

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 337 226 036,46 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS
335.480.877 RCS PARIS

RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DE LA GÉRANCE

(établi en application des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

En application des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce, nous vous présentons le présent rapport complémentaire sur l'utilisation faite de la délégation de compétence que vous avez confiée à la Gérance lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Altarea (la « **Société** ») du 5 juin 2024 (l'« **Assemblée Générale** ») au terme de sa 25^{ème} résolution, aux fins de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe.

1. Autorisation et décision d'émission

1.1. Délégation de compétence consentie à la Gérance par l'Assemblée Générale

« Vingt-cinquième Résolution

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

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

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2. décide que la Gérance pourra également décider et procéder dans le cadre des augmentations de capital susvisées, à l'attribution gratuites d'actions de préférence ou de tous autres titres donnant accès au capital de la Société, au profit adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens

des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, en substitution totale ou partielle de la décote visé au paragraphe 7 ci-dessous, dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;

3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation y compris celles résultant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
4. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en exécution de la présente délégation est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
5. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 23^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution, au profit des adhérents aux Plans d'Epargne d'Entreprise mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
7. décide que le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des vingt séances précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de trente pour cent (30 %) à cette moyenne (ou de quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) ; étant précisé que la Gérance pourra dans les limites légales et réglementaires, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote maximale de trente pour cent (30 %) (ou de quarante pour cent (40%) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) l'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales et réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;
8. décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ; la décote pourra néanmoins atteindre quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ;
9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment, de :
 - déterminer le périmètre des sociétés et groupements dont les salariés pourront bénéficier des émissions ;
 - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
 - déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des émissions ;
 - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres ;

- décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
 - en cas d'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
 - fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables), procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L. 228-91 du Code de commerce et L. 228-93 du Code de commerce), procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, à sa seule initiative ;
 - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
 - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
 - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 8 juin 2023 en sa 23^{ème} résolution »

1.2. Décision de la Gérance de procéder à l'Augmentation de Capital sur usage de la délégation de compétence

Faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'Assemblée Générale au terme de sa 25^{ème} résolution présentée ci-dessus, la Gérance de la Société a décidé, aux termes de ses décisions du 31 mars 2025, complétées par une décision du 9 mai 2025, de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par émission d'un nombre maximum de 100 000 actions nouvelles ordinaires (les « **Actions Nouvelles** ») réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Relais Altarea 2025 » (le « **FCPE** ») selon les modalités présentées ci-après, afin de permettre aux salariés d'être associés aux résultats et au développement du Groupe Altarea en leur permettant d'investir en actions de la Société au travers de fonds communs de placement d'entreprises (l'« **Augmentation de Capital** »). Les résultats définitifs de l'Augmentation de Capital, communiqués le 2 juillet 2025 à la Société par Natixis Interépargne, mandataire de la Société pour les besoins de la réalisation de cette opération et notamment la centralisation des souscriptions à l'offre faite aux salariés, font ressortir un nombre de 9 386 actions à souscrire par le FCPE Relais Altarea 2025 et à émettre par la Société à son profit le 7 juillet 2025, date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital constatée le même jour par la Gérance au vu du bulletin de souscription du FCPE et de l'attestation bancaire de dépôt des fonds.

2. Modalités principales de l'émission

L'Augmentation de Capital est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. La souscription des Actions Nouvelles a été réservée, au travers du FCPE Relais Altarea 2025, aux adhérents du Plan d'Épargne Entreprise (PEE) des sociétés du périmètre Altarea, titulaires d'un contrat de travail de droit français et bénéficiant d'au moins trois (3) mois d'ancienneté, consécutifs ou non, au 1^{er} juillet 2025 conclu avec certaines sociétés du Groupe Altarea. Les salariés partis pour la retraite ou la pré-retraite au 1^{er} juillet 2025 ont été éligibles, à condition d'avoir effectué au moins un versement dans le PEE avant leur départ.

La période de réservation par les salariés aux parts du FCPE s'est déroulée, à cours inconnu, du 12 au 26 mai 2025 inclus.

