 163 tCO₂e en 2022).

Amélioration continue de la performance carbone

Émissions GES du Groupe <i>(en milliers de tCO₂e)</i>		Var.
Émissions GES 2022	1 085	
Effet périmètre (Woodeum...)	65	+ 6 %
Ajustement scope 3 Foncière commerce	16	+ 1 %
Promotion – effet volume	- 144	- 13 %
Promotion – baisse de l'intensité carbone	- 112	- 10 %
ÉMISSIONS GES 2023	910	- 16 %

La baisse de - 16 % des émissions en 2023 provient principalement de la baisse d'activité en promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (- 144 milliers de tonnes).

Les progrès du Groupe en matière de décarbonation ont contribué à diminuer les émissions de - 112 milliers de tonnes, grâce à la baisse de l'intensité carbone surfacique (quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier).

Intensité carbone surfacique : - 9,8 % en 2023

L'intensité carbone surfacique moyenne baisse de - 9,8 % à 1 299 kgCO₂e/m² en 2023 (contre 1 440 kgCO₂e/m² en 2022).

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonée d'une part (intensité moyenne de 1 512 kgCO₂e/m²) et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (1 173 kgCO₂e/m² en moyenne).

À horizon 2035, le Groupe a pour objectif de réduire de 50 % son intensité surfacique par rapport à 2019, année de référence (1 553 kgCO₂e/m²).

Intensité carbone économique

L'intensité carbone économique se définit comme la quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires (grammes de CO₂e par euro ou g/€). Cet indicateur est particulièrement pertinent pour mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

<i>(en gCO₂e /€)</i>	2023	2022	2019
Intensité carbone	335	360	503

En 2023, 335 grammes de CO₂e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 6,8 % de moins qu'en 2022 (- 33,4 % par rapport à 2019).

1.4 Performance financière

1.4.1 Résultats consolidés 2023

Altarea a été l'une des premières sociétés immobilières à intégrer la crise dans sa feuille route stratégique présentée il y a un an. Cette feuille de route prévoit deux années d'adaptation au changement de cycle immobilier (2023 et 2024) et trois années de montée en puissance, tant sur ses métiers historiques que sur les Nouvelles activités.

Comme annoncé, le résultat net récurrent (FFO⁽¹⁾) 2023 est impacté par la crise immobilière et ressort en nette baisse (- 63 % par rapport à 2022) à 101,2 millions d'euros, marqué par :

- une foncière Commerce performante, qui constitue plus que jamais le socle financier du Groupe, avec des loyers nets en hausse ;

- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte ;
- une absence annoncée de grandes opérations en Bureau par rapport aux exercices précédents.

Fort d'une structure financière particulièrement solide, Altarea a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023. Cela se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 448,8 millions d'euros⁽²⁾, reflétant sa vision du marché de la Promotion. Au total, le résultat net part du Groupe est de - 472,9 millions d'euros

(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
Chiffre d'affaires	259,0	2 247,1	204,0	2,1	0,1	2 712,3	-	2 712,3
Variation vs. 31/12/2022	+ 7 %	- 9 %	- 32 %	-	- 5 %	- 10 %	-	- 10 %
Loyers nets	204,8	-	-	-	-	204,8	-	204,8
Marge immobilière	0,5	124,8	20,6	(0,3)	(0,0)	145,5	(3,2)	142,3
Prestations de services externes	25,0	29,0	8,0	0,0	0,1	62,0	-	62,0
Revenus nets	230,3	153,9	28,6	(0,3)	0,1	412,6	(3,2)	409,2
Production immobilisée et stockée	1,8	142,0	10,8	(0,1)	-	154,4	-	154,4
Charges d'exploitation	(42,0)	(238,9)	(20,0)	(9,6)	(4,4)	(314,9)	(26,2)	(341,1)
Frais de structure	(40,2)	(96,9)	(9,2)	(9,7)	(4,4)	(160,5)	(26,2)	(186,6)
Contributions des sociétés MEE	5,4	(0,0)	(8,9)	(0,3)	-	(3,8)	(22,4)	(26,3)
Variations de valeur Commerce							(194,1)	(194,1)
Dotations aux amortissements (IFRS 16)							(18,3)	(18,3)
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction							(11,1)	(11,1)
Charge comptable exceptionnelle Promotion ^(a)							(448,8)	(448,8)
Résultat opérationnel	195,5	56,8	10,5	(10,4)	(4,3)	248,1	(724,1)	(476,0)
Variation vs. 31/12/2022	+ 1,5 %	- 63 %	- 91 %	-	-	- 44 %		
Coût de l'endettement net	(21,9)	(4,3)	(6,8)	-	-	(33,0)	(5,1)	(38,2)
Autres résultats financiers	(19,1)	(11,2)	(0,4)	-	-	(30,8)	(2,8)	(33,5)
Actualisation des dettes et créances						-	0,4	0,4
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						-	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation						-	(2,8)	(2,8)
Impôts	(0,4)	0,2	0,3	-	-	0,1	114,3	114,4
Résultat net	154,1	41,4	3,5	(10,4)	(4,3)	184,4	(692,9)	(508,6)
Minoritaires ^(b)	(67,8)	(15,5)	0,1	-	-	(83,1)	118,8	35,7
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	86,3	26,0	3,6	(10,4)	(4,3)	101,2	(574,1)	(472,9)
Variation vs. 31/12/2022	- 12 %	- 76 %	- 95 %			- 63 %		
Nombre moyen d'actions dilué						20 949 836		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION						4,83		
Variation vs. 31/12/2022						- 64 %		

