



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026

BROCHURE DE CONVOCATION





**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU JEUDI 4 JUIN 2026 À 9H30**

**À l'Auditorium du siège social, 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS
(accès par le 35, rue Saint-Marc)**

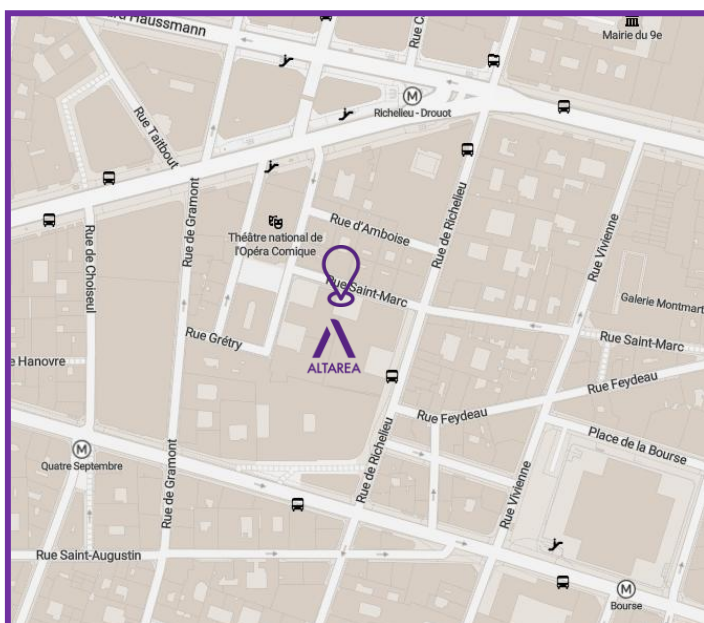
ALTAREA

87, rue de Richelieu - 75002 Paris
Société en Commandite par Actions au capital de 357 116 241,66 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	5
Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir	9
RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE	10
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025	33
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE	62
INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX Visées aux 1° et 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce	77
TABLEAUX DES DELEGATIONS En matière d'augmentation de capital	81
DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS	85

Comment vous rendre à l'assemblée ?



Accédez à l'Auditorium du Siège social par le 35, rue Saint-Marc – 75002 Paris

Ouverture des portes à compter de 9h00

Transports

- Bus : 20, 29, 32, 39, 74, 85
- Métro :
 - Bourse 3
 - Quatre Septembre 3
 - Richelieu Drouot 8 9
- Parking payant Indigo Paris Bourse
31B Rue Vivienne (2 min. à pied)

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE



AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société **ALTAREA** sont convoqués en assemblée générale mixte le **jeudi 4 juin 2026 à 9 heures 30** à l'Auditorium situé au siège social 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS (accès par le 35, rue Saint-Marc), 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 2025 ;
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
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 2025 des mandataires sociaux ;
6. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à la Gérance ;
7. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 au Président du Conseil de surveillance ;
8. Approbation de la politique de rémunération 2026 applicable aux mandataires sociaux ;
9. Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Alain DASSAS en remplacement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool ;
10. Avis sur la Stratégie Climat de la Société ;
11. Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L.226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance ;
12. 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

13. 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 ;
14. 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 ;

15. 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 ;
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 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. 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 ;
18. 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 ;
19. 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 ;
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 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 ;
21. 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 ;
22. 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 ;
23. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe ;
24. 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 ;
25. 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 ;

III – DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

26. 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 cinquième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **jeudi 28 mai 2026** 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 générale, par Internet via la plateforme sécurisée « VOTACCESS », dans les conditions décrites ci-après.

La plateforme sécurisée VOTACCESS pour cette assemblée générale sera ouverte à compter du **vendredi 15 mai 2026 à 10 heures** (heure de Paris) jusqu'à la veille de l'assemblée, soit le **mercredi 3 juin 2026 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 **demander leur carte d'admission** de la façon suivante :

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

indications à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et demander une carte d'admission.

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

- **Par voie postale :**

- pour les actionnaires au nominatif : l'actionnaire au nominatif devra compléter le Formulaire unique de vote, joint à la convocation qui lui sera adressée, en précisant qu'il souhaite participer à l'assemblée générale et obtenir une carte d'admission puis le renvoyer, daté et signé, à Uptevia à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation ;
- 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 délais légaux, 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 cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale.

L'accueil et l'émargement seront ouverts le jour de l'assemblée générale à partir de 9h00.

2. Pour voter par procuration ou par correspondance

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

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

Selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**

- pour les actionnaires au nominatif pur : ils pourront accéder au site Internet de vote (VOTACCESS) via leur Espace Actionnaire (www.investors.uptevia.com) auquel ils devront se connecter avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- pour les actionnaires au nominatif administré : ils pourront accéder au site Internet de vote (VOTACCESS) via le site Internet VoteAG (www.voteag.com) auquel ils devront se connecter avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote joint à sa convocation ou sur la convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site Internet VOTACCESS, et, voter, 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 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, voter, 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 Uptevia à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation ;
- pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander le Formulaire unique de vote à son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, puis lui renvoyer daté et signé. Ce dernier se chargera de le transmettre à Uptevia accompagné d'une attestation de participation.

Les Formulaires uniques de vote sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal (sauf demande préalable de l'actionnaire pour la réception de la documentation par voie électronique). 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.

Les Formulaires uniques de vote par voie postale devront être réceptionnés par Uptevia, trois jours avant l'assemblée générale au plus tard, selon les modalités indiquées ci-dessus.

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 cinquième 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 cinquième 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.

Questions écrites :

Les actionnaires peuvent poser des questions écrites à la Société conformément aux articles L. 225-108 et R. 225-84 du Code de commerce. Ces questions doivent être adressées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse : 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 29 mai 2026. Elles doivent être impérativement accompagnées d'une attestation d'inscription en compte pour être prises en compte. Conformément à la législation en vigueur, une réponse commune pourra être apportée à ces questions dès lors qu'elles présenteront le même contenu ou porteront sur le même objet. Les réponses aux questions écrites pourront être données directement sur le site Internet de la Société.

Documentation :

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la société Altarea et sur la page du site Internet de la Société (www.altarea.com) dédiée à l'assemblée (rubrique : Finance / Actionnaires ; Url : www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-2026).

Dans la mesure où les documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce sont mis en ligne sur le site internet de la Société et conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, il ne sera pas donné suite aux demandes d'envoi de documents qui pourraient être adressées à la Société.

Retransmission :

Conformément à l'article R22-10-29-1 du Code de commerce, l'assemblée fera l'objet, dans son intégralité, d'une retransmission audiovisuelle en direct disponible depuis la page du site Internet de la Société (www.altarea.com) dédiée à l'assemblée (rubrique Finance / Actionnaires). Un enregistrement de l'assemblée sera consultable sur le site internet de la Société au plus tard sept (7) jours ouvrés après la date de l'assemblée et pendant au moins deux ans à compter de sa mise en ligne.

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

A noter :

Les formulaires reçus par Uptevia après le 1^{er} juin 2026 ne seront pas pris en compte pour l'Assemblée générale.

Etape 1
Noircir la case correspondant à votre choix

Vous souhaitez assister personnellement à l'Assemblée :

ou

Vous votez par correspondance :

ou

Vous donnez pouvoir au Président de l'Assemblée :

ou

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

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

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



ALTAREA
Société en commandite par actions
au capital de 356 078 622,70 €
Siège social :
87, rue de Richelieu – 75002 PARIS
335.480.877 RCS PARIS
<https://www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-2026/>

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
Du 4 juin 2026 à 09h30
au siège social de la société,
à l'Auditorium situé au siège social,
87 rue de Richelieu – 75002 Paris
(accès par le 35 rue Saint-Marc)

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

Identifiant - Account

Vote simple / Single vote

Vote double / Double vote

Nominatif / Registered

Porteur / Bearer

Nombre d'actions / Number of shares

Nombre de voix - Number of voting rights

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

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

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"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>
11									20	C	D
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"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>
21									30	E	F
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"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>
31									40	G	H
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"/>	Non / No	<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"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>
										Abs.	<input type="checkbox"/>

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

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

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée, je vote NON sauf si je signale un autre choix en noircissant la case correspondante :
In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting, I vote NO unless I indicate another choice by shading the corresponding box:
- Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale. // I appoint the Chairman of the general meeting
- Je m'abstiens. // I abstain from voting
- Je donne procuration (cf. au verso renvoi (4)) à M. ou Mme, Raison Sociale pour voter en mon nom
I appoint (see reverse (4)) Mr or Mrs, Corporate Name to vote on my behalf

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

I HEREBY GIVE 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)
pour me représenter à l'Assemblée
to represent me at the above mentioned Meeting
M ou Mme, Raison Sociale / Mr or Mrs, 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 must 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

01/06/2026

Etape 3
Datez et signez le formulaire

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

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

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE

I – RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Résolutions 1 à 4 : Approbation des comptes et dividende 2025

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 2025 se soldant par un bénéfice net comptable de 60 487 161 euros ; et,
- les comptes consolidés dudit exercice faisant ressortir un résultat net part du groupe de 8 433 milliers d'euros.

Par la **3^{ème} résolution**, il sera proposé, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort à 58 339 144 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 186 420 840 euros, auquel s'ajoute le dividende précipitaire dû à l'associé commandité en application des statuts, égal à 1,5 % de ce montant, soit 2 796 313 euros.

Le dividende total ressortant ainsi à 189 217 153 euros serait prélevé sur :

- le bénéfice distribuable à hauteur de 58 339 144 euros ;
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 130 878 009 euros.

Étant précisé que les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ressortant à 23 302 605 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 12 et le 23 juin 2026 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 mardi 7 juillet 2026.

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- dans le document d'enregistrement universel 2025 : les comptes annuels (chapitre 3 « Comptes annuels 2025 ») et consolidés (chapitre 2 « Comptes consolidés 2025 »), le Rapport d'activité (chapitre 1, également reproduit ci-après dans la présente brochure) et le Rapport de durabilité (chapitre 4 « Rapport de durabilité ») de l'exercice 2025, 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 2025)

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 2025, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice faisant apparaître un bénéfice net comptable de 60 487 160,61 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 2025)

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 2025, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice faisant apparaître un résultat net part du groupe de 8 433 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 2025 fait apparaître un bénéfice net comptable de 60 487 160,61 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.232-10 du Code de commerce, décide de doter la réserve légale d'une somme de 2 148 016,56 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 58 339 144,05 euros,
- décide de procéder à la distribution d'un dividende de huit euros (8 €) par action, soit un montant global de 186 420 840 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 2 796 312,60 euros, le dividende total ressortant ainsi à 189 217 152,60 euros prélevés sur :

- le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 58 339 144,05 euros
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 130 878 008,55 euros.

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2025 et ressortant à 23 302 605. 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 mardi 7 juillet 2026.

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 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023
Exercice 2023	20 798 638	8,00 €	-	05/07/2024
Exercice 2024	22 059 911	8,00 €	-	07/07/2025

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

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

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

Quatrième Résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, constatant que le capital social est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L.232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 29 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de soixante-quinze pour cent (75 %) du dividende d'un montant de 8 € (huit 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 mardi 7 juillet 2026.

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 € (six euros) par action, les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 12 et le 23 juin 2026 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende, étant précisé que les date et heure limites pour l'exercice par les actionnaires de leur option pourra cependant varier selon les intermédiaires financiers. Au-delà de cette dernière date, la seconde fraction du dividende sera payée uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende de 6 € (six euros) au titre de la seconde fraction du dividende bénéficiant de l'option sera automatiquement payé en numéraire le mardi 7 juillet 2026.

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 2025 (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 2025, lesquelles sont présentées dans le document d'enregistrement universel 2025 (§. 6.3.2 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025 ») ;
- **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 2025 (§. 6.3.2 « Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025 ») ;
- **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 2026 en cours, telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2025 (§ 6.3.3 « Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026 »).

Pour aller plus loin, vous trouverez :

- le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans le document d'enregistrement universel 2025 (§. 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 2025 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 2025 des mandataires sociaux telles que présentées dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025 »).

Sixième Résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à la Gérance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025 »).

Septième Résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil de surveillance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.2 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025 »).

Huitième Résolution

(Approbation de la politique de rémunération 2026 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 2026 telle que présentée dans le document d'enregistrement universel

2025 de la Société au chapitre 6 (« Gouvernement d'entreprise »), paragraphe 6.3.3 (« Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026 »).

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

Exposé des motifs

La société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (« APG ») a démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance avec effet à compter du 24 février 2026. Le Conseil de surveillance qui s'est tenu à cette date, après avoir constaté cette démission, a décidé de coopter Alain Dassas en remplacement de la société APG, dont il était jusqu'alors le représentant permanent.

Par la **9^{ème} résolution** il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la cooptation d'Alain Dassas en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société APG, pour la durée restante du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée en 2027 à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette proposition vise à maintenir l'équilibre existant au sein du conseil de surveillance, Alain Dassas étant qualifié de membre indépendant conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Le conseil continuera par ailleurs à bénéficier de l'expertise et des compétences de ce professionnel reconnu de la finance et de l'industrie ayant notamment exercé à l'international et étant diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in Management Science de l'Université de Stanford. Alain Dassas est de surcroît un membre assidu, qui connaît bien le Groupe pour avoir été, depuis 2015, le représentant permanent d'APG au conseil de surveillance et pour siéger au comité des rémunérations, qu'il préside, au comité d'audit et de la RSE et au comité des investissements.

Pour aller plus loin, vous trouverez les informations complètes concernant Alain Dassas et sa biographie au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au document d'enregistrement universel 2025 (§. 6.2.3.2, rubriques « Propositions à l'assemblée générale 2026 », « Présentation des membres du Conseil », « Expertises et compétences des membres » et « Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2025 »).

