



Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2026
Réponses aux questions écrites d'actionnaires
(en application des articles L.225-108 et R.225-84 du Code de commerce)

La Société a reçu, préalablement à la présente Assemblée Générale, plusieurs questions écrites d'actionnaires, accompagnées des attestations d'inscription en compte correspondantes.

Il est rappelé, à titre liminaire, que la procédure de questions écrites prévue par l'article L.225-108 du Code de commerce a pour objet de permettre aux actionnaires d'exercer leurs droits dans le cadre de la vie sociale, de participer utilement à l'Assemblée Générale et de disposer des informations nécessaires à l'appréciation des résolutions qui leur sont soumises.

Ce droit, ouvert à tout actionnaire remplissant les conditions prévues par les textes, ne saurait toutefois s'analyser comme un droit général d'investigation ni comme un droit à la communication d'informations confidentielles, individualisées, commercialement sensibles, couvertes par le secret des affaires, relatives à des tiers ou se rapportant à des situations personnelles ou contentieuses.

Compte tenu du nombre de questions reçues, de leur niveau de détail et de la récurrence de certaines thématiques, la Société y répond de manière regroupée, conformément aux dispositions de l'article L.225-108 du Code de commerce.

Les questions ci-après sont présentées sous une forme synthétique et reformulée, sans reproduction littérale du texte reçu, mais sans en altérer la portée ni le sens.

La Société apporte ci-après les éléments d'information qu'elle estime appropriés pour l'ensemble des actionnaires, dans le respect de ses obligations légales et réglementaires, du principe d'égalité d'accès à l'information et de l'intérêt social.

Les présentes réponses sont mises en ligne sur le site Internet de la Société, dans la rubrique consacrée à l'Assemblée Générale du 4 juin 2026, conformément aux dispositions de l'article L.225-108 du Code de commerce.

Elles renvoient également, le cas échéant, aux informations déjà rendues publiques par la Société, notamment dans son Document d'enregistrement universel, ses rapports financiers, ses communiqués et les présentations mises à disposition du marché.

* * *

ALTAREA

SCA au capital de 357 116 241,66 € - 335 480 877 RCS PARIS
87, rue de Richelieu - 75002 Paris – Téléphone : +33 (0)1 56 26 24 00
APE 6820B – LEI n°969500ICGCY1PD6OT783
Marché réglementé : Euronext Paris Compartiment A - ISIN 0000033219

altarea.com

Une première série de questions a été reçue par courrier électronique d'un actionnaire personne physique en date du 23 mai 2026, accompagnée d'une attestation de détention de vingt-sept (27) actions.

1/ Il est demandé à la Société de présenter les tendances récentes de son activité de promotion immobilière, notamment l'évolution de son chiffre d'affaires depuis le début de l'exercice 2026, ainsi que les principales tendances de marché observées et les évolutions par segment d'activité.

Réponse :

Comme indiqué par la Société dans son communiqué du 28 avril 2026 relatif à l'information financière du premier trimestre 2026, le chiffre d'affaires consolidé Logement d'Altarea s'établit à 294,5 millions d'euros sur cette période, en recul de 11,2 % par rapport au premier trimestre 2025.

Cette évolution s'explique principalement par l'extinction progressive des opérations d'ancienne génération. Les opérations de nouvelle génération représentent désormais 70 % du chiffre d'affaires Logement total, contre 50 % sur l'ensemble de l'exercice 2025.

Au cours du premier trimestre, les ventes auprès des particuliers sont en progression, tant en volume (+15 %) qu'en valeur (+5 %).

Les ventes en bloc sont en hausse de 13 % en volume et en recul de 30 % en valeur. Elles ont essentiellement porté sur des résidences gérées, caractérisées par des prix unitaires plus faibles. Pour l'ensemble de l'année 2026, le Groupe attend un prix unitaire moyen pour les ventes en bloc en ligne avec celui des années précédentes.

Par ailleurs, la Société poursuit le développement de ses activités dans les secteurs du Bureau et de la Logistique.

2/ Il est demandé à la Société de présenter les tendances observées depuis le début de l'exercice 2026 concernant l'activité foncière, notamment l'évolution du taux d'occupation.