(a) Dont - 318,1 M€ comptabilisés en marge immobilière dans les états financiers des comptes consolidés et dans le compte de résultat analytique.

(b) Les Commerces représentent 102,2 M€ sur les 118,8 M€ de Variations de valeurs minoritaires.

(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) Chiffre avant impôt. Après impôt, le montant est de - 348,3 millions d'euros.

Résultat net récurrent (FFO) : 101,2 millions d'euros

Chiffre d'affaires : 2 712,3 millions d'euros (- 10 %)

Le chiffre d'affaires s'établit à 2 712,3 millions d'euros en baisse de - 10 %⁽¹⁾ :

- en **Commerce**, il progresse de + 7 % à 259 millions d'euros (dont 204,8 millions d'euros de loyers nets à + 5,8 %), porté par la montée en puissance de CAP3000 et de la gare Paris-Montparnasse ;
- en **Logement**, il baisse de - 9 % à 2 247,1 millions d'euros, du fait notamment de la réduction drastique des acquisitions foncières ;
- en **Immobilier d'Entreprise**, il recule de - 32 % à 204 millions d'euros, compte tenu de l'absence de grandes opérations Bureau par rapport à 2022.

Résultat opérationnel FFO : 248,1 millions d'euros (- 44 %)

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 248,1 millions d'euros en baisse de - 44 % :

- en **Commerce** : il s'établit à 195,5 millions d'euros en hausse de + 1,5 %, la croissance des loyers ayant plus que compensé la baisse des honoraires de développement ;
- en **Logement** : il s'établit à 56,8 millions d'euros en baisse de - 63 %. Cette baisse est liée à un effet volume (baisse du chiffre d'affaires et des honoraires/production stockée) conjugué à un effet taux (baisse de prix sur les programmes en cours). Le taux de rentabilité opérationnelle⁽²⁾ ressort à 2,5 % (contre 6,3 % en 2022) ;
- en **Immobilier d'entreprise** : il ressort à 10,5 millions d'euros en baisse de - 91 %. Ce résultat est constitué d'opérations de promotion de petite taille principalement en Régions ;
- les Nouvelles activités ont pesé à hauteur de - 10,4 millions d'euros sur le résultat opérationnel.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle⁽³⁾ du Groupe s'établit à 9,1 % contre 14,8 % en 2022.

FFO : 101,2 millions d'euros (- 64 %)

Le FFO du Groupe s'établit à 101,2 millions d'euros en baisse de - 64 %.

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour - 33 millions d'euros et autres résultats financiers pour - 30,8 millions d'euros) sont relativement stables et la charge d'impôt est quasiment nulle.

Charge comptable exceptionnelle Promotion : - 448,8 millions d'euros

La Gérance de l'entreprise a arrêté les comptes 2023 à l'aune d'un environnement jugé durablement défavorable et a ainsi été amené à revoir l'ensemble des valeurs comptables Promotion à l'issue d'une revue exhaustive et approfondie.

Fort de sa structure financière particulièrement solide, Altarea a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle.

Cette charge, d'un montant de - 448,8 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante⁽⁴⁾ :

- - 192,9 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement ;
- - 119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre ;
- - 37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque ;
- - 14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques ;
- - 84,5 millions d'euros principalement concentrés sur deux opérations Bureau en Ile-de-France (Landscape à La Défense et projet PRD à Montparnasse).

À l'issue de cette revue :

- environ 90 % des frais d'études en stock ont été passés en charges ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ - 30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché ;
- le risque sur Landscape (La Défense) a été ramené à zéro, et l'exposition économique sur PRD Montparnasse a été ramenée à un niveau de marché.

Chaque élément a été comptabilisé suivant son schéma comptable spécifique, conformément aux principes et méthodes comptables du Groupe.

Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de - 348,3 millions d'euros.

(1) A périmètre constant (hors Woodeum, intégré au cours de l'année), le chiffre d'affaires s'établit à 2 611,9 millions d'euros (- 13 %).