Neuvième Résolution

(Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Alain DASSAS en remplacement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool)

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, ratifie la cooptation aux fonctions de membre du Conseil de surveillance, décidée par le Conseil de surveillance du 24 février 2026, de Monsieur Alain DASSAS, de nationalité française, né le 5 août 1946 à Boulogne Billancourt (92), en remplacement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool, démissionnaire, avec effet à compter du 24 février 2026, 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 : Stratégie Climat de la Société

Exposé des motifs

Par la **10^{ème} résolution** l'Assemblée Générale est consultée pour la quatrième année consécutive sur la stratégie Climat de la Société présentée au sein du Rapport d'Activité 2025 (reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2025 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 2025 reproduit au chapitre 1, et détaillée au chapitre 4, § 4.2 (« *Informations environnementales* ») du document d'enregistrement universel 2025 ; et
- les informations en matière de durabilité figurant au chapitre 4 (« *Rapport du durabilité* ») du document d'enregistrement universel 2025.

Dixième Résolution

(Avis sur la Stratégie Climat de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, émet un avis favorable sur les progrès réalisés et les objectifs fixés par la Société dans le cadre de sa Stratégie Climat tels que décrits dans le Rapport d'Activité 2025 reproduit au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2025 de la Société.

Résolution 11 : Conventions réglementées

Exposé des motifs

Par la **11^{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 2025, 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 2025.

Onzième Résolution

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

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

Résolution 12 : Autorisation donnée à la Gérance pour opérer sur les actions de la Société

Exposé des motifs

Par la 12^{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 ; et
- 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 2025.

Douzième Résolution

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

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

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

l'impact dilutif pour les actionnaires d'opérations d'augmentation de capital, cet objectif étant conditionné par l'adoption de la 13^{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 conformément à l'article L. 22-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, ne peut excéder cinq pour cent (5 %) du capital social de la Société à la date considérée ; et/ou
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à une pratique

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

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

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

systematiques 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 les opérations d'acquisition, de cession, d'échange ou de transfert des actions de la Société pourront être effectuées à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, à l'exclusion des périodes d'offre publique (en ce inclus la période de préoffre) visant les titres de la Société ;
8. décide que la Gérance aura tous pouvoirs à l'effet notamment de décider de la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, passer tous ordres de bourse ou hors marché, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers, et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

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

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 18^{ème} résolution.

II - RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Résolution 13 : Autorisation de réduction de capital par annulation d'actions

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, 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 13^{ème} résolution de l'Assemblée Générale, disponible sur www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-2026.

Treizième Résolution

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

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

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

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

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 19^{ème} résolution.

Résolutions 14 à 25 : Délégations et autorisations données à la Gérance de la Société

Exposé des motifs

Aux termes des **résolutions 14 à 25**, 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 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 2025, étant toutefois précisé que :

- les montants maximums des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations sont actualisés en fonction du montant du capital social, et portés de 165M€ à 178 M€ (soit, 50 % du capital social) pour les augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« DPS »), et de 33 M€ à 35 M€ (soit, 10 % du capital social) pour celles sans DPS ;
- le principe de neutralité en période d'offre publique d'acquisition, inséré l'année dernière, est étendu à l'autorisation de procéder à des rachats d'actions de la Société ;
- la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (PEE) du Groupe est mise à jour pour préciser, en tant que de besoin, que la souscription des titres peut s'effectuer par l'intermédiaire de tout organisme autorisé par la réglementation tel que le FCPE, et que l'attribution gratuite d'actions dans ce cadre peut intervenir non seulement à titre de substitution de la décote mais également à titre d'abondement, dans le respect des plafonds légaux et réglementaires ; et
- la 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), au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales n'est pas renouvelée.

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

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2025, 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 2025 (§. 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 2025 ;
- les rapports des commissaires aux comptes sur les résolutions 14 à 25 de l'Assemblée Générale, disponibles sur www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-2026.

Quatorzième 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, 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 qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;

3. 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 ;
4. 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 ;
5. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à cent soixante-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), 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 ;
6. 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 ;
7. 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 21^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
8. 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 ;
9. 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 ;
10. 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 ;
11. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit, ainsi qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
12. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
13. décide que 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 ;
14. 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, en ce inclus en période de préoffre), 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.
15. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin à et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 20^{ème} résolution.

Quinzième 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, par offre au public à l'exclusion des offres visées à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier, 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 qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;
 3. 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 ;
 4. 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 ;
 5. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), 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 ;
 6. 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 ;
 7. 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 21^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
 8. 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 ;
 9. 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.
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 leurs droit préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
11. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
12. décide que :
- (i) le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émise en vertu de la présente délégation, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
 - (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, sera, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent ;
13. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
14. 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, en ce inclus en période de préoffre), 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.
15. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 21^{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 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, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2,1° du Code monétaire et financier, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de la Société (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de sociétés dont la Société détiendra directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou des titres de créances de toute autre société (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
2. décide qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;
3. 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 ;
4. 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 ;
5. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé qu'en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne pourront excéder les limites prévues par la réglementation

applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an) ;

6. 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 ;
7. 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 21^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
8. 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 ;
9. 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.
10. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
11. 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 ;
12. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
13. décide que :
 - (i) le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émises en vertu de la présente délégation, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
 - (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, sera, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces

autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent ;

14. 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.
15. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 22^{ème} résolution.

Dix-septième 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 14^{ème}, 15^{ème} et/ou 16^{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 correspondant prévu à la 21^{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 5 juin 2025 en sa 23^{ème} résolution.

Dix-huitième Résolution

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

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

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, 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 qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la

Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;

3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder dix pour cent (10 %) du capital social de la Société au moment de la décision d'émission montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
4. 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 ;
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, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21^{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 ;
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 :
 - statuer, conformément à l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux alinéas 1 et 2 de l'article L.225-147 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.
9. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 24^{ème} résolution.

Dix-neuvième 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, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de

- souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, au profit des catégories d'actionnaires visées au paragraphe 8 de la présente résolution ;
2. décide qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;
 3. 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 ;
 4. 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 ;
 5. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), 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 ;
 6. 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 ;
 7. 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 21^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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 ;
 11. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
 12. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
 13. décide que le prix des actions ordinaires de la Société à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10 %) ;
 14. 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 ;
 15. 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.
16. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 25^{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 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, 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 social dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, à l'effet de rémunérer des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société, sur des titres de sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique ;
2. décide qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique (en ce inclus en période de préoffre) visant les titres de la Société, la Gérance ne pourra faire usage de la présente délégation de compétence pendant la durée de la période d'offre (ou de préoffre le cas échéant) sans autorisation expresse de l'assemblée générale ;
3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), 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 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 ;
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 exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21^{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 ;
 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 leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
 8. constate que l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
 9. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
 10. 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.
11. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 26^{ème} résolution.

Vingt-et-unième 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 14^{ème} à 20^{ème} résolutions, ne pourra être supérieur à cent soixante-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions),

étant précisé que le montant nominal global des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription susceptible d'être réalisées en application des 15^{ème} à 20^{ème} résolutions ne pourra être supérieur à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions).

A ces montants s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
2. décide que le montant nominal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{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 5 juin 2025 en sa 27^{ème} résolution.

Vingt-deuxième Résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-130 et L.22-10-50 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance la compétence de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle déterminera, à l'augmentation de capital social de la Société par incorporation de tout ou partie des bénéfiques, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites et/ou par majoration du montant nominal des actions existantes ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à cent soixante-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social de la Société à la date de publication des projets de résolutions), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Ce plafond est distinct et autonome des plafonds prévus à la 21^{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 suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ou droits ouvrant le droit à terme

à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;

- constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
 - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
5. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 28^{ème} résolution.

Vingt-troisième Résolution

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

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

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, étant en tant que de besoin précisé que la souscription des actions ou valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution pourra être effectuée par l'intermédiaire de Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE), de SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS) ou de tout autre organisme collectif autorisé par la réglementation;
2. décide en application de l'article L.3332-21 du Code du travail, que la Gérance pourra également décider et procéder dans le cadre des augmentations de capital susvisées, à l'attribution gratuite d'actions ou de tous autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, à titre de substitution totale ou partielle de la décote visé au paragraphe 7 ci-dessous et/ou d'abondement dans les limites légales et réglementaires applicables, étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital le transfert, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation y compris celles résultant des actions

- ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du Travail est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
4. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en exécution de la présente délégation est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
 5. décide que les plafonds d'augmentations de capital de la Société et d'émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société visés aux paragraphes 3 et 4 ci-dessus de la présente délégation sont autonomes et distincts des plafonds visés à la 21^{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 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 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), d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS) ou de tout autre organisme collectif autorisé par la réglementation ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
 - en cas d'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
 - fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables), procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L.228-91 du Code de commerce et L.228-93 du Code de commerce), procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, à sa seule initiative ;
 - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
 - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
 - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2025 en sa 29^{ème} résolution.

Vingt-quatrième Résolution

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

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

L.225-197-1 et suivants et L.22-10-59 et suivants du Code de commerce :

1. autorise la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des attributions, sous réserve des dispositions de l'article L.22-10-60 du Code de commerce, seront désignés parmi les membres du personnel salarié et/ou des dirigeants mandataires sociaux éligibles de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce dans les conditions définies ci-après ;
3. décide que le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution, ne pourra excéder sept cent cinquante mille (750.000) actions, étant précisé qu'au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser deux cent cinquante mille (250.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds visés au paragraphe 1. de la 21^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que les émissions d'actions nouvelles au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, en vertu de la 25^{ème} résolution s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la présente résolution ;
5. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an. La Gérance aura la faculté d'allonger la période d'acquisition et/ou de fixer une période de conservation, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra pas être inférieure à deux (2) ans. Toutefois, il est précisé que (i) l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition applicable en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et (ii) l'attribution des actions consenties aux bénéficiaires dirigeants mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par l'article L.22-10-60 du Code de commerce et par le code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ;
6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs 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 :
 - décider si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre, fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la ou les listes des bénéficiaires des attributions ;
 - assujettir, le cas échéant, l'attribution définitive de tout ou partie des actions à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que la Gérance déterminera ;
 - allonger la durée de la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation des actions, sous réserve de la durée minimale de la période d'acquisition et de la période cumulée fixée au paragraphe 5 ci-dessus, sachant qu'il appartiendra à la Gérance pour les actions qui seraient, le cas échéant, attribuées aux dirigeants mandataires sociaux visés à l'article L.225-197-1, Il 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 des dites augmentations de capital, fixer les dates de jouissance des actions nouvelles, modifier les statuts en conséquence ;
 - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.
8. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 5 juin 2025 en sa 30^{ème} résolution.

Vingt-cinquième 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 24^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation est autonome et distinct des plafonds globaux prévus au paragraphe 1 de la 21^{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 social après chaque augmentation ; et
 - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

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 5 juin 2025 en sa 31^{ème} résolution.

III - RESOLUTION ORDINAIRE

Résolution 26 : Pouvoirs

Exposé des motifs

La 26^{ème} résolution, usuelle, a pour objet de permettre l'accomplissement de toute formalité légale de dépôt ou de publicité après l'Assemblée générale.

Vingt-sixième 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 2025

1.1 ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

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

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 Alignement à la taxonomie européenne

1.3.2 Performance carbone

1.4 PERFORMANCE FINANCIÈRE

1.4.1 Résultats annuels 2025

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.3 Ressources financières

1.4.4 Perspectives, dividende et guidance

1.1 Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone

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

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

Un marché immense

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

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

Fabriquer la ville, participer à la transformation des territoires

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

- logement : logements de tous types avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gare (trains, métros) et commerces de proximité ;
- immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- infrastructures digitales : *data centers* de proximité écoresponsables (colocation et edge) et *hyperscale* (cloud et IA).

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

Un modèle diversifié et agile

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur une politique de gestion du risque basée sur une allocation agile et dynamique du capital. Cette politique permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché.

Foncière Commerce

Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC⁽¹⁾. Ce métier mobilise 69 % des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2025⁽²⁾. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2025, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

Investisseur développeur

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

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

Promoteur

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

Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public : Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'immobilier ancien.

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

⁽¹⁾ Société d'Investissement Immobilier Cotée.

⁽²⁾ Montants en valeur de marché.

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

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

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

Diversification innovante

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

Une culture entrepreneuriale forte

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

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

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

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

Une culture de la responsabilité sociétale et environnementale

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

Le Groupe a mené un travail approfondi sur ses indicateurs de performance environnementale en matière de comptabilité carbone⁽¹⁾ et de taxonomie européenne⁽²⁾. Les financements bancaires d'Altarea comportent des critères d'alignement à sa performance environnementale et des objectifs d'alignement à la taxonomie et de performance carbone ont été également intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁽³⁾.

La consommation de ressources non renouvelables par le Groupe trouve fondamentalement sa légitimité dans l'utilité sociale de son projet d'entreprise : Altarea associe sa performance environnementale à son impact sociétal. Sobriété environnementale et utilité sociale constituent ainsi les deux piliers de sa démarche de durabilité.

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

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

Satisfaire les besoins essentiels de ses clients⁽⁴⁾

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

Une grande diversité de clients

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

Les Particuliers :

- acquéreurs de leur résidence principale (primo- et secundo-accédants) en recherche de logements agréables, abordables et bien conçus pour y vivre et se constituer un patrimoine ;
- investisseurs individuels qui veulent valoriser leur épargne dans le long terme ;
- visiteurs des centres commerciaux en recherche d'une offre commerciale large et compétitive ;
- salariés utilisateurs d'espaces de travail conçus par le Groupe.