Réponse :

Sur la foncière commerce, les indicateurs du premier trimestre demeurent bien orientés. Le chiffre d'affaires des commerçants progresse de 1,3 %, la fréquentation est en hausse de 5,3 %, et le taux d'occupation reste élevé et stable à 97,1 %.

Les revenus locatifs IFRS s'inscrivent également en croissance, en augmentation de 1,9 % pour atteindre 61,3 millions d'euros, dont 1,2 % à périmètre constant (+ 0,7 % au titre de l'indexation).

3/ Il est demandé à la Société de fournir des éléments de projection relatifs à l'évolution de la contribution de l'activité data centers à l'activité globale du Groupe.

Réponse :

Comme indiqué lors de la publication des résultats annuels 2025, l'ambition d'Altarea en matière de data centers est de contribuer au développement de projets représentant plusieurs centaines de mégawatts de puissance informatique (MW IT).

Le Groupe dispose d'ores et déjà d'un portefeuille de terrains disposant des autorisations ou en cours de montage lui permettant de soutenir cette ambition.

La contribution de l'activité data centers aux résultats du Groupe est susceptible de devenir significative à terme. À ce stade, son rythme de montée en puissance demeure toutefois dépendant de l'avancement des projets, de leur structuration et des conditions de marché applicables.

4/ Il est demandé à la Société de préciser si des projets de développement sont envisagés pour la filiale NR21.

Réponse :

La société NR21 ne porte actuellement aucun projet opérationnel.

À ce jour, aucun projet particulier de développement n'est envisagé pour cette entité.

5/ Il est demandé à la Société de confirmer si un projet de retrait de la cote concernant les sociétés Altareit ou NR21 a été examiné.

Réponse :

Aucun projet de retrait de la cote concernant les sociétés Altareit et NR21 n'a été arrêté ni formellement examiné à ce jour.

6/ Dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération financière impliquant la désignation d'un expert indépendant, il est demandé à la Société de préciser les principes susceptibles de gouverner le choix de cet expert ainsi que l'information des actionnaires.

Réponse :

Dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération nécessitant la désignation d'un expert indépendant, celui-ci serait choisi dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, notamment sous le contrôle des organes compétents, et conformément aux principes d'indépendance et de compétence.

Le cas échéant, les actionnaires seraient informés dans les conditions prévues par les obligations légales et réglementaires applicables.

* * *

Une seconde série de questions a été reçue par courrier électronique d'un actionnaire personne physique en date du 29 mai 2026, accompagnée d'une attestation de détention d'une (1) action de la Société. Cette série comporte un nombre significatif de questions écrites, portant notamment sur l'activité data centers, les projets hyperscale, l'activité photovoltaïque, les ressources humaines et les conflits d'intérêts.

7/ Il est demandé à la Société de préciser les principaux éléments de distinction entre les activités « photovoltaïque » et « data centers », notamment en ce qui concerne les investissements engagés, la masse salariale et l'endettement du Groupe.

Réponse :

La Société confirme que les activités « photovoltaïque » et « data centers » reposent sur des modèles économiques distincts.

L'activité photovoltaïque consiste principalement à développer, sécuriser, détenir ou valoriser des projets de production d'énergie renouvelable. Son économie dépend notamment des conditions tarifaires applicables, des autorisations administratives, des modalités de raccordement, des coûts de construction, des conditions de financement ainsi que du niveau de sécurisation des revenus.

L'activité data centers s'inscrit, pour sa part, dans une approche différenciée selon deux axes complémentaires.

Le premier concerne les projets dits hyperscale, dans le cadre desquels le Groupe intervient notamment par la valorisation de foncier adapté, l'obtention d'autorisations, la structuration de partenariats avec des opérateurs spécialisés, ainsi que, selon les cas, la cession de foncier disposant des autorisations nécessaires à cette activité ou la participation à des opérations de développement.

Le second concerne les data centers de proximité, pour lesquels le Groupe poursuit un objectif de constitution progressive d'une base d'actifs en exploitation en France, au service notamment d'acteurs souhaitant localiser et sécuriser leurs données sur le territoire.