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

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

(4) Se reporter aux notes des annexes comptables aux Comptes consolidés 2023, disponibles sur Altarea.com, rubrique finance.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR de continuation dilué⁽¹⁾ à 115,7 euros/action (- 26,3 %)

ANR Groupe	31/12/2023				31/12/2022	
	(en M€)	var	€/act.	var	(en M€)	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 747,5	- 26,4 %	84,3	- 27,7 %	2 375,2	116,6
Autres plus-values latentes	355,4				459,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	22,4				22,5	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	167,6				239,2	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(11,7)				(14,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	68,6				70,7	
Part des commandités ^(c)	(13,5)				(18,5)	
ANR NNNAV de liquidation	2 336,3	- 25,4 %	112,7	- 26,7 %	3 133,8	153,8
Droits et frais de cession estimés	63,4				66,6	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,4)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	2 399,3	- 25,0 %	115,7	- 26,3 %	3 200,0	157,1
Nombre d'actions diluées :	20 736 822				20 375 804	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

Pour la détermination de la valeur de la Promotion dans son ANR, Altarea a retenu la valeur basse de la fourchette expertisée par Accuracy (cf. paragraphe « Évaluations des actifs » ci-après).

1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
ANR 31 décembre 2022	3 200,0	157,1
Dividende	(171,7)	(10,0)
FFO pdg 2023	101,2	4,83
Variation de valeur Commerce	(88,2)	(4,3)
Variation de valeur Promotion	(458,5)	(22,1)
Instruments financiers et dette à taux fixe	(146,8)	(7,1)
IFRS 16	(21,0)	(1,0)
Autres et frais de transaction ^(a)	(15,7)	(1,7)
ANR 31 DÉCEMBRE 2023	2 399,3	115,7
vs. 31 décembre 2022	- 25,0 %	- 26,3 %

(a) Dont charge AGA, dotations aux amortissements, quote-part MEE en VV, part des commandités.

La baisse de l'ANR est principalement liée à la baisse de la valeur de la Promotion pour un montant de - 458,5 millions d'euros qui se décompose entre :

- 348,3 millions d'euros comptabilisés en 2023 en résultat comptable ;

- 110,2 millions d'euros de baisse des incorporels (diminution de la plus-value latente).

La valeur de la Promotion dans l'ANR a été ajustée à la baisse de - 826,7 millions d'euros ces deux dernières années (- 458,5 millions d'euros en 2023 et - 368,2 millions d'euros en 2022).

(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.

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	30 %
Cushman & Wakefield	France & International	34 %
CBRE	France & International	34 %
Autres	France & International	2 %

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, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini et Woodeum) ; 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 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 NNAV 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

Une situation financière solide

Altarea est entrée dans la crise immobilière avec une situation financière particulièrement solide, ce qui se reflète dans ses indicateurs à fin 2023 avec :

- une liquidité de 2,4 milliards d'euros ;
- une dette nette quasi stable à 1 647 millions d'euros ;
- un coût de la dette compétitif à 2,15 % et sécurisé à horizon 2028 ;
- des ratios financiers robustes (LTV à 28,7 %, ICR à 7,5x).

Altarea dispose d'ores et déjà de la liquidité, en partie sous forme de cash placé, correspondant aux échéances obligataires 2024 et 2025. À date de publication, le Groupe a signé ou renégocié près de 1 348 millions d'euros de financement bancaires permettant d'allonger le profil de ses ressources à 2028 et au-delà⁽¹⁾, aucune ligne de RCF⁽²⁾ n'est tirée et les programmes de NEU CP et NEU MTN (billets de trésorerie à court et moyen terme) ont été ramenés à zéro.

Faits marquants de l'année

L'année 2023 a été marquée par :

- un important travail sur les financements bancaires qui a porté sur un total de 1 348 millions d'euros :
 - renégociation/extension de la quasi-totalité des lignes de crédit bancaire pour 1 133 millions d'euros à échéance 2028 et au-delà,
 - mise en place de 215 millions d'euros de crédits hypothécaires à 7 ans sur deux actifs Commerce⁽³⁾,
 - intégration d'une clause d'alignement avec la Taxonomie Européenne⁽⁴⁾ sur la totalité des crédits négociés ou renégociés⁽⁵⁾ ;
- une dette nette quasi stable à 1 647 millions d'euros (+ 92 millions d'euros) grâce à une gestion volontariste du BFR Logement (- 346 millions d'euros).

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2023, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles de 2 410 millions d'euros (2 971 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	673	1 547	2 220
Au niveau des projets	109	81	190
TOTAL	782	1 628	2 410

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF, dont aucune n'est tirée.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽⁶⁾ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁽⁷⁾ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. À date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

(1) 84 % à échéance 2028 et au-delà.

(2) Crédits bancaires : RCF (Revolving Credit Facilities) et Term loan.

(3) Dont 90 millions d'euros finalisés début 2024 (Sant Cugat).

(4) Le Règlement Taxonomie (ou taxonomie européenne) est un système de classification commun à l'Union européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

(5) Ces crédits intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie Européenne (EU Taxonomy linked loan). Les 2 crédits hypothécaires sont également Green au sens des Green Loan Principals édictés par la Loan Market Association, les actifs financés étant alignés à la Taxonomie Européenne.