Les Entreprises :

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

Les Territoires :

- sont autant de clients pour Altarea dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

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

Altarea s'attache à répondre aux évolutions de la société et des usages de ses clients :

- les résidents des logements Altarea apprécient leur confort d'usage qui a été entièrement pensé afin de correspondre à leurs besoins et leurs attentes. Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a ainsi été distinguée en novembre 2025 et pour la huitième année par le prix « Élu Service Client de l'Année 2026 » dans la catégorie « Promotion immobilière ». Les logements du Groupe sont modulables et adaptés aux évolutions socio-démographiques de la société française (taille des ménages, vieillissement). Leur conception est

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

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

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

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

optimisée avec une attention particulière portée au bien-être des occupants, notamment en matière de confort d'été et de qualité des espaces à vivre. Les programmes développés par le Groupe intègrent systématiquement des espaces extérieurs individuels ou collectifs ;

- les clients qui fréquentent les centres commerciaux gérés par Altarea sont certains d'y trouver une offre large, renouvelée en permanence et répondant à leurs besoins et leurs envies. Les centres du Groupe se situent près des lieux de vie, à proximité des hubs de transport et des zones urbaines les plus actives et sont tout particulièrement adaptés à une consommation multicanale et hybride ;
- les collaborateurs des entreprises qui utilisent les bureaux conçus par Altarea travaillent dans des lieux agréables, bien desservis et adaptés au télétravail avec des espaces pensés pour favoriser la transversalité et le travail collaboratif. Une attention particulière est portée à l'éclairage naturel, l'offre de services et à la modularité. Les projets développés par le Groupe intègrent systématiquement une exigence de haute qualité environnementale et technologique.

Concevoir une offre abordable

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

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

Le capital humain, premier actif d'Altarea

Dès sa création, la stratégie d'Altarea a consisté à maîtriser l'ensemble des savoir-faire immobiliers. Cette stratégie a été mise en œuvre dans la durée par croissance externe et par recrutements des meilleurs talents du secteur à qui le Groupe propose un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

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

Né du Commerce en 1994, Altarea s'est distingué par son caractère innovant et précurseur avec le projet de Bercy Village

dans le 12^e arrondissement de Paris. Dès son ouverture en 1997, Bercy Village a constitué (et constitue encore), un véritable laboratoire du commerce urbain, mêlant commerces et loisirs sur le site des anciens chais de Paris. Par la suite, le Groupe a développé d'autres formats de commerces innovants – *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité – principalement en France, mais aussi en Italie et en Espagne.

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

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

Plus récemment, Altarea a élargi son domaine d'expertise aux *data centers*, aux infrastructures photovoltaïques et à l'*asset management* immobilier.

Aujourd'hui, Altarea est une plateforme de compétences immobilières sans équivalent en France où 1 655 professionnels⁽¹⁾ inventent quotidiennement les territoires de demain dans toutes leurs composantes.

Altarea, une marque employeur forte⁽²⁾

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

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

La richesse du collectif Altarea

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

Une attention toute particulière est portée à l'équilibre entre les sexes, notamment dans les strates managériales⁽³⁾ ainsi qu'à la pyramide des âges afin d'avoir toujours un mix équilibré au sein des équipes.

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

- développement et origination : 9 % ;
- vente & marketing : 21 % ;
- production et asset : 39 % ;
- support aux opérations : 5 % ;
- fonctions supports Groupe : 13 % ;
- alternants répartis entre les différentes fonctions : 14 %.

⁽¹⁾ Salariés en CDI et CDD, hors alternants. Après cession des résidences services seniors.

⁽²⁾ La marque employeur Altarea a bénéficié de la certification Top Employers France pour la sixième année consécutive.

⁽³⁾ Le taux de féminisation de la strate managériale constitue un critère de l'intéressement du Groupe. En 2025, ce taux atteint 37,2 %, en progression de 2,2 points par rapport à 2024.

Une « Université » des métiers de la transformation urbaine

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

Les alternants sont formés au sein du Groupe et certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. En 2025, Altarea a reçu pour la huitième année consécutive le label HappyTrainees® de ChooseMyCompany grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires. Altarea s'est également doté d'un *Graduate Program* à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents.

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

Enfin, la quasi-totalité des salariés bénéficient d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes. Plusieurs dispositifs⁽¹⁾ ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques.

Des parcours professionnels diversifiés

La mobilité interne⁽²⁾ est encouragée et valorisée car elle favorise la rétention des talents et les synergies d'expertises. Cette politique permet au Groupe d'être plus agile dans son organisation et de gérer son vivier de compétences de façon globale et non pas seulement en fonction de la situation propre à chaque métier.

Une « Maison Altarea » à l'image du Groupe

Restructuré par les équipes d'Altarea Entreprise, le siège social d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m² ⁽³⁾ les 1 100 collaborateurs et alternants qui travaillent en Île-de-France sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables.

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

Le travail en présentiel⁽⁴⁾ est privilégié par Altarea et le taux d'utilisation moyen des locaux est proche de 75 %.

Conçue d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur⁽⁵⁾ des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.

La « Maison Altarea » a été répliquée dans chacun des territoires où le Groupe est présent, afin de réunir sur chaque territoire l'ensemble des expertises avec le même état d'esprit qu'au siège social.

Le partage de la valeur créée

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

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent ;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers⁽⁶⁾ et extra-financiers⁽⁷⁾ alignés avec ceux qui servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance ;
- un FCPE⁽⁸⁾ investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant par l'employeur ;
- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions gratuites Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions ;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 250 000 et 300 000 actions Altarea chaque année⁽⁹⁾, soit plus de 1,0 % du capital tous les ans. La très grande majorité des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionariat salarié représente 4,25 % du capital à fin 2025.

L'objectif est de porter ce chiffre à 10 % à terme.

⁽¹⁾ « Super 45 » sont des événements de 45 minutes durant lesquels des collaborateurs présentent leur équipe, leur expertise, un projet en cours ou une initiative à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

⁽²⁾ En 2025, le taux de recrutements internes a atteint 59 % des postes à pourvoir avec 103 mobilités et 103 promotions (contre 67,4% en 2024 et 50,7% en 2023). Cet indicateur entre dans les critères d'intéressement du Groupe.

⁽³⁾ L'immeuble du 87, rue de Richelieu fait 25 000 m² dont 16 000 m² utilisés par les équipes d'Altarea.

⁽⁴⁾ Le Groupe a adopté un flexoffice partiel avec 9 postes de travail pour 10 collaborateurs, ratio pouvant être adapté le cas échéant.

⁽⁵⁾ Cogedim a installé deux appartements témoins de la gamme Access (un 3-pièces et un 2-pièces), utilisés comme démonstrateurs auprès des clients potentiels et des décideurs, ainsi qu'un Cogedim Store à destination des clients individuels.

⁽⁶⁾ Liés à l'évolution du FFO (Fund From Opérations).

⁽⁷⁾ Liés à des indicateurs de développement durable (taxonomie et intensité carbone), RH (féminisation des fonctions managériales et recrutements internes) et de satisfactions clients (taux de recommandation).

⁽⁸⁾ Fonds Commun de Placement d'Entreprise.

⁽⁹⁾ Dont une partie acquise sous conditions.

Altarea agit pour l'intérêt général

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

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

La crise du logement est une réalité complexe et multifactorielle qui affecte un nombre croissant de Français notamment les jeunes et les classes populaires pour qui l'accès au logement est devenu quasiment impossible⁽¹⁾. Il existe en France une pénurie aiguë de logements accessibles à l'origine d'un blocage généralisé des parcours résidentiels⁽²⁾, attisant les tensions sociales, générationnelles et territoriales.

En mettant sur le marché des logements abordables, bien situés⁽³⁾, bien conçus et de qualité, Altarea joue un véritable rôle d'utilité publique et contribue à fluidifier les parcours résidentiels.

Le marché locatif des classes populaires (logement social) ou des classes moyennes (logement intermédiaire) représente les deux tiers de la production du Groupe, le solde étant destiné à l'usage de leurs propriétaires occupants ou au marché locatif libre.

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

Altarea rend les villes plus humaines

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

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

- réduit les fractures urbaines en réhabilitant les friches immobilières, en rénovant les quartiers délaissés et en les connectant au cœur vivant des villes ;

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

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

Altarea participe à la dynamique de développement économique des territoires

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

Altarea soutient l'emploi, avec près de 38 000 emplois soutenus directement et indirectement en 2025⁽⁴⁾ notamment en Commerce et dans les services liés à la construction⁽⁵⁾.

L'impact d'Altarea est structurant pour le paysage commercial des territoires grâce à son offre de proximité en centre-ville comme en périphérie. En 2025, les commerces considérés comme essentiels⁽⁶⁾ représentent en moyenne 16 enseignes par actif et 32 % de la surface de commerce utile (GLA).

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

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

⁽¹⁾ L'Ademe estime que 4,2 millions de personnes sont mal logées en France, et les demandes non satisfaites du parc social ont dépassé 2,76 millions en 2025.

⁽²⁾ En l'absence de logements abordables, les classes moyennes, ne peuvent plus accéder à la propriété et sont contraintes de rester locataires, bloquant ainsi l'arrivée de ceux qui débutent leur parcours résidentiel (jeunes professionnels, étudiants).

⁽³⁾ En 2025, 98 % des logements produits par le Groupe sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun.

⁽⁴⁾ Dont 1 655 emplois directs, 19 748 emplois indirects, 12 152 emplois hébergés dans les commerces et 4 422 emplois induits.

⁽⁵⁾ On estime que la construction d'un logement neuf occupe entre 1,5 et 2 personnes à temps plein au cours d'une année.

⁽⁶⁾ Définition de commerces essentiels utilisée lors de la pandémie de Covid-19 (article 8, décret n° 2020-293 du 23 mars 2020), à savoir les établissements ayant pu continuer à recevoir du public lors du premier confinement (supermarchés, opticiens, magasins de téléphonie, pharmacies, presse, etc.).

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 Une stratégie d'asset management pertinente

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

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

À 100 % (en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
Grands centres commerciaux	3 146	60 %	3 122	59 %
Commerces de flux	523	10 %	546	10 %
<i>Retail parks</i>	985	19 %	988	19 %
Commerces de proximité	597	11 %	619	12 %
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	5 251	100 %	5 276	100 %
<i>dont Q/P Groupe</i>	2 264	43 %	2 266	43 %
<i>dont Q/P Tiers</i>	2 987	57 %	3 009	57 %

À périmètre constant⁽¹⁾, la valeur des actifs sous gestion est stable⁽²⁾ par rapport à 2024, conformément aux taux de sortie immobilier, l'augmentation de valeur sur les grands centres

commerciaux étant compensée par les CAPEX additionnels intégrés dans la valeur des commerces de flux (gare Paris-Montparnasse).

Taux de sortie immobilier - à 100 %	31/12/2025	31/12/2024
Grands centres commerciaux	5,93 %	5,93 %
<i>Retail parks</i>	6,71 %	6,59 %
Commerces de proximité	6,41 %	6,39 %
MOYENNE PONDÉRÉE	6,14 %	6,11 %

Les taux de sortie immobiliers⁽³⁾ s'établissent à 6,14 % en moyenne fin 2025, quasi stable par rapport à fin 2024.

1.2.1.2 Bonne performance opérationnelle⁽⁴⁾

CA des commerçants⁽⁵⁾ et fréquentation⁽⁶⁾

À fin décembre 2025 (12 mois)	Chiffre d'affaires (TTC)	Fréquentation
Variation vs. 2024	+1,0 %	+4,0 %

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants reflète l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale. Le chiffre d'affaires des commerçants est en hausse de +1,0 %.

Vacance financière

À 100 %	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Vacance financière	2,9 %	2,8 %	2,7 %

La vacance financière se situe toujours à un niveau considéré comme optimal.

⁽¹⁾ À la suite de la cession des commerces de proximité de Bordeaux Belvédère à la SCPI Alta Convictions fin 2024, le contrat de gestion a été transféré à cette dernière courant 2025, expliquant la baisse de la valeur des actifs sous gestion en quote-part Tiers.

⁽²⁾ 5 251 millions d'euros vs. 5 253 millions d'euros soit -0,04 %.

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

⁽⁴⁾ Les indicateurs de performance opérationnelle sont hors Marques Avenue Aubergenville, actif en cours de restructuration intégrale.

⁽⁵⁾ Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et en Espagne.

⁽⁶⁾ 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 France et en Espagne.

Activité locative

À 100 %	Loyers annuels signés (M€)	Nb. de baux
France et International	36,9 M€	331

L'activité locative est portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

Ainsi, CAP3000 et la gare Paris-Montparnasse regroupent près d'un tiers des baux signés en 2025 avec des enseignes telles que Courir, Lacoste, Oh my cream, New Balance, Izipizi ou Le Petit Souk.

Cette année, Normal, une des enseignes parmi les plus performantes du marché, a ouvert à Aix-Jas de Bouffan et Carré de Soie à Lyon.

L'Avenue 83 poursuit sa montée en gamme sur le segment shopping loisirs avec l'arrivée d'enseignes nationales majeures comme un bi-store Celio, Jimmy Fairly ou encore l'implantation à venir d'Aroma-Zone.

Altarea a également continué de renforcer son offre de loisir avec l'arrivée de La Tête Dans Les Nuages à L'Avenue 83, de Speedpark à Aubergenville ou encore de Follow Park à Carré de Soie.

Enfin, l'année a été marquée par les signatures de la Haute École de Joaillerie sur le projet d'extension de Bercy Village et de Carrefour pour plus de 3 600 m² dans les futures gares du Grand Paris Express.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2024	216,4	
Variation de périmètre	(0,8)	-0,4 %
Variation à périmètre constant	4,7	+2,2 %
<i>dont indexation</i>	4,1	+1,9 %
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2025	220,2	+1,8 %

À périmètre constant, les loyers nets progressent de +2,2 %, dont +1,9 % au titre de l'indexation. L'effet périmètre tient compte de l'impact en année pleine de la cession d'un petit actif aux Essarts-le-Roi fin 2024 et au projet de restructuration intégrale du site Marques Avenue à Aubergenville.

Le taux de recouvrement⁽¹⁾ s'élève à 97,4 %, niveau considéré comme normatif.