Le prix de souscription des Actions Nouvelles de 81,35 euros par action a été déterminé conformément aux dispositions légales applicables et à la 25^{ème} résolution de l'Assemblée Générale susvisée. Il correspond à la moyenne arithmétique des cours de bourse de l'action Altarea à l'ouverture de la séance de la cotation sur le marché Euronext Paris lors des vingt séances de bourse courant du 9 mai au 5 juin 2025¹, soit 101,68 euros, diminué d'une décote de 20% et arrondi au centime près.

Ce prix de souscription a été communiqué aux salariés afin qu'ils puissent renoncer, le cas échéant, à leur réservation aux parts du FCPE, durant la période de souscription/rétraction courant du 7 au 11 juin 2025 inclus.

En définitive, l'Augmentation de Capital a été réalisée le 7 juillet 2025 par l'émission d'un nombre de 9 386 Actions Nouvelles au prix de souscription unitaire de 81,35 euros par action, la souscription du FCPE Relais Altarea 2025 s'élevant à un montant global de 763 551,10 euros.

Le montant total de la souscription du FCPE à l'Augmentation de Capital, soit 763 551,10 euros, a été intégralement libéré en numéraire le 7 juillet 2025.

A l'issue de cette Augmentation de Capital, d'un montant global (prime d'émission comprise) de 763 551,10 euros, dont 143 418,08 euros de nominal et 620 133,02 euros de primes d'émission, le capital de la Société a en conséquence été augmenté d'une somme de 143 418,08 euros, par la création de 9 386 Actions Nouvelles d'un pair arrondi à 15,28 euros par action, et a ainsi été porté de 337 082 618,38 euros à 337 226 036,46 euros.

Les Actions Nouvelles créées ont été attribuées en totalité au FCPE Relais Altarea 2025. L'admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles est intervenue le 7 juillet 2025. Les Actions Nouvelles portent jouissance courante et donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions effectuées par Altarea. Elles sont, dès leur émission, immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et sont négociées sur la même ligne de cotation (code ISIN FR0000033219 - Mnémo ALTA).

¹ vingt séances précédant le 6 juin 2025, jour de la décision de la Gérance fixant définitivement la date d'ouverture de la souscription.

3. Dilution

3.1. Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés (calculs effectués sur la base des capitaux propres (part du groupe) tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2024, soit 1 694,3M€, et du nombre d'actions composant le capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles, après déduction des actions auto-détenues, soit 22 058 411 actions) serait la suivante :

Incidence maximale de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe au 31 décembre 2024	
Capitaux propres consolidés part du groupe par action avant l'émission :	76,81 €
Capitaux propres consolidés part du groupe par action après l'émission :	76,81 €

Par ailleurs, à titre indicatif, s'agissant de l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres sociaux (calculs effectués sur la base des capitaux propres tels qu'ils ressortent des comptes sociaux au 31 décembre 2024, soit 739 934,1k€, et du nombre d'actions composant le capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles, après déduction des actions auto-détenues, soit 22 058 411 actions), le montant théorique des capitaux propres par actions après l'émission serait de 33,56 € (contre 33,54 € avant l'émission).

3.2. Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles) serait la suivante :

Incidence maximale de l'émission sur la participation d'un actionnaire (détenant 1% du capital, soit 220 599 Actions Existantes)	
Part du capital de l'actionnaire avant l'émission :	1,0000 %
Part du capital de l'actionnaire après l'émission :	0,9996 %

3.3. Incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action

L'incidence théorique telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédant l'émission des actions nouvelles, intervenue le 7 juillet 2025, est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action Altarea :

Incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière de l'action Altarea	
Moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant l'émission des Actions Nouvelles :	103,29 €
Après émission des Actions Nouvelles :	103,28 €

4. Marche des affaires sociales

Concernant la marche des affaires sociales de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que depuis le début de l'exercice en cours, nous vous invitons à consulter (i) le chapitre 1 « *Rapport d'activité 2024* » du Document d'enregistrement universel 2024 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0116 et (ii) le communiqué sur l'information financière relative au 1^{er} trimestre 2025 publié par la Société le 29 avril 2025. Les informations financières publiées en 2025 par la Société sont disponibles sur son site internet (www.altarea.com) à la page « *Informations Réglementées* » de l'espace « *Finance* » (rubriques *Informations financières / 2025*).

Fait à Paris, le 7 juillet 2025

La Gérance