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

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

Dettes nettes⁽¹⁾

Évolution de la dette en 2023

La dette nette est quasi stable à 1 647 millions d'euros, contre 1 555 millions d'euros fin 2022.

(en millions d'euros)

Dettes nettes au 31 décembre 2022		1 555
Dividende versé en 2023		172
FFO 2023		(101)
BFR Logement		(346)
CapEx Commerce		77
CapEx Bureau		93
CapEx Logistique		83
Décarbonation (Woodeum, Jouvence)		86
Autres		28
DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2023		1 647

Au cours de l'exercice, Altarea a fortement réduit son BFR Logement et a continué d'investir sur ses autres métiers.

Structure de la dette

(en millions d'euros)

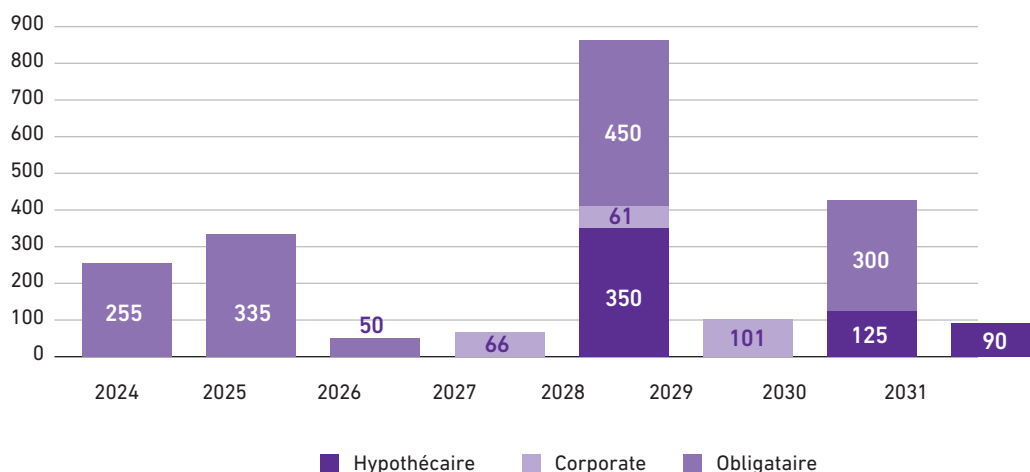
	31/12/2023	31/12/2022
Dettes bancaires	247	213
Marchés de crédit	1 496	1 778
Dettes hypothécaires	473	348
Dettes sur opérations de promotion	144	168
Total Dettes brutes	2 360	2 507
Disponibilités	(713)	(952)
TOTAL DETTE NETTE	1 647	1 555

La dette brute a été réduite de 147 millions d'euros suite au remboursement des dettes court terme du Groupe (NEU CP, NEU MTN).

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne de la dette brute⁽²⁾ est de 3 ans et 6 mois, contre 4 ans et 3 mois au 31 décembre 2022. Après prise en compte des liquidités disponibles sous forme de cash placé permettant de rembourser les échéances 2024 et 2025, la durée effective de la dette est de 4 ans et 5 mois.

Échéancier de la dette par maturité⁽³⁾

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



(1) Dette nette obligataire et bancaire.

(2) Hors NEU CP et dette promotion.

(3) A date de publication et hors financements court terme promotion. Par rapport à l'échéancier du 31 décembre 2023, 170 millions d'euros de Term loans ont été repoussés à 2028 ou au-delà.

Les prochaines échéances significatives concernent les tombées obligataires Altarea 2024 et Altareit 2025, qui sont d'ores et déjà couvertes par des liquidités disponibles, en partie sous forme de cash placé (issu notamment des récents financements hypothécaires).

Les dettes hypothécaires sont adossées à trois grands centres commerciaux : CAP3000 (St-Laurent du Var, 350 millions d'euros échéance juin 2028⁽¹⁾), le Quartz (Villeneuve-la-Garenne, 125 millions d'euros échéance décembre 2030) et Sant Cugat (Barcelone, 90 millions d'euros échéance février 2031 signé début 2024).

Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Couverture : nominal et taux moyen

Au 31 décembre 2023, Altarea dispose d'une position de dette couverte à taux fixe d'environ 2 milliards d'euros en moyenne à horizon 3 ans, puis décroissante dans le temps, sécurisant ainsi un coût de financement particulièrement compétitif sur cet horizon.

Encours à fin	Dettes à taux fixe	Dettes à taux variable	Couvertures à taux fixe ^(a)	Position à taux fixe (en M€) ^(b)	Taux de couv. moyen ^(c)
2024	1 135	557	1 413	2 547	0,46 %
2025	800	550	1 213	2 013	0,48 %
2026	750	533	1 138	1 888	0,50 %
2027	750	477	1 138	1 888	0,50 %
2028	300	125	650	950	0,82 %
2029	300	125	650	950	0,82 %

(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 : 2,15 % (+ 33 bps)

Le coût moyen de la dette du Groupe augmente légèrement en raison principalement de la baisse de l'encours de la dette brute à court terme (Neu CP et Neu MTN), dont le coût était particulièrement bas (effet mix lié à la réduction de la dette brute).