Échéancier des baux

Date de fin de bail	En M€, à 100%	% du total	Option de sortie triennale	
				% du total
Échus	11,2	4,1 %	11,3	4,1 %
2025	9,8	3,6 %	11,6	4,2 %
2026	26,7	9,7 %	68,1	24,8 %
2027	20,1	7,3 %	45,8	16,7 %
2028	17,9	6,5 %	42,6	15,5 %
2029	25,4	9,3 %	18,6	6,8 %
2030	34,9	12,7 %	32,8	12,0 %
2031	31,1	11,3 %	13,1	4,8 %
2032	29,3	10,7 %	12,0	4,4 %
2033	24,4	8,9 %	7,1	2,6 %
2034	18,5	6,7 %	4,5	1,6 %
> 2034	24,8	9,0 %	6,6	2,4 %
TOTAL	274,1	100 %	274,1	100 %

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

1.2.1.3 Développements

Commerce de flux en gares

- **Paris-Austerlitz** : véritable nouveau quartier, Paris-Austerlitz deviendra un *hot spot* commercial de loisirs et de culture s'adressant à une zone de chalandise de plus d'1,5 million d'habitants et 410 000 salariés, et bénéficiant d'un trafic estimé à 30 millions de voyageurs par an d'ici à 2030 (trains, métros et RER). En juin 2025, Altarea a lancé la commercialisation des 130 espaces commerciaux pour les commerces situés dans la Grande Halle Voyageurs. Ce projet est mené en partenariat avec SNCF – Gares & Connexions et se poursuit conformément au planning prévu pour une ouverture en 2027.
- **Paris-Est** : renforcement à venir de l'offre alimentaire de la gare avec Starbucks, Pokawa, une offre de restauration à emporter et une brasserie en entrée de gare destinée aussi bien aux voyageurs qu'aux riverains. Ces travaux seront livrés en deux tranches au cours de l'année 2026. Les usagers du Charles-de-Gaulle Express dont la mise en service est prévue le 28 mars 2027, pourront ainsi profiter, au même titre que les voyageurs grandes lignes et les voyageurs pendulaires, de l'offre commerciale renouvelée de la gare de l'Est.
- **Grand Paris Express** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel Retail, a remporté l'appel d'offre pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Cette concession d'une durée de 12 ans représente près de 136 commerces sur une surface de 12 500 m², dont plus de 3 600 m² exploités par Carrefour avec un contrat unique. Le Groupe a lancé la commercialisation de ces espaces avec un accueil très favorable de grands acteurs nationaux qui voient dans les gares du Grand Paris un nouveau point de contact quotidien avec leurs clients.
- **Milano Metro Retail** : Altarea a été officiellement désigné lauréat de l'appel d'offre d'ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa⁽¹⁾, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m² d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de visiteurs.

Au total, le portefeuille de commerces de gares gérés par le Groupe représente potentiellement 100 millions d'euros de loyers bruts⁽²⁾ pour 105 000 m² de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

Marques Avenue – Aubergenville

Le Groupe a lancé le repositionnement de cet *outlet* de 13 300 m² afin de le transformer en *retail park* opéré sous le format Family Village.

Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2025, Altarea a ainsi poursuivi les travaux d'aménagement des 14 000 m² de commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville (ex-Bobigny2) – intégralement commercialisés – et ouvert 80 % de la surface commerciale. L'ouverture des derniers commerces ainsi que du cinéma est attendue au premier semestre 2026.

Bornes de recharges électriques

Altarea Commerce s'est associée en 2022 à Electra, spécialiste référent européen de la recharge rapide de véhicules électriques, pour déployer des bornes de recharge sur les parkings de ses actifs commerciaux. La première station a été inaugurée en 2023.

Au 31 décembre 2025, la *joint-venture* compte 13 stations en France, soit 55 bornes de haute puissance pour 98 points de recharges. Ces stations ont délivré plus de 4 GWh d'électricité en 2025, soit l'équivalent d'environ 30 millions de kilomètres parcourus, évitant l'émission de 3 400 tCO₂.

Règlement favorable du litige Ponte Parodi

Depuis 2017, Altarea est en litige avec l'Autorité Portuaire de Gênes (autorité concédante du projet portuaire Ponte Parodi) concernant la mise à disposition des surfaces nécessaires à la réalisation du projet du contrat de concession signé en 2007.

Fin 2025, le Conseil d'État italien a définitivement tranché en faveur d'Altarea et a condamné l'Autorité Portuaire de Gênes à indemniser le Groupe à hauteur de 12,7 millions d'euros, qui ont été versés en janvier 2026.

⁽¹⁾ L'accord reste soumis, à titre suspensif, aux conditions usuelles pour ce type d'opération.

⁽²⁾ Loyers bruts avant reversement aux autorités concédantes.

Actifs gérés au 31 décembre 2025

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)		105 700			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		55 200			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 100			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 800			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 000			25 %	
Espace St Quentin (St-Quentin-en-Yvelines)		34 900			0 %	
NicEtoile (Nice)		18 000			0 %	
Grands centres commerciaux	10	446 600	172	3 146		1 411
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
Commerces de flux	8	41 900	59	523		269
Family Village (Le Mans – Ruaudin)		31 000			51 %	
Family Village (Limoges)		29 400			51 %	
Family Village (Nîmes)		29 000			51 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		29 400			51 %	
Family Village (Aubergenville)		28 200			51 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		24 100			51 %	
Thiais Village (Thiais)		23 200			51 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51 %	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		13 300			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		35 400			0 %	
Retail parks	13	351 400	58	985		483
-X % (Massy)		18 100			100 %	
Grand Place (Lille)		8 400			100 %	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100 %	
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
Reflets Compans (Toulouse)		13 800			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 300			18 %	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 300			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 300			0 %	
Commerces de proximité	12	187 300	38	597		100
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	43	1 027 200	326	5 251	43 %	2 264

1.2.2 Logement

Altarea est le deuxième promoteur résidentiel en France⁽¹⁾ à travers ses marques grand public Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'ancien. Le Groupe propose ainsi une offre de logements large et diversifiée⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire.

1.2.2.1 Le logement neuf

La qualité Cogedim

En 2025, Altarea a achevé la réorganisation de son offre de logement neuf en réunissant ses expertises sous sa marque de référence Cogedim.

Altarea réaffirme ainsi son engagement en faveur du logement de qualité pour tous. Cogedim incarne une marque accessible mais exigeante, sans compromis sur la qualité ; une marque qui propose un service client complet, personnalisé et humain ; une marque innovante capable d'intégrer les enjeux bas carbone.

La nouvelle signature, « La qualité ça change la vie », s'articule autour de quatre piliers : qualité de la conception et des constructions, qualité d'usages, qualité environnementale et qualité de la relation client. Cet engagement se matérialise par des indicateurs de performance élevés⁽³⁾ et des récompenses clients renouvelées⁽⁴⁾.

Une offre abordable, décarbonée et rentable

L'offre de logement neuf s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs particuliers) et constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre se concentre majoritairement sur les 2- et 3-pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et de la taille des ménages. La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures). Le prix de revient a été travaillé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale qui a été intégralement repensée.

Access, l'offre pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes⁽⁵⁾ et a élaboré Access, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Access comprend notamment une offre de financement inédite et très attractive (emprunts à taux bonifiés, pas d'apport initial, pas de frais de notaire, pas d'intérêts intercalaires). L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

Avantages, l'offre répondant à la demande des investisseurs particuliers

Pour les particuliers investisseurs, Altarea a développé une offre de solutions d'investissement locatif clé en main accessibles, performantes et adaptées à chaque profil pour bâtir un patrimoine immobilier durable. Le Groupe propose un accompagnement *full service* (conseil personnalisé, recherche du bien, montage du financement, gestion locative, accompagnement juridique et fiscal) et s'appuie sur six dispositifs locatifs : la formule patrimoniale, le dispositif Meublé (LMNP), le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), la formule LLI Meublé, le dispositif Meublé géré et la Nue-propriété.

Woodeum, l'offre bas carbone bois

Woodeum est la marque bois de Cogedim qui propose une solution bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles. Cette gamme de produits en bois CLT (bois lamellé croisé) s'adresse à une clientèle d'institutionnels et de particuliers particulièrement exigeante en matière de performance énergétique.

Une offre adaptée aux institutionnels

En 2025, le Groupe a renforcé son offre à destination d'un panel d'une quarantaine de grands clients institutionnels majoritairement territoriaux, proposant à la fois des logements sociaux, intermédiaires ou libres.

Cette offre est particulièrement adaptée aux attentes de ces clients, tant en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) qu'en matière d'objectif de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès d'Altarea constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

1.2.2.2 La réhabilitation de l'ancien

Préservation du patrimoine et revitalisation des territoires

Le Groupe intervient sur ce marché à travers sa marque Histoire & Patrimoine, qui propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de l'ancien dans un cadre fiscal favorable (Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier).

Histoire & Patrimoine intervient sur l'ensemble des territoires et contribue à la réhabilitation de bâtiments à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle.

⁽¹⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2025 par Innovapresse.

⁽²⁾ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation.

⁽³⁾ Avec 1,3 réserve par logement neuf en moyenne en 2025 (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

⁽⁴⁾ « Élu Service Client de l'Année » pour la huitième fois dans la catégorie « Promotion immobilière » en novembre 2025 et 1^{er} pour la 4^{ème} année consécutive en janvier 2026 du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

⁽⁵⁾ À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

1.2.2.3 Activité de l'année

Faits marquants

En Logement neuf, Altarea a poursuivi avec succès sa stratégie de montée en puissance de son offre de nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable. Les ventes auprès des institutionnels et des particuliers accédants sont bien orientées, permettant au Groupe d'engager une reprise de son cycle de production, dans un marché toujours convalescent à l'approche d'une séquence électorale.

Sur le segment de la **réhabilitation de l'ancien** l'activité commerciale a marqué en 2025 un fort ralentissement dans un contexte budgétaire et fiscal particulièrement tourmenté. La

valeur nette comptable des engagements d'Histoire & Patrimoine a été ajustée⁽¹⁾ et le Groupe a entamé le repositionnement de cette activité afin d'élargir son domaine d'intervention à l'ensemble du marché de réhabilitation de l'ancien, tant historique que classique.

Altarea a cédé en janvier 2026 à Stella Management son activité de gestion de résidences seniors⁽²⁾. Cette opération s'inscrit dans la stratégie du Groupe de répondre durablement aux mutations urbaines tout en se recentrant sur son activité de développement immobilier.

Réservations⁽³⁾

Réservations	2025	%	2024	%	Var.
Particuliers – Accession	1 658	21 %	1 482	19 %	+12 %
Particuliers – Investissement	1 085	14 %	1 646	22 %	-34 %
Ventes en bloc	5 217	66 %	4 473	59 %	+17 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	7 960		7 601		+5 %
Dont Logement neuf	7 753	97 %	7 167	94 %	+8 %
Particuliers – Accession	458	25 %	447	24 %	+3 %
Particuliers – Investissement	247	13 %	427	23 %	-42 %
Ventes en bloc	1 162	62 %	1 001	53 %	+16 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	1 867		1 875		-0,4 %
Dont Logement neuf	1 785	96 %	1 702	91 %	+5 %

En volume, les ventes en neuf progressent de +8 %. Cette offre est plébiscitée tant par les institutionnels que par les accédants. Le taux d'écoulement des lots au détail auprès de ces derniers restant très dynamique à 10,1 %⁽⁴⁾.

En valeur, les ventes en logement neuf sont en hausse de +5 % à 1 785 millions d'euros.

La baisse des particuliers investisseurs s'est poursuivie (-34 % en volume et -42 % en valeur). Elle s'explique à la fois par un effet de base lié à la **fin du dispositif Pinel** en Logement neuf, **et par le fort ralentissement des ventes d'ancien réhabilité** (207 lots pour 82 millions d'euros en 2025, contre respectivement 434 lots et 173 millions d'euros en 2024).

Régularisations notariées

	2025	%	2024	%	Var.
Particuliers	2 848	39 %	3 091	37 %	-8 %
Ventes en bloc	4 519	61 %	5 348	63 %	-16 %
EN NOMBRE DE LOTS	7 367		8 439		-13 %
Particuliers	751	40 %	897	42 %	-16 %
Ventes en bloc	1 108	60 %	1 220	58 %	-9 %
EN MILLIONS D'EUROS TTC	1 859		2 118		-12 %

La diminution de -12 % des régularisations notariées est liée à la baisse de l'activité commerciale depuis deux ans, en attendant la montée en puissance de l'offre nouvelle génération qui se traduira le moment venu par le retour de la croissance des actes notariés.

⁽¹⁾ Cf. partie Performance financière.

⁽²⁾ Cession de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim opérant sous les marques Nohée et Les Hespéride et représentant 60 résidences seniors en exploitation ou en développement. Cette activité est reclassée en IFRS 5 dans les comptes consolidés du Groupe.

⁽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 (la quote-part relative à ces projets représente 50 M€ en 2025 (contre 17 M€ en 2024).

⁽⁴⁾ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2025. Un taux d'écoulement de 10% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 10 mois.

Lancements commerciaux détail

Lancements	2025	2024	Var.
Nombre de lots	3 039	3 126	-3 %
Nombre d'opérations	82	76	+8 %

En 2025, le Groupe a relancé son cycle de production de programmes neufs avec 81ancements commerciaux représentant 3 033 lots (contre 70ancements représentant 2 807 lots en 2024). En réhabilitation de l'ancien, une seule opération de 6 lots a été lancée cette année (contre 6 opérations représentant 319 lots en 2024).

Acquisitions foncières et permis de construire

Acquisitions terrains	2025	2024	Var.
Nombre de terrains	74	71	+4 %
Nombres de lots	7 376	6 282	+17 %

En 2025, le Groupe a acquis 74 terrains portant uniquement sur des programmes neufs (dont 56 sur la deuxième partie de l'année) représentant au total 7 376 lots soit une progression de +17 %.

Permis de construire (en nombre de lots)	2025	2024	Var.
Dépôts de permis	7 972	10 704	-26 %
Obtention de permis	11 293	6 166	+83 %

En 2024, le Groupe avait fortement augmenté le volume de permis de construire déposés (plus de 10 700 lots), notamment en fin d'année. Les obtentions de permis sont ainsi en nette hausse (+83 %), ce qui permet au Groupe d'aborder l'année 2026, année électorale, avec une *pipeline* de projets autorisés satisfaisant.