S'agissant des investissements engagés, les capex de l'exercice 2025 s'élèvent à 28 millions d'euros pour les data centers et à 91 millions d'euros pour le photovoltaïque (montant brut), ramenés à 10 millions d'euros en net (après la signature du partenariat avec Crédit Agricole Transition Énergétique portant sur 124,6 MégaWatts-crête d'infrastructures solaires).

S'agissant de la masse salariale, certaines équipes interviennent de manière transverse sur plusieurs projets, phases de développement ou activités. La Société ne publie pas de ventilation analytique de la masse salariale par sous-activité lorsque celle-ci ne correspond pas à un indicateur retenu dans son reporting financier.

S'agissant de l'endettement, la dette du Groupe est suivie et communiquée au niveau consolidé, conformément aux règles applicables. La Société ne publie pas de ventilation de l'endettement par projet ou par activité, dès lors qu'une telle information n'est pas requise par la réglementation applicable ni retenue comme indicateur de pilotage financier.

Les investissements relatifs aux data centers font néanmoins l'objet d'un suivi dans le cadre du pilotage interne du Groupe. Les informations significatives relatives à l'endettement, aux engagements et aux risques financiers sont présentées dans les publications financières de la Société.

8/ Il est demandé à la Société de préciser le modèle économique des data centers développés par le Groupe, notamment en termes de revenus, de loyers, de conditions économiques et de contribution attendue.

Réponse :

Les data centers relèvent d'un modèle économique spécifique, qui dépend notamment de la puissance électrique disponible, du niveau de redondance, des caractéristiques techniques du site, des autorisations administratives, des conditions de raccordement, des exigences de sécurité, du profil des utilisateurs, ainsi que des conditions contractuelles et de la durée des engagements.

Dans ce cadre, le Groupe développe un modèle combinant, selon les projets, plusieurs modalités d'intervention :

- la valorisation de foncier adapté à des usages data centers ;
- le développement de projets en partenariat avec des acteurs spécialisés ;
- la cession, le cas échéant, de foncier disposant des autorisations nécessaires à cette activité ;
- la participation à des opérations de co-développement ou de co-promotion ;
- le développement progressif d'actifs de proximité destinés à être exploités dans la durée.

S'agissant des loyers, des marges, des revenus attendus par projet, des conditions contractuelles applicables aux clients finaux, des taux de remplissage par site, des prévisions détaillées par actif ou de la consommation de trésorerie par activité, la Société ne communique pas d'informations individualisées lorsqu'elles n'ont pas été rendues publiques.

Ces éléments relèvent de la confidentialité commerciale, du secret des affaires, d'hypothèses internes ou, dans certains cas, de négociations en cours. Leur divulgation serait susceptible de porter atteinte aux intérêts de la Société, notamment dans le cadre de ses relations avec ses partenaires, investisseurs, utilisateurs finaux ou prêteurs.

La Société communique en revanche au marché les informations financières et opérationnelles significatives au niveau agrégé, dans le cadre de ses publications périodiques et, le cas échéant, de ses obligations d'information permanente.

9/ Il est demandé à la Société de préciser l'état d'avancement du site de Rennes, notamment son coût de construction, sa mise en service, son niveau de commercialisation ou de remplissage, ses perspectives à fin 2026 et la consommation de trésorerie associée.

Réponse :

Le site de Rennes (3 MW IT) inauguré fin 2025 s'inscrit dans la stratégie de développement des data centers de proximité du Groupe.

S'agissant du coût global de construction, la Société ne communique pas le détail des coûts par actif lorsque ces informations n'ont pas été rendues publiques. Ces données relèvent du pilotage interne des projets, de la stratégie d'investissement et, le cas échéant, de discussions commerciales ou financières.

S'agissant du taux de remplissage ou de commercialisation, la Société ne publie pas de données individualisées site par site lorsqu'elles ne font pas l'objet d'une communication au marché. Elle précise que la commercialisation et la montée en puissance d'un data center s'inscrivent généralement dans la durée, en fonction des besoins des clients, des exigences techniques, des conditions contractuelles et de la mise en service progressive des capacités.