Ratio Loan-to-Value (LTV)

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Endettement brut	2 360	2 507
Disponibilités	(713)	(952)
Endettement net consolidé	1 647	1 555
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 861	4 040
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	185	207
Immubles de placement au coût ^(c)	110	105
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	121	71
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 466	1 934
Valeur vénale des actifs	5 744	6 358
RATIO LTV	28,7 %	24,5 %

(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) Dont Logistique 210 M€, Bureau 146 M€ et Logement 1 110 M€.

La Foncière Commerce représente 72,5 % des capitaux employés (4 157 millions d'euros ramené à 5 744 millions d'euros), la promotion Logement 19,3 %, le Bureau 4,5 % et la Logistique 3,7 %.

Ratios de dette nette

Au 31 décembre 2023, le ratio Dette Nette/EBITDA⁽²⁾ ressort à 6,6x contre 3,5x au 31 décembre 2022.

Le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres à 33,8 % (contre 28,2 % au 31 décembre 2022).

Aucun de ces deux ratios ne constitue un *covenant* pour le Groupe.

(1) Centre détenu en partenariat pour lequel l'exposition d'Altarea est de 33,3 %.

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

Covenants bancaires

	Covenant	31/12/2023	31/12/2022	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	28,7 %	24,5 %	+ 4,2 %
ICR ^(b)	≥ 2,0x	7,5x	13,0x	- 5,5x

(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 »). Sur 12 mois glissants.

Fin 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

Notation financière

Le 9 octobre 2023, l'agence S&P Global a confirmé la notation BBB-, Investment grade d'Altarea en abaissant toutefois sa perspective de « stable » à « négative » en raison principalement du contexte de marché. La notation liée de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion a également été confirmée.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2024

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 27 février 2024, afin d'être présenté à l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se réunir le 5 juin 2024.

1/ Examen et observations sur les comptes et documents présentés par la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 ;
- les projets de comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 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 ;
- les recommandations émises par le Comité des rémunérations et des nominations sur :
 - (i) la politique de rémunération de la Gérance qui est déterminée par l'Associé Commandité après avis du Conseil de surveillance,
 - (ii) la politique de rémunération du Conseil de surveillance qui est arrêtée par le Conseil,
 - (iii) les éléments de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance déterminés par le Conseil de surveillance conformément à ces politiques de rémunération.

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 2023 se traduit par un bénéfice net comptable de 5 187 888,69 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 2020	17 220 977	9,50 €	2,58 €	26/07/2021
Exercice 2021	20 194 052	9,75 €	1,98 €	31/05/2022
Exercice 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023

* abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

Le Conseil vous propose l'affectation suivante :

- la dotation obligatoire à la réserve légale à concurrence de 259 394,43 euros. Après cette dotation, le bénéfice distribuable de l'exercice 2023, déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, ressort à 4 928 494,26 euros.
- la distribution d'un dividende de 8,00 € par action, représentant un montant total de 165 894 576,00 euros.

- le versement à l'Associé Commandité du dividende préciputaire 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 2 488 418,64 euros.

Le dividende total ressort donc à 168 382 994,64 euros et sera prélevé sur :

- le solde du bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 4 928 494,26 euros ; et
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 163 454 500,38 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 2023, soit 20 736 822 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 2023, soit 20 736 822 actions, une simulation de la répartition fiscale du dividende a été effectuée à titre indicatif, et figure ci-après :

- Distribution de revenus : 0,23 €
- dont distribution de revenus prélevée sur des « résultats ordinaires » : 0,00 €
- dont distribution de revenus prélevée sur des « résultats exonérés » : 0,23 €
- Remboursement de primes d'émissions (non taxable) : 7,77 €

Soit, dans cette simulation, une distribution de revenus de 0,23 € et un remboursement de primes de 7,77 € 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 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 5 juillet 2024.

En conséquence, la première fraction de 25 % du dividende, soit 2,00 €, sera obligatoirement payée en numéraire le 5 juillet 2024.

Au titre de la seconde fraction de 75 % du dividende, soit 6,00 €, 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 25 juin 2024 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende¹. 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 5 juillet 2024.

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 ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la Gérance et celle des membres du Conseil de surveillance pour 2024, déterminées conformément au dispositif légal ;
- d'autre part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2023. 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.

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 universel² 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 et des nominations. Elles ont obtenu l'accord du Commandité.

¹ 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.

² 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 la présentation des politiques de rémunération de l'exercice 2024, 6.3.3 pour les éléments de rémunérations dus ou versés en 2023 et 6.3.4 pour les éléments de rémunérations 2024.

4/ Désignation des personnes en charge de la certification des informations de durabilité devant être publiées dès 2025 en application de la Directive CSRD

La directive européenne du 14 décembre 2022 sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises, dite CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), a été transposée en droit français en décembre 2023 via l'ordonnance n°2023-1142 du 6 décembre 2023 « *relative à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales* » et le décret n° 2023-1394 du 30 décembre 2023.