1.2.2.4 Perspectives

Offre à la vente

L'offre à la vente est entièrement constituée de produits adaptés aux nouvelles conditions de marché, tant pour les accédants que pour les investisseurs.

Offre à la vente	2025	2024	Var.
En nombre de lots	2 892	2 801	+3 %
En millions d'euros TTC	867	840	+3 %

L'offre à la vente est en légère hausse tant en volume qu'en valeur (+3 %).

Approvisionnements⁽¹⁾

Approvisionnements	2025	2024	Var.
En millions d'euros TTC	2 104	2 261	-7 %
En nombre de lots	10 606	11 108	-5 %

Altearea maîtrise le rythme des approvisionnements dans le cadre strict de ses critères prudentiels de sélectivité et de rentabilité.

Pipeline

En millions d'euros TTC de CA potentiel	31/12/2025	Nb. mois	31/12/2024	Var.
Offre à la vente	867	6	840	+3 %
Portefeuille foncier	7 724	50	8 895	-13 %
PIPELINE	8 591	55	9 735	
En nb d'opérations	409		538	-24 %
En nb de lots	36 212		39 603	-9 %
En m ²	2 208 932		2 415 760	

Backlog Logement⁽²⁾

Le *backlog* Logement au 31 décembre 2025 représente 2,2 milliards d'euros HT (vs. 2,4 milliards d'euros HT fin 2024).

⁽¹⁾ Signature de nouvelles options foncières.

⁽²⁾ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

1.2.3 Immobilier d'entreprise

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

1.2.3.1 Bureau

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

Bureau/Grand Paris

En 2025, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement :

- livraison en mars des bureaux de Bobigny Cœur de Ville (10 000 m²) ;
- travaux de Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m²) développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- réalisation des travaux preneurs du 185, rue Saint-Honoré loué au cabinet d'avocats Ashurst (6 100 m²) et dont la livraison est prévue en 2026 ;
- poursuite des travaux du projet Madeleine (21 000 m² à Paris) pour le compte de Norges Bank menés dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ;
- réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis-le-Grand (partenariat JP Morgan/Altarea à 95/5 %) ;
- avancées dans la commercialisation de Landscape (70 200 m², La Défense) portant le taux d'occupation à 66 % (projet réalisé pour le compte d'AltaFund, dans lequel le Groupe détient une participation de 30,3 %).

Bureau/Métropoles régionales

En 2025, Altarea a livré 6 programmes totalisant 38 000 m² :

- à Aix-en-Provence, le Groupe a réalisé le nouveau siège social régional d'Alstom qui intègre sur 7 000 m², des bureaux, un laboratoire de R&D et des ateliers industriels ;
- le nouveau campus de l'ESSCA à Aix-en-Provence (5 500 m²) confirmant une nouvelle fois le savoir-faire du Groupe sur le segment de l'immobilier éducatif ;
- au sein du Technopole de la Mer à Ollioules, Altarea a construit pour Naval Group (en partenariat avec Icade) un ensemble tertiaire de nouvelle génération d'environ 5 000 m², dédié aux systèmes et à la cybersécurité, au sein d'un pôle d'innovation maritime unique et en fort développement ;
- à Marseille le siège social d'Erilia de 11 000 m² ; ainsi que
- le Carré Rabelais à Tours et Claystone à Toulouse, totalisant ensemble 7 600 m².

Altarea a lancé, en partenariat 50/50 avec Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (CERA), la construction de Ki en lieu et place de l'ancien siège social de la CERA. À proximité immédiate de la gare de Lyon-Part-Dieu, Ki est un programme mixte composé de 21 000 m² de bureaux, 85 logements, 550 m² de commerces et services en rez-de-chaussée et 3 000 m² d'espaces verts.

Cette année le Groupe a placé deux projets : La Manufacture à Clermont-Ferrand (12 260 m²) et Le Lab à Nice Méridia (6 740 m²), représentant 59 millions d'euros TTC en quote-part Groupe.

Par ailleurs, 2 nouvelles opérations pour un total de 12 300 m² ont été maîtrisées à Ollioules (en co-promotion) et à Toulouse.

Fin 2025, le *pipeline* de projets sécurisés en cours de développement en Régions représente une surface cumulée d'environ 152 000 m². Ces opérations, très granulaires, contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

1.2.3.2 Logistique

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

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

Avancement du pipeline

Dans le prolongement de l'accord noué fin 2024, Altarea a signé en 2025 une promesse de vente avec WDP pour les deux bâtiments pré-loués à Boulanger (75 000 m²), constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène actuellement en cours de construction.

Fin 2025, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent ainsi 355 000 m², dont 220 000 m² bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m² pré-loués).

Backlog Immobilier d'entreprise⁽²⁾

Le *backlog* en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2025 représente 124 millions d'euros HT (vs. 214 millions d'euros HT fin 2024).

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

⁽²⁾ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

1.2.4 Nouvelles activités

Altarea a décidé d'investir dans de nouvelles activités complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Ces Nouvelles activités ont pour caractéristiques communes d'aborder des marchés aux besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

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

1.2.4.1 Infrastructures photovoltaïques

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle⁽¹⁾.

La stratégie du Groupe sur ce marché est de déployer un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés.

Un dispositif complet

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- toitures photovoltaïques sur bâtiments industriels ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés, etc.) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres, etc.), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

Premier partenariat signé

Altarea et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽²⁾ ont signé un accord de partenariat portant sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques, dont 92,6 MWc en exploitation et le solde achevé ou en fin de construction.

Ce partenariat prendra la forme d'une structure commune à 25/75 (Altarea conservant 25 %) constituée par l'apport de plus de 700 toitures solarisées et un projet au sol de 7,1 MWc développé par le Groupe.

Ce partenariat valide le modèle d'Altarea en tant que développeur, *asset manager* et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques et s'inscrit plus généralement dans la stratégie du Groupe qui consiste à partager l'investissement long terme des opérations arrivées à maturité avec des partenaires de premier plan.

Portefeuille de projets

Le nouveau contexte réglementaire (Programmation Pluriannuelle de l'énergie 3) devrait impacter à la baisse le volume de projets développés en France. Altarea a modifié ses critères d'engagements en conséquence.

À fin décembre 2025, post partenariat avec le groupe Crédit Agricole, le *pipeline* de projets photovoltaïques représente environ 735 MWc sécurisés⁽³⁾, dont 140 MWc à tarif garanti, et le solde à l'étude⁽⁴⁾.

1.2.4.2 Data centers

La maîtrise des savoir-faire clés

Sur le marché des data centers, le parcours administratif est particulièrement complexe, les savoir-faire pertinents sont rares, l'évolution technologique est rapide et la création de valeur est fondamentalement liée à l'utilisateur final.

Depuis plusieurs années, Altarea constitue une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, la réalisation et l'exploitation de data centers.

L'année 2025 a été consacrée à approfondir la connaissance client, à acquérir des expertises techniques supplémentaires et à maîtriser un portefeuille de terrains susceptibles d'accueillir des data centers de différents formats.

Data centers hyperscale

Sur le segment des *hyperscale* (cloud ou IA) l'accès à l'électricité est critique et les utilisateurs finaux potentiels sont peu nombreux et majoritairement américains, ajoutant ainsi une dimension géopolitique au risque de développement. Altarea intervient selon deux stratégies foncières et financières : la vente à l'utilisateur final de terrains autorisés et le développement de projets en co-promotion avec des acteurs mondiaux spécialisés dans les *hyperscale*.

Sur ce marché où les investissements sont potentiellement considérables⁽⁵⁾, Altarea limitera dans un premier temps ses engagements à la maîtrise foncière et aux études et ne mettra en oeuvre les projets qu'une fois ceux-ci sécurisés et dans le cadre de partenariats financiers et commerciaux compatibles avec sa notation de crédit.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Sur ce segment, Altarea s'adresse principalement à des clients qui cherchent à sécuriser le stockage de leurs données sur le territoire français. En fonction des circonstances, ce format peut également répondre aux besoins d'*hyperscalers* en recherche de puissance de calcul additionnelle (*edge*).

L'objectif du Groupe est de disposer d'une base d'actifs en exploitation et de s'imposer comme un acteur de référence du développement et de l'exploitation des data centers de proximité.

⁽¹⁾ Études, faisabilité, conception, maîtrise foncière/Autorisations administratives (construction, raccordement) et financements/Commercialisation de l'énergie produite/Installation et mise en service/Exploitation, monitoring, maintenance et recyclage.

⁽²⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %. Closing prévu en 2026.

⁽³⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

⁽⁴⁾ Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

⁽⁵⁾ Les investissements représentent environ 10 M€ par MW IT pour l'infrastructure, auxquels se rajoutent environ 20 M€ par MW IT investis par l'utilisateur final.

Des avancées majeures en 2025

Data centers hyperscale

Des accords sous conditions ont été signés avec un géant du numérique pour la cession d'un terrain aménagé, détenu par Altarea en Île-de-France et porteur d'une autorisation de raccordement électrique (PTF⁽¹⁾) pour 120 MW.

Un partenariat a également été signé début 2026 avec Vantage Data Centers⁽²⁾ pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus près de Bordeaux sur un terrain détenu par Altarea et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW (projet Citadel). Le lancement de ce projet est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Altarea a livré un premier projet de 3 MW IT⁽³⁾ près de Rennes, acquis un data center déjà loué de 1 MW IT à Mordelles (35) et obtenu un permis de construire définitif pour 7 MW IT à Vélizy (78).

En 2025, Altarea a sécurisé sous forme d'options ou de promesses de nombreux terrains sur lesquels les équipes travaillent en vue d'accueillir des data centers de tout format.

1.2.4.3 Asset management immobilier

L'activité d'*asset management* immobilier recouvre deux stratégies complémentaires :

- l'épargne immobilière grand public pilotée par la société de gestion du Groupe, Altarea Investment Managers, au travers de la SCPI Alta Convictions, labellisée ISR et positionnée sur le nouveau cycle immobilier. En 2025, Alta Convictions a poursuivi l'élargissement et la diversification de son portefeuille avec l'acquisition de trois actifs logistiques (près de Metz, Lyon et à Sainte-Ménéhould) et d'un portefeuille de huit commerces alimentaires en pied d'immeuble (Île-de-France, Chambéry et Lyon). À fin 2025, la SCPI compte 16 actifs, pour une capitalisation dépassant 100 millions d'euros ;
- le marché des institutionnels, adressé notamment au travers du fonds de dette immobilière ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) lancé en partenariat avec Tikehau Capital et capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) et ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Les premières opérations ont été déployées en France et en Europe, et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

⁽¹⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

⁽²⁾ Vantage Data Centers est un leader mondial de l'infrastructure numérique, au service des fournisseurs d'IA et de cloud les plus influents au monde, avec 9 GW de capacité électrique sur plus de 40 campus hyperscale

⁽³⁾ Puissance électrique dédiée exclusivement aux équipements informatiques du data center (serveurs, stockage, réseaux, processeurs, etc.). Il s'agit de la puissance réellement disponible pour les charges IT, hors besoins liés au refroidissement, aux systèmes électriques auxiliaires ou à l'infrastructure du bâtiment.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Alignement à la taxonomie européenne

Un indicateur clé pour Altarea

La taxonomie européenne⁽¹⁾ est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Altarea est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale et le taux d'alignement de son chiffre d'affaires consolidé est devenu un indicateur de performance clé pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

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

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie⁽²⁾. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁽³⁾.

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

Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif⁽⁴⁾.

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux⁽⁵⁾ : Atténuation du changement climatique (Énergie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes, eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse⁽⁶⁾.

Altarea a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution⁽⁷⁾.

Résultats

Chiffre d'affaires 2025 aligné à 73,9 %⁽⁸⁾

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,5
CA aligné	1 242,0	110,2	180,8	1 533,5
% CA consolidé	75,5 %	75,3 %	63,8 %	73,9 %

En 2025, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 73,9 % (68,6 % en 2024 et 48,1% en 2023).

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

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

⁽²⁾ Altarea a fait partie des huit entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate dès leur assemblée générale annuelle 2025. Source : Bilan du Say on Climate français 2025, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

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

⁽⁴⁾ Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. En 2025, 299 opérations/actifs étudiés ont été analysés et considérées comme alignés.

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

⁽⁷⁾ Altarea a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place. Ce travail est mis à jour tous les ans.

⁽⁸⁾ Le chiffre d'affaires 2025 est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments ». Le taux d'éligibilité en 2025 s'élève à 97,5% (soit 2 022,8 millions d'euros de CA éligible).

1.3.2 Performance carbone

Altarea a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable. Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

Méthodologie Altarea

Les émissions de GES⁽¹⁾, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e), sont classées en trois catégories (scopes⁽²⁾) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes, etc.) ;
- 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, etc.).

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

- pour la **promotion immobilière**⁽³⁾, elles sont liées à :
 - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans ;
- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le reporting des émissions correspond aux opérations sous contrôle opérationnel⁽⁴⁾.

Promotion immobilière

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

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2025 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet ;
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

Foncière

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

Le Groupe n'intègre pas les émissions liées au transport des visiteurs pour lesquelles il ne dispose pas de levier direct. À titre d'information, elles ont représenté 206 milliers de tonnes en 2025 (contre 198 milliers de tonnes en 2024).

Évolution des émissions en 2025

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 588 milliers de tonnes⁽⁵⁾, en baisse de -24 % par rapport à 2024 et en baisse de -63 % par rapport à 2019⁽⁶⁾.

(en milliers de tCO ₂ e)	2025	%	2024	2019
Promotion Immobilière	524	89 %	739	1 551
Logement	430	73 %	567	1 041
Immobilier d'Entreprise	70		148	315
Commerce	24		23	195
Foncière et Corporate	27	5 %	36	12
Nouvelles activités	36	6 %	1	0
GROUPE	588		776	1 563
dont Construction	410	70 %	509	822
dont Utilisation	151	26 %	231	729
dont Foncière et Corporate	27	5 %	36	12

⁽¹⁾ Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone, etc.) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

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

⁽³⁾ Pour compte propre ou compte de tiers.