S'agissant des perspectives à l'horizon du 31 décembre 2026, la Société ne publie pas de prévisions détaillées par site. Les perspectives du Groupe sont communiquées au niveau agrégé dans le cadre de ses publications financières.

S'agissant enfin de la consommation de trésorerie de l'activité data centers, la Société ne communique pas d'indicateur mensuel par activité ou par projet. Les flux de trésorerie, les investissements et les engagements significatifs sont présentés dans les comptes et dans les publications financières, conformément aux règles applicables.

10/ Il est demandé à la Société de préciser l'état d'avancement du projet de Vélizy, notamment la situation du permis de construire, le lancement des travaux, les facteurs pouvant expliquer son calendrier et les prochaines étapes.

Réponse :

Le projet de Vélizy (7 MW IT), dont le permis de construire définitif a été obtenu en 2025, constitue un projet structurant dans le cadre de la stratégie de développement des data centers du Groupe.

Le lancement effectif d'un projet de cette nature dépend de plusieurs paramètres, notamment la purge des autorisations, la réalisation des études techniques, les conditions de raccordement électrique, la structuration contractuelle, ainsi que l'avancement des discussions commerciales et les conditions économiques de mise en œuvre.

La Société ne communique pas de calendrier détaillé lorsqu'il n'a pas été rendu public et demeure soumis à des conditions techniques, administratives, contractuelles ou commerciales. Elle informera le marché, le cas échéant, de toute évolution significative, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

À ce stade, la Société considère qu'aucun retard n'est à déplorer sur ce projet.

11/ Il est demandé à la Société de préciser sa politique de certification en matière de data centers, notamment au regard des certifications ISO 27001, ISO 14001, ISO 50001, Uptime Institute et NF EN 50600.

Réponse :

Les certifications et référentiels applicables aux data centers s'inscrivent dans une démarche progressive, qui dépend notamment de la nature des actifs, de leur stade de développement, de leur mise en exploitation effective, des exigences des clients et des choix techniques retenus.

L'absence d'une certification déterminée à un moment donné ne saurait être interprétée comme un défaut de conformité aux exigences réglementaires applicables, ni comme l'absence de démarche en matière de conformité.

La Société poursuit le déploiement de ses dispositifs en matière de conformité, de sécurité, de performance environnementale et de gestion énergétique, selon un calendrier adapté à l'avancement opérationnel des sites.

La Société communiquera, le cas échéant, sur les certifications obtenues dès lors qu'elles revêtiront un caractère significatif pour l'information du marché ou pour l'exploitation commerciale des actifs concernés.

12/ Il est demandé à la Société de préciser l'état d'avancement et la structuration économique du projet hyperscale développé avec Vantage Data Centers, en particulier au regard de la valorisation du foncier, des revenus attendus, des modalités de commercialisation, du calendrier administratif et des accords nécessaires à l'opération.

Réponse :

Le partenariat avec Vantage Data Centers signé fin février 2026 concerne 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.

Ce partenariat s'inscrit dans un projet de long terme, de nature complexe, dépendant de multiples paramètres d'ordre technique, foncier, contractuel, administratif, commercial et réglementaire.

Le lancement effectif de ce projet demeure notamment conditionné à la conclusion d'un accord avec un utilisateur final, ainsi qu'à la réalisation des différentes étapes requises en matière d'autorisations, de structuration contractuelle, de raccordement et de calendrier opérationnel.

S'agissant des revenus ou marges attendus pour le Groupe, de la valorisation du foncier, des loyers applicables au client final, des modalités de la joint-venture, du calendrier détaillé de

commercialisation ou des termes contractuels, la Société ne communique pas d'informations individualisées lorsqu'elles n'ont pas été rendues publiques.

Ces éléments relèvent de la confidentialité commerciale, du secret des affaires et, le cas échéant, de négociations en cours. Leur divulgation serait susceptible de porter atteinte aux intérêts de la Société, à sa position de négociation ainsi qu'aux droits de ses partenaires ou contreparties.

