



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2025**

INTÉGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL




ALTAREA

PRÉSENTATION DU GROUPE**3****1****RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025****25**

1.1	Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone	26
1.2	Performance opérationnelle	31
1.3	Performance environnementale	41
1.4	Performance financière	45

2**COMPTES CONSOLIDÉS 2025****55**

2.1	États financiers	56
2.2	Annexe – Compte de résultat analytique	62
2.3	Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	63
2.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	111

3**COMPTES ANNUELS 2025****117**

3.1	États financiers	118
3.2	Annexe aux comptes annuels	121
3.3	Informations complémentaires	140
3.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	142
3.5	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	146

4**RAPPORT DE DURABILITÉ****149**

4.1	Informations générales	150
4.2	Informations environnementales	182
4.3	Informations sociales	230
4.4	Informations en matière de gouvernance	279
4.5	Rapport de certification des informations en matière de durabilité	289

5**GESTION DES RISQUES****293**

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	294
5.2	Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	300
5.3	Assurances	312

6**GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE****313**

6.1	Cadre du rapport et Code de référence	314
6.2	Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	316
6.3	Rémunérations des organes de direction et de surveillance	356
6.4	Délégations en matière d'augmentation de capital	371
6.5	Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	373
6.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	374

7**CAPITAL ET ACTIONNARIAT****377**

7.1	Informations générales sur le capital	378
7.2	Informations boursières	387
7.3	Organigramme simplifié	388
7.4	Politique de dividende	389

8**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES****391**

8.1	Informations sur la Société	392
8.2	Autres informations	397
8.3	Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	398
8.4	Documents et informations	399

TABLES DE CONCORDANCE**404****GLOSSAIRE****408**

Un sommaire détaillé est présenté à chaque entrée de chapitre.

2025

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le document d'enregistrement universel a été déposé le 13 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre de règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur une marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie au format ESEF (*European Single Electronic Format*) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

PRÉSENTATION DU GROUPE



ALTAREA, UN GROUPE QUI RÉPOND À DES BESOINS FONDAMENTAUX	4
VUE D'ENSEMBLE DE NOS IMPACTS	6
LES TEMPS FORTS 2025	8
UNE GOUVERNANCE ROBUSTE POUR FAIRE VIVRE NOTRE AMBITION STRATÉGIQUE	14
NOTRE IMPACT VU PAR NOTRE COMITÉ EXÉCUTIF	16
NOTRE COLLECTIF EST NOTRE PREMIER ACTIF	18
NOS PRIORITÉS D'ACTION	20
UN MODÈLE ÉQUILIBRÉ AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	22

Altarea, un Groupe qui répond à des besoins fondamentaux

Altarea dispose d'une expertise reconnue dans tous les secteurs de l'immobilier, et se démarque par sa capacité à piloter des projets complexes avec toujours la même exigence de qualité, en tant que leader de la transformation urbaine bas carbone.

FONCIÈRE	PROMOTEUR		
COMMERCE	RÉSIDENTIEL	BUREAU	LOGISTIQUE
 43 actifs 5,3 Mds€ d'actifs sous gestion	 130 000 personnes logées depuis 2019	 1 million m² développés sur les 10 dernières années	 1 million m² développés sur les 10 dernières années
■ Développeur, investisseur et asset manager ■ 4 formats : commerces de flux en gare, centres commerciaux, retail park, commerces de proximité ■ Partenaire de grands investisseurs institutionnels	■ Offre multimarque et multiproduits : logements traditionnels, logements locatifs intermédiaires (LLI), sociaux, résidences gérées majoritairement étudiantes (promotion) ■ Présence dans des régions dynamiques	■ Promoteur et/ou investisseur ■ Modèle diversifié à risque limité ■ Acteur majeur en France : nouveaux projets et projets de restructuration complexes	

1994
Fondation d'Altarea

2004
Introduction en Bourse

1 655
collaborateurs

INFRASTRUCTURES

DATA CENTER



**Proximité
et hyperscale**

- Marchés soutenus par des besoins immenses et des tendances structurelles fortes d'indépendance et de souveraineté nationales
- Expertise réglementaire et foncière complète
- Développement, exploitation, structuration et partenariats

PHOTOVOLTAÏQUE



735 MWc
de projets sécurisés
(au 31/12/2025) dont
140 MWc
en tarif garanti

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER



100 %
des acquisitions
d'actifs immobiliers
font l'objet d'une due
diligence ISR

- Epargne immobilière grand public avec la SCPI Alta Convictions (labellisée ISR)
- Segment des clients institutionnels, notamment via le fonds de dette immobilière ATREC