⁽⁴⁾ Opérations en intégration globale à 100 % et mise en équivalence en quote-part.

⁽⁵⁾ Dont 151 milliers de tonnes (soit 26 %) correspondent à des émissions futures (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction)

⁽⁶⁾ Altarea a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO₂e/m² et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO₂e/m².

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (89 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

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

Analyse de la variation des émissions de GES

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux⁽¹⁾ facteurs combinés :

- le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier⁽²⁾ ;
- l'**intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en kgCO₂e/m² mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m² d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

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

Évolution depuis 2019

(en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2019	1 563	
Ajustement CSRD	+12	+1 %
Changements de périmètre	+50	+3 %
Effet périmètre	+62	+4 %
Effet volume	-486	-31 %
Effet taux	-551	-35 %
ÉMISSIONS GES 2025	588	-63 %

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 563 milliers de tCO₂e à 588 milliers de tCO₂e, soit une baisse de -63 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté -35 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

Évolution sur l'année 2025

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2024	776	
Promotion – effet volume	-85	-11 %
Promotion – effet taux	-103	-13 %
ÉMISSIONS GES 2025	588	-24 %

En 2025, la baisse de -24 % des émissions de GES se décompose entre :

- -13 % d'effet taux lié à la baisse de l'intensité carbone surfacique⁽³⁾ qui ressort à 998 kgCO₂e/m² en 2025 contre 1 155 kgCO₂e/m² en 2024 (sortie d'opérations anciennes plus carbonées⁽⁴⁾ et intégration d'opérations nouvelles plus performantes⁽⁵⁾) ;
- -11 % d'effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion résidentielle.

⁽¹⁾ L'évolution du mix produit (logement, bureau, logistique, etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si en pratique l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles certaines années.

⁽²⁾ Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022.

⁽³⁾ Quantité de CO₂e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO₂e par mètre carré ou kg CO₂e/m².

⁽⁴⁾ D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 363 kgCO₂e/m².

⁽⁵⁾ D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 008 kgCO₂e/m².

Trajectoire carbone à horizon 2030

Au regard de sa performance 2025 et de la maturité accrue du secteur du bâtiment sur les enjeux carbone, le Groupe se fixe des objectifs encore plus ambitieux en matière de trajectoire carbone.

À horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 800 kgCO₂e/m² et 900 kgCO₂e/m² (contre 900 kgCO₂e/m² et 1 000 kgCO₂e/m² précédemment).

Dans l'hypothèse d'une reprise de croissance en volume des activités de promotion immobilière et compte tenu de cette nouvelle cible d'intensité surfacique, les émissions de gaz à effet de serre en 2030 devraient désormais être comprises entre 700 et 780 milliers de tonnes de CO₂e contre 850 et 950 milliers de tonnes de CO₂e précédemment, soit -18 %.

Cette estimation est fournie « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains éléments susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, tels que :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

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

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

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES se mesure à travers l'intensité carbone économique (quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires⁽¹⁾).

(en gCO ₂ e/€)	2025	2024	2019
Intensité carbone	276	280	503

En 2025, Altarea a émis 276 grammes de CO₂e par euro de chiffre d'affaires⁽²⁾, soit -1,4 % par rapport à 2024 (et -45 % par rapport à 2019). Cette faible baisse s'explique notamment par l'intégration d'émissions sur des activités du Groupe ne générant actuellement pas de chiffre d'affaires (*data centers*, chantier Austerlitz).

⁽¹⁾ Exprimée en grammes de CO₂e par euro ou gCO₂e/€.

⁽²⁾ Chiffre d'affaires intégrant les cessions internes.

1.4 Performance financière

1.4.1 Résultats annuels 2025

En 2025, le chiffre d'affaires atteint 2 075,6 millions d'euros (vs. 2 768,5 millions d'euros en 2024) soit -25,0 %.

Le résultat net récurrent (FFO⁽¹⁾) est en hausse de +13,9 % à 144,9 millions d'euros (vs. 127,2 millions d'euros en 2024).

Le résultat net part du Groupe s'établit à 8,4 millions d'euros, contre 6,1 millions d'euros en 2024.

(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	285,3	1 652,7	136,1	1,4	0,1	2 075,6	-	2 075,6
Variation vs. 31/12/2024	-3,0 %	-17,0 %	-71,0 %	na	na	-25,0 %		-25,0 %
Loyers nets	220,2	-	-	-	-	220,2	-	220,2
Marge immobilière	3,3	107,6	26,6	-	-	137,5	(58,8)	78,6
Prestations de services externes	31,3	20,1	4,2	1,4	0,1	57,0	-	57,0
Revenus nets	254,8	127,7	30,8	1,4	0,1	414,7	(58,8)	355,8
Variation vs. 31/12/2024	3 %	26 %	-51 %	na	na	- %	na	
Production immobilisée et stockée	3,8	120,0	9,7	2,3	-	135,8	-	135,8
Charges d'exploitation	(33,7)	(194,9)	(19,8)	(8,1)	0,9	(255,7)	(20,7)	(276,4)
Frais de structure nets	(29,9)	(74,9)	(10,1)	(5,9)	0,9	(119,9)	(20,7)	(140,5)
Contributions des sociétés MEE	6,5	2,4	(2,8)	0,8	-	6,9	(11,5)	(4,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							(27,3)	(27,3)
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(15,1)	(15,1)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							1,5	1,5
Charges calculées et frais de transaction – Nouvelles activités							(7,7)	(7,7)
Autres				(0,9)	0,9	-	(10,4)	(10,4)
Résultat opérationnel	231,4	55,2	17,8	(4,6)	1,9	301,7	(150,0)	151,7
Variation vs. 31/12/2024	+10,0 %	x2,1	-63,0 %	na	na	+10,0 %		
Coût de l'endettement net						(37,1)	(5,0)	(42,1)
Autres résultats financiers						(31,3)	(4,0)	(35,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						-	(12,6)	(12,6)
Résultat de cession de participation						-	(1,9)	(1,9)
Impôts						(4,5)	16,2	11,7
Résultat net						228,8	(157,3)	71,5
Minoritaires						(83,9)	20,8	(63,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE						144,9	(136,5)	8,4
Variation vs. 31/12/2024						+13,9 %		
Nombre moyen d'actions dilué						23 062 220		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (EN EUROS)						6,28		
Variation vs. 31/12/2024						+8,5 %		

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

Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 075,6 millions d'euros, en baisse de -25,0 % par rapport à 2024 :

- en **Commerce**, les revenus locatifs sont en hausse de +1,1 % à 246,2 millions d'euros. Le chiffre d'affaires lié aux opérations de promotion pour compte de tiers est plus limité à 7,8 millions d'euros en 2025 (contre 24,0 millions d'euros en 2024), ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires de -3,0 % à 285,3 millions d'euros (vs. 294,3 millions d'euros en 2024) ;
- en **Logement**, il baisse de -17,0 % à 1 652,7 millions d'euros (vs. 1 985,7 millions d'euros en 2024) en raison de l'extinction rapide de la contribution des opérations d'ancienne génération. Les opérations de nouvelle génération sont en phase de montée en puissance et ont représenté un peu plus de 50 % du chiffre d'affaires Logement en 2025 (contre 14 % en 2024) ;
- en **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires s'établit à 136,1 millions d'euros vs. 476,6 millions d'euros en 2024 qui avait bénéficié de l'impact de grandes transactions en Logistique.

Résultat opérationnel FFO

Le résultat opérationnel FFO⁽¹⁾ progresse de +10,0 % à **301,7 millions d'euros** (vs. 274,1 millions d'euros en 2024). Il est composé de :

- **231,4 millions d'euros en Commerce** (+10,0 %), porté par la croissance des loyers net (+1,8 %), une bonne tenue des honoraires externes et l'impact favorable de la résolution du litige Ponte Parodi⁽²⁾ ;
- **55,2 millions d'euros en Logement** (vs. 26,9 millions d'euros en 2024). La progression du résultat opérationnel FFO provient de la montée en puissance des projets de nouvelle génération en Logement neuf à marges satisfaisantes. La réhabilitation de l'ancien a impacté négativement le résultat opérationnel à hauteur de -11,3 millions d'euros⁽³⁾ ;
- **17,8 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (vs. 47,6 millions d'euros en 2024). Le résultat opérationnel FFO reflète la bonne tenue de l'activité courante (prestations de services en Île-de-France, Promotion en Régions notamment). L'année 2024 avait été marquée par des grandes transactions en Logistique, ce qui explique la baisse relative de la contribution de cette activité ;
- **-4,6 millions d'euros pour les Nouvelles Activités**, contre -12,4 millions d'euros en 2024. En 2025, les activités d'*asset management* et d'Infrastructures photovoltaïques ont atteint leur *break even* avec une contribution au résultat opérationnel FFO légèrement positive, ce qui explique l'amélioration de la performance par rapport à 2024.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle⁽⁴⁾ du Groupe s'établit à 14,5 % (contre 9,8 % en 2024 et 9,1 % en 2023).

Résultat net récurrent (FFO)

Le FFO part du Groupe s'établit à 144,9 millions d'euros, en hausse de +13,9 %.

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour -37,1 millions d'euros et autres résultats financiers pour -31,3 millions d'euros) sont en hausse de -8,1 millions d'euros en raison principalement de l'évolution du mix de financement du Groupe, de sa couverture associée et de la baisse des placements de trésorerie.

La charge d'impôt s'établit à -4,5 millions d'euros, stable par rapport à 2024, et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables.

Ramené par action, le FFO s'établit à 6,28 euros (+8,5 %) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 405 770 actions nouvelles⁽⁵⁾ en 2025.

Résultat net consolidé part du Groupe

Le résultat net consolidé part du Groupe après variation de valeurs et charges calculées⁽⁶⁾ s'établit à 8,4 millions d'euros (contre 6,1 millions d'euros en 2024) après prise en compte notamment de charges comptables exceptionnelles sur l'activité de réhabilitation de l'ancien (Histoire & Patrimoine) pour -43,6 millions d'euros⁽⁷⁾.

⁽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⁾ Fin 2025, l'Autorité Portuaire de Gênes a indemnisé le Groupe à hauteur de 12,7 millions d'euros (cf. Performance opérationnelle Commerce), versés en janvier 2026.

⁽³⁾ Contre -5,6 millions d'euros en 2024.

⁽⁴⁾ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

⁽⁵⁾ Dont 1 222 192 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 174 192 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 9 386 au titre du FCPE.

⁽⁶⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers et des immeubles de placement, charges AGA, indemnités de départ en retraite, IFRS 5, frais de transaction et autres charges calculées.

⁽⁷⁾ Ajustement de la valeur comptable des stocks, des frais d'études, de l'offre à la vente ainsi que des coûts techniques et commerciaux (montant après impôts).

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR de continuation dilué⁽¹⁾ à 103,9 euros/action

ANR Groupe	31/12/2025				31/12/2024	
	(en M€)	var	€/act.	var	(en M€)	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 640,0	-3,2 %	70,4	-9,0 %	1 694,3	77,4
Autres plus-values latentes	625,5				515,1	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	25,5				22,0	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	22,4				78,9	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(18,7)				(16,5)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	73,3				67,8	
Part des commandités ^(c)	(12,1)				(12,9)	
ANR NNAV de liquidation	2 355,9	+0,3 %	101,1	-5,8 %	2 348,6	107,3
Droits et frais de cession estimés	66,3				63,6	
Part des commandités ^(c)	(0,3)				(0,3)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	2 421,8	+0,4 %	103,9	-5,6 %	2 411,8	110,1
Nombre d'actions diluées :	23 302 605				21 896 835	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

L'actif net réévalué de continuation dilué est en légère progression à 2 421,8 millions d'euros contre 2 411,8 millions d'euros en 2024, soit +0,4 %.

1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
ANR 31 décembre 2024	2 411,8	110,1
Dividende	(179,1)	(8,0)
Augmentations de capital	102,5	4,4
FFO pdg 2025	144,9	6,3
Variations de valeur ^(a)	57,6	2,5
Instruments financiers et dette à taux fixe	(76,6)	(3,3)
IFRS 16	(19,0)	(0,8)
Autres et frais de transaction ^(b)	(20,4)	(7,3)
ANR 31 DÉCEMBRE 2025	2 421,8	103,9
vs. 31 décembre 2024	+0,4 %	-5,6 %

(a) Promotion, Commerce et autres plus-values latentes sur projets maîtrisés.

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

L'actif net réévalué de continuation dilué est en légère hausse à 2 421,8 millions d'euros (+0,4 %), l'impact du dividende 2024, des variations de valeur des instruments financiers et des dettes à taux fixe ayant été compensé par le FFO et les autres variations de valeur. La valeur de la promotion retenue se situe à la fourchette basse de l'évaluation réalisée par Accuracy. Cette valeur basse est en légère augmentation par rapport à 2024 en lien avec l'amélioration des perspectives de rentabilité de cette activité.

La baisse de l'ANR par action (103,9 euros/action contre 110,1 euros/action en 2024) est due à l'augmentation du nombre d'actions diluées⁽²⁾.

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

⁽²⁾ Dont 1 222 192 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 174 192 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 9 386 au titre du FCPE.

1.4.2.3 Principes de calcul

Évaluation des actifs

Immeubles de placement

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

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

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	30 %
Cushman & Wakefield	France & International	31 %
CBRE	France & International	31 %
Autres	France & International	8 %

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 et Histoire & Patrimoine, Logistique) ; et
- des pôles d'*asset management* Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors de la clôture annuelle : le pôle d'*asset management* Commerce (Altarea Commerce 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.

La valeur retenue par Altarea à partir des éléments fournis par Accuracy est une valeur d'utilité.