S'agissant des autorisations, du permis de construire et des accords nécessaires à la réalisation du projet, la Société applique les procédures administratives, techniques et contractuelles en vigueur et suit les calendriers associés. Elle informera le marché, le cas échéant, de toute évolution significative dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

13/ Il est demandé à la Société de préciser l'état d'avancement du projet hyperscale de 120 MW, notamment ses principales étapes à venir, l'impact éventuel de l'évolution de la réglementation RTE, ainsi que les conditions de réalisation du projet, incluant l'existence d'un accord, les modalités de cession du terrain, les éventuelles conditions suspensives, les accords nécessaires et les contraintes d'aménagement, notamment celles liées à la ligne à grande vitesse (LGV).

Réponse :

Des accords sous conditions ont été signés avec un acteur majeur du secteur 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) pour 120 MW.

Les projets hyperscale reposent par nature sur un ensemble de conditions, notamment la disponibilité foncière, les modalités de raccordement électrique, l'obtention des autorisations administratives, les contraintes d'aménagement, les conditions contractuelles ainsi que la confirmation de l'intérêt des partenaires et contreparties concernés.

Les évolutions de la réglementation RTE font l'objet d'un suivi régulier par les équipes du Groupe dans le cadre de la gestion courante des projets. Leur impact est analysé au cas par cas, en fonction de l'état d'avancement des demandes de raccordement et des conditions applicables à chaque projet.

S'agissant du prix de cession du terrain, des conditions suspensives, des termes contractuels, de l'identité des contreparties ou des accords commerciaux, la Société ne communique pas d'informations individualisées lorsqu'elles n'ont pas été rendues publiques. Ces éléments relèvent de la confidentialité commerciale, du secret des affaires et, le cas échéant, de négociations en cours. Leur divulgation serait susceptible de porter atteinte aux intérêts de la Société et à sa position de négociation.

S'agissant des accords locaux ou institutionnels ainsi que de l'impact éventuel de la LGV, ces éléments sont traités dans le cadre des procédures administratives et techniques applicables. La Société en tiendra compte dans son information au marché dès lors qu'ils présenteront un caractère significatif, suffisamment certain et communicable au regard de la réglementation applicable.

14/ Il est demandé à la Société de préciser les impacts financiers et opérationnels des évolutions réglementaires récentes affectant le développement de l'activité photovoltaïque en France.

Réponse :

Le cadre réglementaire applicable au photovoltaïque évolue régulièrement et ces évolutions peuvent avoir un impact sur le volume de projets développés, les conditions de rentabilité, les calendriers de réalisation et les critères d'engagement du Groupe.

Comme indiqué dans ses publications, la Société anticipe que le nouveau cadre réglementaire (Programmation Pluriannuelle de l'énergie 3) devrait impacter à la baisse le volume de projets développés en France. Elle a adapté ses critères d'engagement en conséquence.

Le Groupe dispose, à fin 2025, postérieurement au partenariat avec Crédit Agricole Transition Énergétique, d'un portefeuille sécurisé de 735 MWc (Mégawatts-crête), dont 140 MWc à tarif garanti.

L'impact financier de ces évolutions est apprécié dans le cadre du suivi global de l'activité. Il dépend notamment de la maturité des projets, de leur niveau de sécurisation tarifaire, de leur raccordement, de leur coût de construction, des conditions de financement et de leur rentabilité attendue.

La Société ne communique pas de sensibilité financière détaillée par projet ou par hypothèse réglementaire. Les impacts significatifs seront reflétés, le cas échéant, dans ses communications financières et dans ses comptes, conformément aux règles applicables.

15/ Il est demandé à la Société de préciser si les conditions de travail au sein du Groupe sont de nature à préserver la santé, l'engagement et l'efficacité des collaborateurs, notamment au regard des maladies professionnelles déclarées ou reconnues au cours des derniers exercices.

Réponse :

Le Groupe Altarea veille, en lien avec ses partenaires sociaux, à la prévention et au suivi de ces enjeux.

À ce jour, aucune des trois UES du Groupe n'a saisi la Direction pour signaler une situation globale préoccupante en matière de maladies professionnelles, qui serait susceptible de révéler une dégradation des conditions de travail.

