



Société anonyme au capital de 664 452 560 euros
Siège social : 11/13 avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous présenter les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce concernant les attributions gratuites d'actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous rappelons que votre assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 mai 2024, aux termes de sa 29^{ème} résolution, a autorisé le Conseil d'administration, pour une période de trente-huit mois, à procéder, en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions de la Société au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société qui répondent aux conditions fixées par la loi ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, dans la limite d'un montant maximum de 1 % du capital social de la Société à la date de décision de leur attribution par le Conseil d'administration.

➤ **Plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2025**

Le tableau ci-dessous présente les plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2025 :

	Plan n° 19	Plan n° 20	Plan n° 21
Date d'Assemblée	25/05/2023	15/05/2024	15/05/2024
Date du Conseil d'administration	30/11/2023	06/03/2025	28/11/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	29 000	4 000	4 000
Nombre attribué à Christel Zordan, Directrice Générale	4 000	4 000	4 000
Date d'acquisition des actions	30/11/2024	06/03/2026	28/11/2026
Date de fin de période de conservation	30/11/2025	06/03/2027	28/11/2027
Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale	25 000	N/A	N/A
Date d'acquisition des actions	30/11/2024	06/03/2026	28/11/2026
Date de fin de période de conservation	30/11/2025	06/03/2027	28/11/2027
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2025	24 140	N/A	N/A
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	4 860	260	N/A

ACTIONS ATTRIBUEES GRATUITEMENT RESTANTES EN FIN D'EXERCICE	0	3 740	4 000
--	----------	--------------	--------------

➤ **Attributions gratuites d'actions par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2024 pour décider la mise en place de deux plans d'attribution.

Plan d'attribution gratuite d'actions n°20 décidé par le Conseil d'administration du 6 mars 2025 selon les modalités suivantes :

Nombre total d'actions gratuites : 4.000 actions.

Bénéficiaire des actions gratuites : mandataire social

Période d'acquisition : 1 an à compter de la date d'attribution. Les actions ont donc été définitivement acquises à compter du 6 mars 2026.

Condition d'acquisition : pour recevoir, à la date d'acquisition définitive, les actions gratuites dans le cadre du plan, le bénéficiaire devait conserver la qualité de mandataire social de la Société ou de ses filiales, de façon continue de la date d'attribution à la date d'acquisition définitive.

Condition de performance économique :

L'attribution au mandataire social est soumise à l'atteinte de conditions de performance déterminées par le Conseil d'administration, et ce, conformément à la recommandation du Code Middledent.

L'acquisition était soumise à :

- des critères qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de financement de la Société ;
- des critères quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été établi par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025, lequel a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 93,2 % donnant droit à l'acquisition de 3 740 actions à l'issue de la période d'acquisition.

Période de conservation : 1 an à compter de l'acquisition.

Condition de cession : s'agissant de titres admis aux négociations sur un marché réglementé, les actions ne pourront être cédées :

- Dans le délai de trente jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que l'émetteur est tenu de rendre public ;
- En cas de connaissance d'une information privilégiée, au sens de l'article 7 du règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché).

En outre, conformément à la décision du Conseil d'administration du 6 mars 2025, et en application de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, le dirigeant mandataire social de la Société est tenu de conserver au minimum 50 % des actions gratuites qu'il reçoit au titre de son mandat jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Nous vous précisons qu'à la date d'attribution, soit le 6 mars 2025, la valeur de l'action était de 5,12 euros, soit une valeur totale d'actions attribuées gratuitement de 20.480 euros pour les 4.000 actions.

Plan d'attribution gratuite d'actions n°21 décidé par le Conseil d'administration du 28 novembre 2025 selon les modalités suivantes :

Nombre total d'actions gratuites : 4.000 actions.

Bénéficiaire des actions gratuites : mandataire social

Période d'acquisition : 1 an à compter de la date d'attribution. Les actions ne seront donc définitivement acquises qu'à compter du 28 novembre 2026 sous réserve du respect des conditions présentées ci-après.

Condition d'acquisition : pour recevoir, à la date d'acquisition définitive, les actions gratuites dans le cadre du plan, le bénéficiaire devra conserver la qualité de mandataire social de la Société ou de ses filiales, de façon continue de la date d'attribution à la date d'acquisition définitive.

Condition de performance économique :

L'attribution au mandataire social est soumise à l'atteinte de conditions de performance déterminées par le Conseil d'administration, et ce, conformément à la recommandation du Code Middledenext.

L'acquisition est soumise à :

- des critères qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de fonctionnement de la Société ;
- des critères quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été établi par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

Période de conservation : 1 an à compter de l'acquisition.

Condition de cession : s'agissant de titres admis aux négociations sur un marché réglementé, les actions ne pourront être cédées :

- Dans le délai de trente jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que l'émetteur est tenu de rendre public ;
- En cas de connaissance d'une information privilégiée, au sens de l'article 7 du règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché).

En outre, conformément à la décision du Conseil d'administration du 28 novembre 2025, et en application de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, le dirigeant mandataire social de la Société est tenu de conserver au nominatif au minimum 50 % des actions gratuites qu'il reçoit au titre de son mandat jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Nous vous précisons qu'à la date d'attribution, soit le 28 novembre 2025, la valeur de l'action était de 4,47 euros, soit une valeur totale d'actions attribuées gratuitement de 17.880 euros pour les 4.000 actions.

Aucun autre plan d'attribution gratuite d'actions n'a été décidé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- **Attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, par la Société ou par les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce :**

Mandataire social concerné	Nombre d'actions	Valeur
Christel Zordan, Directrice Générale (Plan n°20)	4.000	5,12 euros (prix de l'action à la date d'attribution)
Christel Zordan, Directrice Générale (Plan n°21)	4.000	4,47 euros (prix de l'action à la date d'attribution)

- **Attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-6 du Code de commerce, à raison des mandats et fonctions exercées par lesdits mandataires au sein desdites sociétés contrôlées en 2025 :**

Néant.

- **Nombre d'actions attribuées au titre de l'exercice 2025 aux 10 salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées est le plus élevé :**

Néant.

- **Attributions gratuites d'actions au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025 par la Société et les sociétés mentionnées à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce aux différentes catégories de bénéficiaires :**

Nombre d'actions gratuites attribuées	Valeurs	Nombre de bénéficiaires	Répartition des actions entre catégorie de bénéficiaires
8.000	Plan n°20 : 5,12 euros (prix de l'action à la date d'attribution) Plan n°21 : 4,47 euros (prix de l'action à la date d'attribution)	1	Mandataire social

Le Conseil d'administration