3 077 M€
de fonds propres

Présence dans
3 pays
France, Italie, Espagne



Vue d'ensemble de nos impacts



PERFORMANCE FINANCIÈRE

2 075,6 M€
de chiffre d'affaires Groupe

301,7 M€
de FFO (résultat net récurrent)

14,5 %
de taux de rentabilité
opérationnelle du Groupe

144,9 M€
FFO Part du Groupe

8 €
de dividende par action

2 039 M€
de liquidités disponibles

1 902 M€
de dette nette

Aucune échéance
de dette avant 2028

**Notation S&P Global
BBB-**
perspective stable

UTILITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

+ de 130 000
personnes logées depuis 2019

1 359
lots de logements lancés
sous l'offre Access

6 300
personnes ayant pu accéder
à un logement social (LLI/LLS)
construit par Altarea en 2025

16
nombre moyen de commerces
essentiels au sein de chaque centre
commercial d'Altarea Commerce

Données au 31 décembre 2025. Évolutions vs 31 décembre 2024.



SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

38 000

emplois directs, indirects, hébergés et induits par les activités du Groupe

12 100

emplois hébergés au sein des actifs commerciaux du Groupe

735 MWc

de projets photovoltaïques sécurisés, dont 140 MWc à tarif garanti, et le solde à l'étude

588 milliers de tCO₂e

Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3), soit une baisse de 63 % vs 2019 (année de référence)

1 002 kgCO₂e/m²

d'intensité carbone surfacique du Groupe, soit une réduction de 35 % depuis 2019

73,9 %

du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne

276 gCO₂e

générés pour produire 1 € de chiffre d'affaires

16

centres commerciaux équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques en France, Italie et Espagne (dans le cadre d'un partenariat avec Electra)

93 %

part des déchets de Promotion valorisés matière

Les temps forts 2025

JANVIER

31.01

Cogedim remporte la première place du Top 200 de la relation client HCG – Les Échos pour la 3^e année consécutive.

FÉVRIER

Altarea certifié Top Employer pour la 5^e année consécutive.



17.02

Altarea renouvelle son partenariat avec Habitat & Humanisme, avec des ambitions renforcées pour promouvoir l'inclusion par l'habitat.

MARS

03.03

Altarea Commerce et RATP Travel Retail remportent l'appel d'offres lancé par la Société des Grands Projets pour le développement et l'exploitation des 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express.



12.03

Altarea Entreprise et CDC Investissement Immobilier dévoilent « Upper », le futur immeuble de bureaux iconique de Paris Montparnasse.



AVRIL

Histoire & Patrimoine lance le début des livraisons du Pensionnat de Juilly.



MAI

22.05

Altarea réunit ses expertises en matière de Logement neuf sous sa marque de référence Cogedim.



28.05

Cogedim pose la première pierre de « Ki », projet emblématique de la construction circulaire bas carbone à Lyon.



JUIN

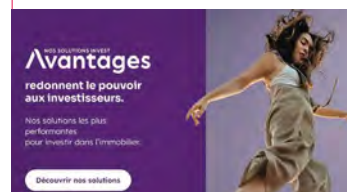
03.06

Altarea Commerce lance la commercialisation des espaces du nouveau Quartier Austerlitz, en partenariat avec SNCF Gares & Connexions.



16.06

Cogedim lance Avantages, son offre d'investissement locatif clé en main pour bâtir un patrimoine immobilier durable, performant et accessible à tous.



19.06

Cogedim Inaugure la résidence Woodeum Funkia, lauréate d'Inventons la Métropole du Grand Paris.

JUILLET

07.07

Altarea Energies Renouvelables lance les travaux de sa première centrale photovoltaïque au sol à Caudecoste (47).



OCTOBRE

06.10

S&P Global confirme la notation de long terme BBB- du Groupe et relève sa perspective à stable.

15.10

Altarea Data Center inaugure NDC Rennes I, son premier data center à Rennes.



NOVEMBRE

06.11

Altarea Energies Renouvelables et Crédit Agricole Transitions & Énergies annoncent la signature⁽¹⁾ d'un partenariat pour la création d'une structure commune de construction et d'exploitation de projets photovoltaïques.

17.11

À l'occasion de Choose France – Édition France, Altarea annonce des avancées significatives dans les data centers.

**Choose
France™**

20.11

Cogedim Élu Service Client de l'Année dans la catégorie Promotion immobilière pour la 8^e fois.