Fiscalité

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

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

Droits

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

Part des commandités

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

1.4.3 Ressources financières

1.4.3.1 Faits marquants 2025

En 2025, le Groupe a notamment :

- remboursé fin avril et par anticipation l'obligation Altareit⁽¹⁾ d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée par le cash disponible. Le Groupe n'a désormais plus d'échéance obligataire avant 2028 ;
- mis en place un crédit hypothécaire de 73 millions d'euros à sept ans adossé au centre commercial Carré de Soie à Vaulx-en-Verin (actif consolidé par mise en équivalence).
- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 102,3 millions d'euros, dont 101,6 millions d'euros via le paiement partiel du dividende 2024 en actions (création de 1 222 192 actions nouvelles) et 0,8 million d'euros via une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés (création de 9 386 actions nouvelles).
- amélioré sa notation de crédit à long terme avec le relèvement par S&P Global de la perspective de « négative » à « stable », qui s'établit désormais à « BBB-, outlook stable » tant pour Altarea que pour sa filiale Altareit.

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2025, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles⁽²⁾ de 2 039 millions d'euros (2 530 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Disponible (en millions d'euros)	Lignes de crédits		Total
	Trésorerie	non utilisées	
Au niveau corporate	238	1 177	1 414
Au niveau des projets	331	294	625
TOTAL	569	1 470	2 039

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 284 millions d'euros, tirées à hauteur de 125 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽³⁾ (échéance inférieure ou égale à un an) et deux programmes NEU MTN⁽⁴⁾ (échéance supérieure à un an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2025, l'encours du programme NEU CP Altareit est de 141 millions d'euros.

Nette des NEU CP en circulation, la liquidité disponible du Groupe s'établit à 1 898 millions d'euros.

⁽¹⁾ Nominal initial de 350 000 000 euros, coupon de 2,875 %, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

⁽²⁾ Montants à 100 %.

⁽³⁾ Negotiable EUropean Commercial Paper.

⁽⁴⁾ Negotiable EUropean Medium Term Note.

1.4.3.2 Dette nette⁽¹⁾

Évolution de la dette en 2025

La dette nette progresse de +221 millions d'euros à 1 902 millions d'euros (contre 1 681 millions d'euros fin 2024).

<i>(en millions d'euros)</i>	
DETTE NETTE 31 DÉCEMBRE 2024	1 681
Dividende en numéraire	76
FFO	(144,9)
BFR Logement	78
Capex Bureau et Logistique	77
Capex Commerce	70
Infrastructures photovoltaïques	10
<i>dont Capex</i>	91
<i>dont reclassement en IFRS 5</i>	(81)
Data centers	28
Asset management immobilier	11
Autres	15
DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 902

Au cours de l'année, le Groupe a poursuivi ses investissements sur l'ensemble de ses métiers : Commerce (Gare Paris-Austerlitz), BFR en Logement (nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable), Bureau (Saint-Honoré, etc.) et en

Logistique (Bollène, etc.), infrastructures photovoltaïques, dont un premier portefeuille est en cours de cession (reclassement en IFRS 5 de la dette adossée), ainsi que sur les *data centers* et l'*asset management* immobilier).

Structure de la dette et duration

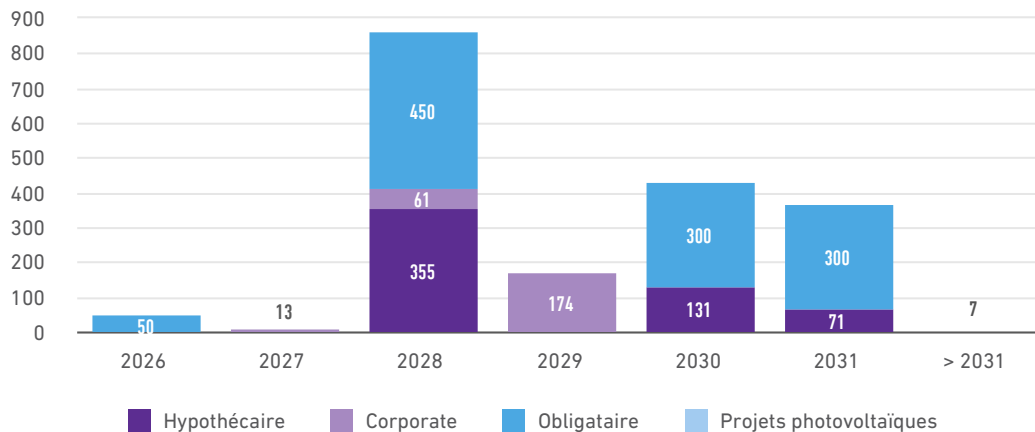
<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dette corporate bancaire	377	264
Marchés de crédit	1 254	1 445
Dette hypothécaire	560	559
Dette sur opérations de promotion	87	111
Dette sur projets photovoltaïques	7	81
Total Dette brute	2 286	2 460
Disponibilités	(384)	(779)
TOTAL DETTE NETTE	1 902	1 681

Au 31 décembre 2025, la duration moyenne de la dette nette est de 3 ans et 1 mois, contre 4 ans et 6 mois au 31 décembre 2024

⁽¹⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

Échéancier de la dette par maturité

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



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

Les dettes dont l'échéance est supérieure à 2031 concernent les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne de la dette est supérieure ou égale à 20 ans lors de sa mise en place.

Couverture : nominal et taux moyen

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

Encours à fin d'année (en millions d'euros)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe ^(a)	Position à taux fixe ^(b)	Taux de cov. moyen ^(c)
2026	1 050	1 607	2 657	1,14 %
2027	1 050	1 600	2 650	1,14 %
2028	600	1 032	1 632	1,75 %
2029	600	825	1 425	1,60 %
2030	300	467	767	2,11 %
2031	0	371	371	1,83 %

(a) Swap de taux et caps.

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

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

Coût moyen de la dette brute : 2,01 % (+9 bps)

Le coût moyen de la dette brute s'établit à 2,01 % fin 2025 (vs. 1,92 % au 31 décembre 2024). Le Groupe a continué de bénéficier de l'impact positif de sa position de couverture de taux et des produits de placement de sa trésorerie, même si cet impact est moindre qu'en 2024 en raison de la baisse des taux courts.

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

1.4.3.3 Structure financière, ratios et covenants

Loan-to-value (LTV)

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Endettement brut	2 286	2 460
Disponibilités	(384)	(779)
Endettement net consolidé	1 902	1 681
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 898	3 872
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	213	197
Immeubles de placement au coût ^(c)	150	126
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	194	149
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 385	1 322
Nouvelles activités	295	233
Valeur vénale des actifs	6 136	5 898
RATIO LTV	31,0 %	28,5 %

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

Emplois - ressources

L'allocation des capitaux employés du Groupe varie en fonction des cycles immobiliers avec un pondération prédominante de la foncière Commerce qui représente 69 % des capitaux employés. Le bilan du Groupe est fortement capitalisé et la dette nette obligataire et bancaire représente 31,0 % des ressources financières totales.

(en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
Foncière Commerce	4 262	69 %	4 194	71 %
Logement	1 111	18 %	1 070	18 %
Bureau	295	5 %	273	5 %
Logistique	173	3 %	128	2 %
Nouvelles activités	295	5 %	233	4 %
TOTAL Capitaux employés consolidés	6 136	100 %	5 898	100 %
Capitaux propres économiques	3 859	63 %	3 880	66 %
<i>dont actif net réévalué part du Groupe</i>	<i>2 421,8</i>		<i>2 411,8</i>	
<i>dont capitaux propres minoritaires</i>	<i>1 437</i>		<i>1 469</i>	
Dette nette obligataire et bancaire	1 902	31,0 %	1 681	28,5 %
Autres passifs	375	6 %	336	6 %
TOTAL Ressources consolidées	6 136	100 %	5 898	100 %

Ratios de crédits

	Covenant	31/12/2025	31/12/2024	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	31,0 %	28,5 %	+250 bps
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,1x	9,6x	-1,5x

(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 »).

Au 31 décembre 2025, le ratio Dette Nette/EBITDA⁽¹⁾ s'établit à 6,3x contre 6,1x fin 2024 et le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres ressort à 38,2 % contre 34,7 % fin 2024. Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

1.4.3.4 Notation financière

Le 6 octobre 2025, S&P Global a confirmé la notation de crédit long terme à « BBB- » (*investment grade*) et a relevé la perspective de « négative » à « stable », ainsi que celle de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion.

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

1.4.4 Perspectives, dividende et guidance

PERSPECTIVES

La feuille de route d'Altarea établie début 2023 prévoyait deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance (2025, 2026 et 2027) sur les métiers de la transformation urbaine et les nouvelles activités. L'année 2025, première année de la phase de montée en puissance, s'inscrit totalement dans cette feuille route avec un FFO en hausse ayant bénéficié du début de la reprise en Logement et de la bonne tenue du Commerce.

2026 et 2027 : montée en puissance des résultats sur les activités historiques, poursuite des investissements sur les nouvelles activités

Le FFO devrait continuer à croître de façon significative en 2026 et en 2027⁽¹⁾, tiré principalement par la promotion. La production de logements neufs devrait atteindre entre 8 000 et 9 000 lots avec une priorité donnée à la rentabilité ainsi qu'à la maîtrise des coûts et du besoin en fonds de roulement. La contribution de la foncière devrait être portée par les commerces en gares, avec notamment la livraison de la gare Paris Austerlitz, dans un contexte général d'inflation faible et de croissance modérée des loyers.

La contribution financière positive des infrastructures photovoltaïques et de l'asset management immobilier devrait compenser les frais de recherche et développement sur les data centers mais également sur de nouveaux produits.

2028 et au-delà : montée en puissance de la contribution des nouvelles activités

A partir de l'année 2028, l'Asset management immobilier et les Infrastructures photovoltaïques devraient continuer à faire croître leur contribution dont le niveau dépendra du contexte général et de l'évolution du cadre réglementaire.

En Data centers, l'ambition d'Altarea est de contribuer au développement de projets représentant plusieurs centaines de MW IT. Le Groupe maîtrise dès aujourd'hui des terrains autorisés ou en cours de montage lui permettant de porter cette ambition. La contribution des data centers aux résultats du Groupe est ainsi potentiellement très significative, mais reste incertaine à ce stade tant en volume qu'en planning.

Objectif de FFO à moyen terme

Altarea a pour objectif un FFO égal ou supérieur à 300 millions d'euros à moyen terme. L'atteinte de cet objectif repose à la fois sur la croissance des activités historiques (foncière Commerce, Promotion résidentiel et immobilier d'entreprise) en 2026 et 2027 et sur la montée en puissance des Nouvelles activités, notamment des data centers, à partir de 2028.

DIVIDENDE

Dividende 2025 (versé en 2026) : Altarea soumettra au vote des actionnaires réunis en Assemblée générale le 4 juin 2026, le versement d'un dividende de 8,00 euros par action, ainsi que la possibilité d'opter soit pour un versement à 100 % en numéraire, soit à 25 % en numéraire et 75 % en titres.

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69 % du capital d'Altarea.

Dividende 2026 (versé en 2027) : stabilité du dividende à 8,00 euros par action, avec une option partielle de conversion en titres.

GUIDANCE 2026

En 2026, les résultats devraient bénéficier de la poursuite de la reprise en Logement, d'une bonne performance en Commerce, d'une ou plusieurs transactions en Immobilier d'entreprise et de l'équilibre global des nouvelles activités. Le FFO est ainsi attendu en nette progression sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

Altarea continuera à s'appuyer sur sa structure bilantielle solide et maintiendra une liquidité forte et une politique financière compatible avec une notation investment grade.

⁽¹⁾ Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 4 JUIN 2026

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) ;
- 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 ; et
- 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 24 février 2026, afin d'être présenté à l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se réunir le 4 juin 2026.

1/ Examen et observations sur les comptes et documents présentés par la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025 ;
- les projets de comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport de durabilité au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se tenir afin de statuer sur lesdits comptes ; et
- 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 2025 se traduit par un bénéfice net comptable de 60 487 160,61 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 2022	20 297 300	10,00 €	4,29 €	04/07/2023
Exercice 2023	20 798 638	8,00 €	-	05/07/2024
Exercice 2024	22 059 911	8,00 €	-	07/07/2025

* 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 2 148 016,56 euros. Après cette dotation, le bénéfice distribuable de l'exercice 2025, déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, ressort à 58 339 144,05 euros.
- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 8 € par action, représentant un montant total de 186 420 840,00 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 2 796 312,60 euros.

Le dividende total ressort donc à 189 217 152,60 euros et sera prélevé sur :

- le solde du bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 58 339 144,05 euros ; et

- le compte « Primes d'émission » à hauteur de 130 878 008,55 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 2025, soit 23 302 605 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 auto-détenues, 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 2025, soit 23 302 605 actions, une simulation de la répartition fiscale du dividende par action a été effectuée à titre indicatif, et figure ci-après :

- Distribution de revenus :.....	2,47 €
- dont distribution de revenus prélevée sur des « résultats ordinaires » :.....	2,43 €
- dont distribution de revenus prélevée sur des « résultats exonérés » :.....	0,04 €
- Remboursement de primes d'émissions (non taxable) :.....	5,53 €

Soit, dans cette simulation, une distribution de revenus de 2,47 € et un remboursement de primes de 5,53 € 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 2026.

En conséquence, la première fraction de 25 % du dividende, soit 2 €, sera obligatoirement payée en numéraire le 7 juillet 2026.

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 12 et le 23 juin 2026 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 2026.

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 2025. 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 2026, 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 Il est recommandé 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 2025, 6.3.3 pour la présentation des politiques de rémunération de l'exercice 2026 et 6.3.4 pour les éléments de rémunérations 2026.

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 2025, étant toutefois précisé que :

- les montants maximums des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations sont actualisés, en fonction du montant du capital social à la date d'émission du présent rapport, et portés de 165M€ à 178 M€ (soit, 50 % du capital social) pour les augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« DPS »), et de 33 M€ à 35 M€ (soit, 10 % du capital social) pour celles sans DPS ;
- le principe de neutralité en période d'offre publique d'acquisition, inséré l'année dernière, est étendu à l'autorisation de procéder à des rachats d'actions de la Société ;
- la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (PEE) du Groupe est mise à jour pour préciser, en tant que de besoin, que la souscription des titres peut s'effectuer par l'intermédiaire de tout organisme autorisé par la réglementation tel que le FCPE, et que l'attribution gratuite d'actions dans ce cadre peut intervenir non seulement à titre de substitution de la décote mais également à titre d'abondement, dans le respect des plafonds légaux et réglementaires ; et
- la 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), au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales n'est pas renouvelée.