En application de ces textes, la Société devra publier dès 2025 (au titre de l'exercice 2024) des informations de durabilité, en matière environnementale, sociale et de gouvernance, dans le rapport de gestion inclus dans le rapport financier annuel.

Ces informations devront faire l'objet d'une vérification par un (ou deux) commissaires aux comptes ou organisme tiers indépendant, préalablement désigné(s) par l'assemblée générale des actionnaires.

Ainsi, en application des dispositions du nouvel article L.821-40 du Code de commerce et de l'article 38 de l'ordonnance susvisée, et suivant la recommandation faite par le Comité d'audit et de la RSE lors de sa réunion du 23 février 2023, le Conseil propose à l'assemblée générale de désigner le cabinet MAZARS et le cabinet ERNST & YOUNG ET AUTRES, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de cette mission de certification des informations en matière de durabilité, ce pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de leur mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée en 2028 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

5/ 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 8 juin 2023.

Le plafond des augmentations de capital et celui des émissions de titres de créance donnant accès au capital sont identiques.

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 2023, 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 2023.

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

Délégations	Résolution de l'AGM	Montant nominal maximal	Durée
Programme de rachats d'actions			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€	13 ^{ème}	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	14 ^{ème}	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	26 mois
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
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 ^{(b)(c)}	15 ^{ème}	95 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	24 ^{ème}	95 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
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 ^o du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	16 ^{ème}	95 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 ^o du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	17 ^{ème}	95 M€ et 20% du capital par an 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 ^{(a)(c)}	21 ^{ème}	50 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	18 ^{ème}	10% du capital par an	26 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 ^(a)	20 ^{ème}	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 ^(a)	22 ^{ème}	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 95M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 750M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	23 ^{ème}	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le le montant des émissions de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires ^(a)	19 ^{ème}	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(a)	25 ^{ème}	10 M€	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(a)(d)}	26 ^{ème}	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions ^{(a)(e)}	27 ^{ème}	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(a)	28 ^{ème}	10 M€	18 mois

(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 95M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions 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 emploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altea ; 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 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 3,62 % du capital au 31 décembre 2023, 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 1,69 % du capital au 31 décembre 2023, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

5.2. 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 (13^{ème} Résolution)

Cette autorisation relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, sera accordée dans les mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 8 juin 2023, 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 pour un prix d'achat maximum de trois cents euros 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 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 (14^{ème} 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 (15^{ème} 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.

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 de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €) en nominal, 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 (16^{ème} 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.

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. 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 sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €), 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.

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 (17^{ème} Résolution)

Le Règlement UE 2017 « Prospectus », l'Ordonnance du 21 octobre 2019 et le Décret du 28 octobre 2019 dispensent de prospectus toute offre au public de titres financiers à l'intention (anciennement appelés « placements privés ») :

- 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.

Dans ces hypothèses, le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation

L'émission sera limitée à vingt pour cent (20 %) du capital social par an, sous réserve d'un plafond de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €) de nominal.

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 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

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 contre-valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

6. Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (18^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des 16^{ème} et 17^{ème} résolutions (paragraphe 4 et 5 ci-dessus) supprimant le droit préférentiel de souscription, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

Ce prix ne pourra être inférieur à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de dix pourcent (10 %).

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder dix pourcent (10 %) du capital social par période de douze (12) mois (sous réserve du plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute).

Cette autorisation sera donnée une durée de vingt-six (26) mois.

7. 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 (19^{ème} Résolution)

Surnommée « *green shoe* », cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, 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 (il est actuellement de 15% de titres supplémentaires au plus), sans pouvoir toutefois dépasser la limite du plafond global prévu à la 23^{ème} résolution, si la Gérance constate une demande excédentaire.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

8. 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, dans la limite de 10% de celui-ci (20^{ème} 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 et s'impute sur les plafonds visés à la 23^{ème} résolution ci-dessous.

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.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

9. 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 (21^{ème} Résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de dirigeants ou d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe. Cette délégation a une durée de validité de dix-huit (18) mois et son montant maximum est fixé comme l'année dernière à cinquante millions d'euros (50 000 000 €) 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.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé et les augmentations de capital seraient réservées aux catégories de personnes 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'Altarea dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

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 cinq pourcent (5 %).

La Société a eu plusieurs fois recours à de telles augmentations de capital, qui se sont révélées très utiles pour accompagner des croissances externes et permettre ainsi aux cédants de réinvestir une partie du prix de cession dans la Société.

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

10. 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 (22^{ème} 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €) 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.

11. 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 (23^{ème} 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 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème} et 28^{ème} résolutions déjà exposées ou présentées ci-après ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €), hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

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.

12. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (24^{ème} 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, bénéfices 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 quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €).

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

13. 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 (25^{ème} 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, 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 d'Altarea, 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 s'imputeront sur les plafonds globaux prévus à la 23^{ème} résolution.