Le Groupe a mis en place depuis plusieurs années un dispositif structuré, comprenant notamment :

- un programme global en matière de qualité de vie et des conditions de travail, dénommé « Altawellness » ;
- des équipes RH dédiées par activité ;
- des interlocuteurs spécialisés, incluant notamment le médecin du travail, l'infirmier du travail, un référent harcèlement au sein de la DRH ainsi que deux référents par CSE ;
- un déontologue et un comité d'éthique.

La Société ne publie pas de données nominatives ni de ventilations détaillées, afin de préserver la confidentialité des données de santé et des situations individuelles.

Elle précise néanmoins qu'à ce jour aucune maladie n'a été reconnue comme professionnelle par la CPAM au sein du Groupe.

16/ Il est demandé à la Société de préciser, dans un contexte de transformation de ses activités et d'évolution de ses effectifs, si le Groupe dispose des ressources et des compétences nécessaires à la réalisation de ses objectifs, ainsi que son appréciation des risques liés aux licenciements et aux contentieux prud'homaux.

Réponse :

La priorité du Groupe est de disposer des ressources et des compétences nécessaires à la réalisation de ses objectifs, dans un contexte de transformation de ses activités.

À ce titre, la Société met en œuvre une politique active de gestion de ses ressources humaines, fondée sur des dispositifs structurés, incluant notamment :

- un plan de recrutement destiné à renforcer les équipes et à accompagner le développement des nouvelles activités ;
- un plan de mobilité interne dynamique qui, sur les trois dernières années, a permis à plus de 300 collaborateurs d'accéder à de nouvelles fonctions ;
- un plan de formation stratégique permettant à l'ensemble des collaborateurs de bénéficier chaque année d'actions de formation, qu'elles soient obligatoires, notamment réglementaires, ou liées aux compétences cœur de métier.

Le taux de départs liés à des licenciements demeure limité et stable sur la période récente.

Par ailleurs, le nombre de contentieux prud'homaux en cours ou initiés au cours des trois derniers exercices reste limité au regard des effectifs du Groupe, et le montant global des provisions constituées à ce titre est non significatif au regard de ses capitaux propres.

La Société ne commente pas individuellement les procédures prud'homales en cours ni ne publie de ventilation détaillée par motif ou par entité, ces informations étant susceptibles de permettre l'identification de situations individuelles et de porter atteinte à la confidentialité des données concernées ainsi qu'à la stratégie contentieuse de la Société.

De manière générale, les licenciements intervenus résultent de motifs personnels ou disciplinaires, dans le respect du droit du travail applicable et des procédures internes de validation.

17/ Il est demandé à la Société de préciser les règles applicables en matière de prévention des conflits d'intérêts, notamment dans les situations où un collaborateur détient, directement ou indirectement, des intérêts dans une société prestataire du Groupe ou susceptible d'exercer dans le même secteur d'activité, ainsi que les conditions dans lesquelles des activités externes lucratives peuvent être autorisées.

Réponse :

La Société veille à l'application rigoureuse des dispositifs de prévention des conflits d'intérêts, dans une démarche continue de conformité et de maîtrise des risques, afin de protéger les intérêts de la Société. Elle accorde à ce titre une attention particulière à toute situation susceptible de porter atteinte à ses intérêts.

À ce titre, les contrats de travail peuvent prévoir, en fonction des responsabilités exercées, des clauses d'exclusivité et/ou de non-concurrence, ainsi que des obligations de loyauté.

L'exercice d'activités externes lucratives peut, le cas échéant, être envisagé, sous réserve qu'il ne porte pas atteinte aux intérêts de la Société et n'affecte pas la disponibilité du collaborateur concerné. Ces situations font l'objet d'un encadrement strict dans le cadre des dispositifs internes de contrôle et de validation.

Par ailleurs, la Société ne recense ni ne publie les participations privées de ses collaborateurs et ne communique pas d'informations individualisées relatives aux prestataires ou aux relations contractuelles, ces éléments étant couverts par des obligations de confidentialité et par la protection de la vie privée.

* * *