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 2025, 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 2025.

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€	12 ^{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	13 ^{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)}	14 ^{ème}	178 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	22 ^{ème}	178 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)}	15 ^{ème}	35 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)}	16 ^{ème}	35 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)}	19 ^{ème}	35 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)	18 ^{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)	20 ^{ème}	35 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	21 ^{ème}	178 M€ pour les augmentations de capital 35 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)	17 ^{ème}	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	23 ^{ème}	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^(d)	24 ^{ème}	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions ^(e)	25 ^{ème}	350 000 actions	38 mois

- (a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 178M€ (soit, à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2025) pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions, dont 35 M€ (soit, à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025) pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription, et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances.
- (b) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.
- (c) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L.228-93 du Code de commerce.
- (d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,22 % du capital au 31 décembre 2025, 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 1,50 % du capital au 31 décembre 2025, 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 (12^{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 2025, 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, étant précisé que les opérations d'acquisition, de cession, d'échange ou de transfert des actions de la Société ne pourront être effectuées pendant les périodes de pré-offre publique et d'offre publique.

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. 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 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 (13^{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 (14^{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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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 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.

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-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2025), 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 (15^{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 notamment, 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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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%), ces modalités étant communément admises et conformes aux pratiques de marché.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées ne pourra être supérieur à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025), 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 (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, 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%), ces modalités étant communément admises et conformes aux pratiques de marché.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025), 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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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 (17^{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 (14^{ème}, 15^{ème} et 16^{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 résolution présentée au paragraphe 10 ci-dessous.

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 (18^{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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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 (19^{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'Altea dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

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

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

Le montant maximum est fixé à trente-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025) 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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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 (20^{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-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025) 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 sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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 (21^{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 14^{ème} à 20^{ème} résolutions présentées ci-dessus ne pourra être supérieur à cent soixante-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2025).

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-cinq millions d'euros (35 000 000 €) (soit à titre indicatif, moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2025).

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

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

11. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (22^{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, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires d'Altarea, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à cent soixante-dix-huit millions d'euros (178 000 000 €) en nominal (soit à titre indicatif, moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2025), ce plafond étant autonome et distinct des plafonds globaux prévus à la 21^{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 (23^{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 du droit préférentiel de souscription des actionnaires en faveur des adhérents au PEE qui pourront y souscrire directement ou par l'intermédiaire de Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou de tout autre organisme collectif autorisé par la réglementation.

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 21^{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 (24^{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 21^{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 (25^{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 24^{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 21^{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.

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.

Fait à Paris le 24 février 2026

INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(Visées aux 1° et 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce)



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 4 JUIN 2026

INFORMATIONS VISEES A L'ARTICLE R.225-83, 1^{ER} ET 5^O, DU CODE DE COMMERCE

Liste des membres du Conseil de surveillance

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			
											Audit et RSE	Rémunérations	Nominations	Investissements
Christian de Gournay Président du conseil Membre indépendant ^(d)			73				05/03/2014	05/06/2025	AG 2027	11			P	P
Alain Dassas ^(e) Membre indépendant			79		✓		20/11/2015 ^(e)	05/06/2025	AG 2027	10	◆	P		◆
Alta Patrimoine Membre	Catherine Leroy		44				02/03/2020 (RP : 22/02/2022)	24/05/2022	AG 2028	3	◆	◆		
Altager Membre	Philippe Jossé		70				27/02/2024 (RP : 25/02/2021) ^(f)	29/06/2021	AG 2027	4 ^(f)				◆
Marie-Catherine Chazeaux Membre représentant les salariés			56				20/09/2018	26/09/2024	20/09/2027	7		◆		
Nicolas Deuzé Membre représentant les salariés			40				21/07/2022	25/06/2025	21/07/2028	3				
Matthieu Lance Membre			57			4	07/03/2022	05/06/2025	AG 2028	3			◆	
Pâris Mouratoglou Membre indépendant			85		✓		05/06/2025	-	AG 2029	<1				
Jacques Nicolet Membre			69				26/06/2007	05/06/2025	AG 2027	18				◆
Predica Membre	Najat Aasqui		43			2	26/06/2007 (RP : 11/03/2019)	05/06/2025	AG 2029	6	◆			◆
Michaela Robert Membre indépendant			56		✓	1	15/04/2016	24/02/2022	AG 2028	9	P	◆	◆	
Isabelle Rossignol Membre			64		✓		05/06/2025	-	AG 2029	<1	◆		◆	

◆ = membre du comité - P = président du comité - RP = représentant permanent

(a) Nombre de mandats exercés dans des sociétés cotées (hors Altarea et sociétés cotées de son groupe), y compris étrangères – En présence d'une personne morale membre du conseil, les mandats ici visés sont ceux exercés par son représentant permanent, directement ou indirectement.

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

(c) En année pleine et en tenant compte de l'ancienneté du représentant permanent en cas de personne morale membre du conseil de surveillance.

(d) Christian de Gournay est qualifié d'indépendant jusqu'au 5 mars 2026, date d'atteinte des 12 années d'exercice, conformément au Code AFEP-MEDEF.








(e) Alain Dassas a été coopté en qualité de membre à part entière par le conseil de surveillance du 24 février 2026, en remplacement de la société Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (APG), démissionnaire avec effet à cette date. Alain Dassas était jusqu'alors le représentant permanent d'APG au conseil de surveillance. La ratification de la cooptation d'Alain Dassas sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires 2026 devant statuer sur les comptes de l'exercice 2025

(f) Antérieurement représentant permanent d'ATI à compter du 25 février 2021 jusqu'à son remplacement par Altager le 27 février 2024, Philippe Jossé a été désigné par cette dernière, en qualité de représentant permanent au conseil de surveillance.

Les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance au 31 décembre 2025, telles que revues par le comité des nominations, sont détaillées dans la matrice ci-dessous.

	RSE	Immobilier, urbanisme et architecture	Stratégie et développement de projets	Finance	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Audit et risques, et conduite des affaires	Solutions clients et nouvelles technologies
Christian de Gournay	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Najat Aasqui	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Marie-Catherine Chazeaux	✓	✓	✓					✓
Alain Dassas			✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Nicolas Deuzé	✓	✓	✓	✓		✓		✓
Philippe Jossé	✓	✓	✓	✓	✓			✓
Matthieu Lance	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Catherine Leroy		✓	✓	✓		✓	✓*	
Jacques Nicolet		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Pàris Mouratoglou	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Isabelle Rossignol	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓

* Notamment en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment).

	<p>RSE Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales</p>	<p>Gestion de sociétés Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale</p>	
	<p>Immobilier, urbanisme et architecture Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe</p>	<p>Droit et fiscalité Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité</p>	
	<p>Stratégie et développement de projets Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions & acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure</p>	<p>Audit et risques, et conduite des affaires Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, ou de la conduite des affaires.</p>	
	<p>Finance Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de reporting financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers</p>	<p>Solutions clients et nouvelles technologies Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client</p>	

Les informations relatives à la Gérance et aux membres du Conseil de surveillance, y compris quant aux autres mandats exercés, figurent au Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit intégralement dans le Document d'enregistrement universel 2025 (Chapitre 6 - Pages 317 à 342) disponible sur le site internet de la Société (www.altarea.com).

Informations relatives aux personnes dont la nomination, la ratification de la cooptation ou le renouvellement est proposé à l'assemblée générale

- **Alain Dassas, membre du Conseil de surveillance, dont la cooptation par le conseil de surveillance du 24 février 2026 est soumise à la ratification de l'assemblée générale (9^{ème} résolution)**

Exposé des motifs de la 9^{ème} résolution soumise au vote de l'assemblée générale

La société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (« APG ») a démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance avec effet à compter du 24 février 2026. Le Conseil de surveillance qui s'est tenu à cette date, après avoir constaté cette démission, a décidé de coopter Alain Dassas en remplacement de la société APG, dont il était jusqu'alors le représentant permanent.

Par la 9^{ème} résolution il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la cooptation d'Alain Dassas en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société APG, pour la durée restante du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée en 2027 à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette proposition vise à maintenir l'équilibre existant au sein du conseil de surveillance, Alain Dassas étant qualifié de membre indépendant conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Le conseil continuera par ailleurs à bénéficier de l'expertise et des compétences de ce professionnel reconnu de la finance et de l'industrie ayant notamment exercé à l'international et étant diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in Management Science de l'Université de Stanford. Alain Dassas est de surcroît un membre assidu, qui connaît bien le Groupe pour avoir été, depuis 2015, le représentant permanent d'APG au conseil de surveillance et pour siéger au comité des rémunérations, qu'il préside, au comité d'audit et de la RSE et au comité des investissements.

Pour aller plus loin, vous trouverez les informations complètes concernant Alain Dassas et sa biographie au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au document d'enregistrement universel 2025 (§. 6.2.3.2, rubriques « Propositions à l'assemblée générale 2026 », « Présentation des membres du Conseil », « Expertises et compétences des membres » et « Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2025 ».

Alain Dassas

Représentant permanent d'APG, puis, à compter du 24 février 2026⁽¹⁾, membre indépendant du conseil de surveillance, du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements et président du comité des rémunérations



Diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in *Management Science* de l'Université de Stanford, Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il rejoint le groupe Renault et occupe successivement les postes de directeur du bureau financier à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas rejoint le comité de direction du groupe Renault, en 2006 il est président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas devient directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. En 2010, il rejoint Segula Technologies en qualité de Directeur Financier du groupe jusqu'en 2012. Depuis, Alain Dassas est président de Dassas Consulting, société de conseil stratégique et financier, et *Executive coach* and Consultant d'Aesara Partners, société franco-britannique de conseil.

Principale fonction exercée :

Executive coach and Consultant, Aesara Partners

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

- *Président* : Dassas Consulting SAS
- *Administrateur* : RCI Finance Maroc

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

(1) Alain Dassas a été coopté, par le conseil de surveillance du 24 février 2026, en qualité de membre à part entière du conseil de surveillance, en remplacement d'APG, démissionnaire à cette date, dont il était jusqu'alors le représentant permanent, ce pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée en 2027 à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.



Nationalité

Française

Âge

78 ans (1946)

Adresse professionnelle

25, rue Benjamin Franklin
75116 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

-

Date de nomination

24 février 2026
(cooptation en remplacement
d'APG)

Échéance du mandat

AG 2027

TABLEAUX DES DELEGATIONS en matière d'augmentation de capital

Extraits du Document d'enregistrement universel 2025³ 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 (12^{ème} à 25^{ème} résolutions), voir le rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ci-dessus

³ Chapitre 6, paragraphe 6.4, pages 371 et 372 du Document d'enregistrement universel 2025 - Le cas échéant, consulter directement le Document d'enregistrement universel 2025 pour accéder aux paragraphes auxquels l'extrait renvoie

1. Tableau des délégations en cours de validité en 2025 consenties par l'assemblée générale du 5 juin 2025

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2025
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 05/12/2026	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 05/08/2027	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 ^{(a)(b)}	26 mois 05/08/2027	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	26 mois 05/08/2027	165 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 ^{(a)(b)}	26 mois 05/08/2027	33 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 ^{(a)(b)}	26 mois 05/08/2027	33 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, au profit de catégories de personnes ^{(a)(c)}	18 mois 05/12/2026	33 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 ^(a)	26 mois 05/08/2027	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 ^(a)	26 mois 05/08/2027	33 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	-	178 M€ pour les augmentations de capital 35 M€ pour augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires ^(a)	26 mois 05/08/2027	0	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(a)	26 mois 05/08/2027	10 M€	Voir note ^(f)
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(a)(d)}	38 mois 05/08/2028	750 000 actions	Voir § 2.3.6.1
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions ^{(a)(e)}	38 mois 05/08/2028	350 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(a)	18 mois 05/12/2026	10 M€	Aucune

(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 33 millions d'euros pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription) et de 750 millions d'euros par voie d'émission de titres de créances.

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

(c) 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 emploi 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.

(d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,22 % du capital au 31 décembre 2025, 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 1,50 % du capital au 31 décembre 2025, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(f) Elle a mis fin à la délégation de même nature consentie par l'assemblée générale du 5 juin 2024 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2025 dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe Altarea au travers du Fonds Commun de Placement (FCPE) Relais Altarea 2025 (cf. section 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 5 juin 2024.

2. Délégations sollicitées de l'assemblée générale 2026

Délégations et autorisations	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)}	178 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	178 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)}	35 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)}	35 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^{(b)(d)}	35 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(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)	35 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	178 M€ pour les augmentations de capital 35 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 ^(b)	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(b)	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	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

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

(b) Autorisation soumise au plafond global nominal de 178 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 35 millions d'euros pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription) et de 750 millions d'euros par voie d'émission de titres de créances.

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

(d) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en emploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le emploi 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 3,22 % du capital au 31 décembre 2025, 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 1,50 % du capital au 31 décembre 2025, 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 2026, 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



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 4 JUIN 2026

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R.225-88 du Code de commerce)

L'ensemble de la documentation et des renseignements concernant l'assemblée générale est consultable et disponible au téléchargement sur le site Internet de la Société (www.altarea.com ; rubrique : Finance / Actionnaires) sur la page dédiée à l'assemblée www.altarea.com/agenda/assemblee-generale-2026

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 4 juin 2026, tels qu'ils sont visés par l'article R.225-83 du Code de commerce au format suivant, à moins que ces documents et renseignements ne soient disponibles sur le site Internet de la Société :

- 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 « Finance / Actionnaires / Assemblées générales » et sur le site de vote en ligne.



www.altarea.com