Cette délégation de compétence sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

14. 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 (26^{ème} 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 des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 23^{ème} 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 ans. 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.

15. 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 (27^{ème} 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 26^{ème} 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 des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 23^{ème} 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.

16. 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 (28^{ème} 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 sur le plafond global prévu à la 23^{ème} 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.

Les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription car les bons de souscriptions sont réservés aux dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Cette délégation de compétence sera donnée pour une période de dix-huit (18) mois.

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.

5.3. 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.

6/ Modifications statutaires proposées à l'assemblée générale

Il est proposé de modifier les statuts de la Société aux fins :

- de mise à jour avec la réglementation en vigueur et/ou de toilettage de clauses devenues obsolètes (29^{ème} Résolution), notamment :
 - modification des deuxième et huitième alinéas de l'article 10 des statuts relatifs à l'obligation pour certains actionnaires d'inscrire leurs actions au nominatif et à l'identification des propriétaires de titres au porteur,
 - mise à jour du premier alinéa de l'article 12 des statuts relatif aux déclarations de franchissement de seuils,
 - suppression, au deuxième alinéa de l'article 16.3 des statuts relatif au fonctionnement du Conseil de surveillance, de la mention superflète portant sur l'impossibilité de recourir aux moyens de visioconférence ou télécommunication pour les délibérations prises à la majorité des deux-tiers, aucune délibération ne requérant une telle majorité,
 - amendement de l'article 21.1 des statuts relatif à l'identité de l'associé commandité pour substituer à l'ancienne adresse de son siège social, son numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
- de précision, à l'article 2 des statuts relatif à l'objet social, des activités exercées à titre accessoire, directement et indirectement, lesquelles portent notamment sur les activités liées aux énergies renouvelables et aux centres de données (datacenters) (30^{ème} Résolution),
- de ramener de six à quatre années la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, conformément aux recommandations du Code Afep Medef auquel se réfère la Société (31^{ème} Résolution), étant précisé :
 - la nouvelle rédaction de l'article 15.3 des statuts qu'il vous sera demandé d'adopter, ouvrira à l'assemblée générale la faculté de 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,
 - les mandats des membres du Conseil de surveillance actuellement en poste se poursuivront jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination.
 - Voir le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel 2023, pour plus de précisions sur le fonctionnement du Conseil de surveillance et les modalités de nomination de ses membres

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 27 février 2024

Annexe

Statuts de la Société
intégrant les modifications soumises au vote de l'assemblée générale annuelle 2024



Société en Commandite par Actions au capital de 317 892 558,06 euros
Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 Paris
335 480 877 RCS PARIS

STATUTS

**INTÉGRANT LES MODIFICATIONS PROPOSÉES
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 5 JUIN 2024**

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 pourrait 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 317 892 558,06 euros, divisé en 20 804 017 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 des dites 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 ~~qu'ils détiennent respectivement ainsi détenues.~~ L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détiennent, 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 à ses frais, au dépositaire central qui assure la tenue du compte d'émission, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité selon les modalités prévues par les dispositions législatives et l'adresse réglementaires, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés 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

Toute 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 ~~sera, 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 ~~seule~~ directement ou indirectement ~~ou enore, 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 du 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 ~~La~~ Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de leurs fonctions est de six années au plus ; elle prend 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'Altea ;
- 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. 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. ~~étant précisé que les délibérations prises à la majorité des deux tiers des membres du conseil de surveillance ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.~~ 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.

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 ~~la société~~ ALTAFI 2, ~~Société~~ société par actions simplifiée, ~~dont immatriculée au RCS de Paris sous le siège social est à PARIS (75008) — 8 Avenue Deleassé 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

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.

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 précipitaire 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 cotés 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 divisé 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 JUIN 2024

