

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 334 590 817,10 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS
335.480.877 RCS PARIS

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

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil vous propose l'affectation suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les actions ainsi émises porteront jouissance courante.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 13 et le 24 juin 2025 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit 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 7 juillet 2025.

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

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

3/ Politiques et éléments de rémunération des mandataires sociaux

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

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

L'assemblée vote sur les informations contenues et détaillées dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise communiqué par la Société dans le cadre de son document d'enregistrement 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. 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 les éléments de rémunérations dus ou versés en 2024, 6.3.3 pour la présentation des politiques de rémunération de l'exercice 2025 et 6.3.4 pour les éléments de rémunérations 2025.

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

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

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

- les montants maximums des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations ont été actualisés (notamment, 50 % du capital social pour les augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« DPS »), et 10 % du capital social pour celles sans DPS) ;
- un plafond global spécifique de 10 % du capital social (soit, 33 M€) a été ajouté pour les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées sans DPS, à l'exception de la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) conformément aux dispositions du Code du travail applicables prévoyant un plafond distinct et autonome ;
- les résolutions relatives aux délégations de compétence pour réaliser des augmentations de capital prévoient désormais qu'elles ne peuvent être utilisées en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société (sauf en ce qui concerne la délégation de compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation et la délégation permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un PEE du Groupe) ;
- les délégations de compétence aux fins d'augmentation du capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public, y compris par placement privé, prévoient que le prix d'émission des actions nouvelles doit être fixé à un montant au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant l'ouverture de la souscription éventuellement diminuée d'une décote de 10 %, et ce, nonobstant la réforme opérée par la Loi Attractivité³ qui a supprimé cette limite impérative de prix plancher pour les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Corrélativement, l'autorisation antérieurement donnée à la Gérance pour fixer le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social par an, n'est pas soumise au renouvellement par l'assemblée. La délégation de compétence aux fins d'augmentation de capital avec suppression du DPS au profit de personnes entrant dans les catégories définies par l'assemblée, reprend également cette limite de prix plancher.

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

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

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

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

Délégations	Résolution de l'AGM	Montant nominal maximal	Durée
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 ^{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	19 ^{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 ^{(a)(b)}	20 ^{ème}	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes	28 ^{ème}	165 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° du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	21 ^{ème}	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	22 ^{ème}	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^{(a)(c)}	25 ^{ème}	33 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(a)	24 ^{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)	26 ^{ème}	33 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	27 ^{ème}	165 M€ pour les augmentations de capital 33 M€ pour augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires ^(a)	23 ^{ème}	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	29 ^{ème}	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^(d)	30 ^{ème}	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions ^(e)	31 ^{ème}	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(a)	32 ^{ème}	10 M€	18 mois
(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165M€ (soit, à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024) pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions, dont 33 M€ (soit, à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription, et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances. (b) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires. (c) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en emploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le rachat de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L.228-93 du Code de commerce. (d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux. (e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.			

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

1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société (18^{ème} Résolution)

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

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

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

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

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

2. Autorisation à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions (19^{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 (20^{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. Par ailleurs, la Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global porté à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

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

4. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais avec faculté d'instaurer un délai de priorité, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (21^{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, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public (autre que celle à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs visée au paragraphe 5 ci-après).

Comme pour l'autorisation précédente, l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation. Par ailleurs, la Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

Les valeurs mobilières représentatives de créances émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché. En cas d'augmentation de capital résultant de l'émission de valeurs mobilières par une filiale, les actionnaires de la Société qui renoncent à leur droit préférentiel de souscription n'auront pas de droit préférentiel de souscription sur les valeurs mobilières émises par cette filiale, dont la souscription pourra éventuellement être réservée à une personne dénommée.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées ne pourra être supérieur à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024), auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

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

5. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (22^{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, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre à l'intention d'investisseurs qualifiés (au sens du Règlement UE 2017/1129 dit « Prospectus » du 14 juin 2017), ou de moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (anciennement appelés « placements privés »).

Dans ces hypothèses, le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%).

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, étant précisé qu'en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne pourront excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an).

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit. Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Les valeurs mobilières représentatives de créances pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

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

6. Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (23^{ème} Résolution)

Surnommée « *green shoe* », cette résolution usuelle permet, si la Gérance constate une demande excédentaire lors d'une émission réalisée dans le cadre des délégations présentées ci-dessus (20^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions), d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce (soit, 15 % actuellement), sans pouvoir toutefois dépasser les plafonds prévus à la 27^{ème} résolution.

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

7. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (24^{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.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

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

8. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L. 225-138 du Code de commerce (25^{ème} Résolution)

Il vous est demandé de renouveler la délégation consentie à la Gérance pour procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des émissions de toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus, réservées à des personnes entrant dans les catégories suivantes :

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

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

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pourcent (10 %).

Le montant maximum est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) en nominal pour les augmentations de capital et à trois cent cinquante millions d'euros (350 000 000 €) pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société.

La Gérance ne pourra faire usage de cette délégation en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

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

9. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (26^{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 trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024) et le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois, étant précisé que la Gérance ne pourra en faire usage en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société.

10. Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs (27^{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 20^{ème} à 26^{ème} résolutions présentées ci-dessus et de la 32^{ème} résolution exposée ci-après ne pourra être supérieur à cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024).

A ce plafond global, s'ajoute un plafond global spécifique pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription, dont le montant total nominal ne pourra être supérieur à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social actuel).

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

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

11. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (28^{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 cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024), ce plafond étant autonome et distinct des plafonds globaux prévus à la 27^{ème} résolution.

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

12. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (29^{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 (PEE), dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE, du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €). Celui des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €), ces plafonds étant autonomes et distincts des plafonds globaux prévus à la 27^{ème} résolution.

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

13. Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de sept cent cinquante mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (30^{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 maximum des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds globaux fixés à la 27^{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 an. La durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation ne pourra être inférieure à 2 ans, conformément à la législation en vigueur.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

14. Autorisation à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (31^{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 30^{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 maximum des augmentations de capital de la Société résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de cette délégation est autonome et distinct des plafonds globaux prévus à la 27^{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.

15. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales (32^{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 (i) sur les plafonds visés à la 31^{ème} résolution (350 000 actions maximum, dont 100 000 actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux) et (ii) sur les plafonds globaux prévus à la 27^{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. La valeur de chaque bon serait déterminée au vu d'une expertise. Elle sera bien entendu fonction du prix auquel les actions pourraient être souscrites sur présentation de ces BSA.

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

4.3. Observations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

5/ Modifications statutaires proposées à l'assemblée générale (33^{ème} Résolution)
--

Il est proposé de modifier les statuts de la Société aux fins de toilettage et de mise à jour, notamment suite à l'adoption de la Loi Attractivité, et ainsi de :

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

Une version des statuts de la Société intégrant en marquage apparent les modifications qui sont soumises à l'assemblée générale figure en annexe du présent rapport.

Après examen propositions de modifications statutaires, le Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler et, en tant que de besoin, recommande leur adoption dans leur intégralité.

Fait à Paris le 25 février 2025

Annexe

Statuts de la Société
intégrant les modifications soumises au vote de l'assemblée générale annuelle 2025