INFORMATIONS VISEES A L'ARTICLE R.225-83, 1° ET 5°, DU CODE DE COMMERCE

Nom ou dénomination sociale	Représentant permanent	Nationalité	Âge	Sexe	Indépendance	Mandats dans des sociétés cotées ^(a)	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Échéance du mandat ^(b)	Ancienneté au conseil ^(c)	Comités du conseil			Assiduité ^(d)
											Audit et RSE	Rémunérations et nominations	Investissements	
Christian de Gournay Président du conseil Membre indépendant		FR	71	M	✓		05/03/2014	23/05/2019	AG 2025	10			P	100 %
APG (ABP) ^(e) Membre indépendant	Alain Dassas	FR	77	M	✓		20/11/2015 (RP : 20/11/2015)	23/05/2019	AG 2025	8	•	P	•	100 %
Alta Patrimoine Membre	Catherine Leroy	FR	42	F			02/03/2020 (RP : 22/02/2022)	24/05/2022	AG 2028	2				100 %
ATI ^(f) Membre	Philippe Jossé	FR	68	M			20/05/2009 (RP : 25/02/2021)	29/06/2021	AG 2027	3			•	100 %
Marie-Catherine Chazeaux Membre représentant les salariés		FR	54	F			20/09/2018	19/07/2021	20/09/2024	5	•			100 %
Nicolas Deuzé Membre représentant les salariés		FR	38	M			21/07/2022	-	21/07/2025	1				100 %
Éliane Frémeaux Membre indépendant		FR	82	F	✓		27/06/2013	23/05/2019	AG 2025	11	•			100 %
Matthieu Lance Membre		FR	55	M		3	07/03/2022	-	AG 2025	2	•			71 %
Philippe Mauro Membre		FR	67	M	*		26/02/2019	-	AG 2024	5	•			100 %
Jacques Nicolet Membre		FR	67	M			26/06/2007	23/05/2019	AG 2025	17			•	100 %
Predica Membre	Najat Aasqui	FR	41	F		2	26/06/2007 (RP : 11/03/2019)	23/05/2019	AG 2025	5			•	100 %
Léonore Reviron Membre		FR	38	F			26/02/2019	24/05/2022	AG 2028	5	•			100 %
Michaela Robert Membre indépendant		FR	54	F	✓	1	15/04/2016	24/05/2022	AG 2028	8	P	•		100 %
Dominique Rongier Membre		FR	78	M			20/05/2009	29/06/2021	AG 2027	15				100 %

• = Membre du comité – P = Président du comité – RP = Représentant permanent

* la qualité d'indépendant est reconnue par le conseil de surveillance à Philippe Mauro à compter du 1^{er} janvier 2024

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

(e) 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 Pensioenfond ABP(ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays Bas.

(f) ATI a été remplacée par Altager par cooptation du conseil de surveillance du 27/02/2024, cette dernière étant également une société contrôlée par Alain Taravella et sa famille et ayant désigné Philippe Jossé en qualité de représentant permanent au conseil.

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 2023 (Chapitre 6 - Pages 239 à 259) disponible sur le site internet de la Société (www.altarea.com).

TABLEAUX DES DELEGATIONS

en matière d'augmentation de capital

Extraits du Document d'enregistrement universel 2023³ disponible sur le site internet de la Société (www.altarea.com)

→ Pour de plus amples précisions sur les délégations soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale (13^{ème} à 28^{ème} résolutions), voir le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ci-dessus

³ Chapitre 6, paragraphe 6.4, pages 284 à 286 du Document d'enregistrement universel 2023 - Le cas échéant, consulter directement le Document d'enregistrement universel 2023 pour accéder aux paragraphes auxquels l'extrait renvoi

Délégations accordées 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 8 juin 2023

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2023
Programme de rachats d'actions			
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 08/12/2024	Dans la limite de 10 % du capital	Voir §7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 08/08/2025	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	26 mois 08/08/2025	95 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	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 ^(iv)	18 mois 08/12/2024	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 ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	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 ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Plafond global et autres autorisations			
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 ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	-	Aucune

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2023
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	10 M€	Voir note ^(vii)
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(ii)(iv)}	38 mois 08/08/2026	750 000 actions	Voir §2.3.6.1 ci-dessus
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions ^{(ii)(v)}	38 mois 08/08/2026	350 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ⁽ⁱ⁾	18 mois 08/12/2024	10 M€	Aucune

(i) 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.

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

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

(iv) Les catégories de personnes sont les actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies nouvelles ou renouvelables, ou (iv) liée aux 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.

(v) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,62 % du capital au 31 décembre 2023, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(vi) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,69 % du capital au 31 décembre 2023, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(vii) Cette délégation est en cours d'utilisation, la Gérance ayant décidé en 2024 le principe d'une augmentation de capital réservée à un Fonds Commun de Placement d'Entreprises (FCPE) des salariés du Groupe intégralement investi en actions Altarea, par voie d'émission d'un nombre maximum de 100 000 actions nouvelles, laquelle serait le cas échéant réalisée en juillet 2024. Elle a par ailleurs mis fin à la délégation de même nature consentie par l'assemblée générale du 24 mai 2022 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2023 dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe Altarea au travers du Fonds Commun de Placement (FCPE) Relais Altarea 2023 (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 24 mai 2022.

2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 2024

Délégations	Montant nominal maximal	Durée
Programme de rachats d'actions		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€ ^(a)	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
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
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 ^{(b)(c)}	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	95 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
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 ^{(b)(c)}	95 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 ^{(b)(c)}	95 M€ et 20 % du capital par an 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 ^{(b)(d)}	50 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	10 % du capital par an	26 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(b)	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 ^(b)	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 95 M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 750 M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires ^(b)	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(b)	10 M€	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(b)(e)}	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions ^{(b)(f)}	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(b)	10 M€	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

(b) Autorisation soumise au 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.

(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 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 3,62 % du capital au 31 décembre 2023, 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 1,69 % du capital au 31 décembre 2023, 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 2024, 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 317 892 558,06 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 2024, 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, rubrique « Assemblées générales » et sur le site de vote en ligne.



www.altarea.com