DÉCEMBRE

01.12

Altarea entre en négociation exclusive avec Stella Management pour céder son pôle de gestion de Résidences Services Seniors et ses résidences en cours de développement.

01.12

Altarea Investment Managers annonce une deuxième revalorisation du prix de part pour la SCPI Alta Convictions.

ALTA CONVICTIONS™

05.12

NDC obtient le permis de construire définitif pour un data center urbain à Vélizy-Villacoublay de 7 MW IT.



11.12

Histoire & Patrimoine inaugure le Domaine Marguerite de Flandre, rénovation de l'ancien hospice situé à Seclin, près de Lille.



(1) Sous condition suspensive.



« Altarea est fort parce que nous avons un projet d'entreprise utile socialement, au service de l'intérêt général. Notre boussole est d'être une entreprise de ville, qui répond à des besoins fondamentaux. »

Le contexte économique et géopolitique inédit de 2025 nous a fait entrer dans un temps marqué par de fortes incertitudes aux niveaux mondial et national. En générant beaucoup d'attentisme sur nos marchés, celles-ci ont un impact indirect mais significatif sur nos activités. En France, la crise immobilière – la plus dure que nous ayons connue depuis 30 ans – n'est par ailleurs pas terminée, même si elle a baissé en intensité.

Dans cet environnement complexe, Altarea a, une fois encore, montré sa formidable capacité d'adaptation. Face aux crises successives, nous avons su repenser notre modèle et renouveler nos offres pour poursuivre notre développement. Si nous restons prudents et continuons à piloter les risques du Groupe avec rigueur, notre ambition est intacte. Le travail de fond engagé en 2022 sur l'ensemble de nos métiers porte en effet ses fruits.

En 2025, la reprise de toutes nos activités traditionnelles a été enclenchée. Notre foncière commerce a confirmé sa belle dynamique avec une performance solide, alors même que les ménages demeurent vigilants sur leurs dépenses. En logement, le déploiement d'Access est un succès. J'en suis particulièrement fier, car cette offre abordable destinée aux primo-accédants montre à quel point nous savons capter les besoins de nos clients et y répondre. Avec une production totale de 8 000 logements, une hausse retrouvée des réservations et une accélération de la mise à l'offre, la reprise du logement est désormais actée. Notre activité est, en outre, restée soutenue en immobilier d'entreprise, sur le bureau comme sur la grande logistique.

Du côté des nouvelles activités, nous avons réalisé des avancées significatives en 2025. Je pense en priorité aux positions importantes que nous avons prises sur le marché des data centers, tant sur le segment de la proximité que sur celui des hyperscales. Sur les énergies renouvelables, nous avons signé un partenariat de grande ampleur avec le Crédit Agricole pour la construction et l'exploitation de toitures photovoltaïques. Altarea Investment Managers a aussi annoncé une revalorisation du prix de la part de sa SCPI Alta Convictions, la deuxième en 2 ans. Sa stratégie d'investissement sélective et rigoureuse avec un portefeuille diversifié et homogène s'avère payante.

Nos performances financières et extra-financières sont par ailleurs en phase avec notre feuille de route, avec un FFO part du Groupe de 144,9 millions d'euros, en croissance de 13,9 %, et un chiffre d'affaires vert, aligné avec les critères de la taxonomie européenne, de près de 74 % (contre 68,6 % en 2024).

Aujourd'hui, même si notre environnement reste compliqué, Altarea est fort.

Altarea est fort parce que nous avons un projet d'entreprise utile, au service de l'intérêt général et des grandes transitions économiques, sociales et environnementales. Notre boussole est d'être une entreprise de ville, qui répond à des besoins fondamentaux. Aujourd'hui, alors que certains de ces besoins évoluent et se renforcent pour nos clients, que de nouveaux besoins apparaissent pour les territoires, notre vocation originale est plus que jamais le socle de notre stratégie.



ALAIN TARAVELLA

Président-fondateur du groupe Altarea

Altarea est fort parce que son capital humain est expert, engagé, enthousiaste, profondément animé par ce sens de l'utilité.

Altarea est fort parce que nous avons un modèle diversifié, unique sur le marché, dans lequel le tout est beaucoup plus que la somme des parties.

Altarea est fort parce qu'il existe une communauté d'intérêts réelle entre le Groupe et ses collaborateurs. Depuis longtemps, nous procédons régulièrement à des distributions d'actions gratuites aux salariés. Nous avons décidé cette année d'aller plus loin avec un nouveau plan

« Tous actionnaires d'Altarea » : d'ici à 2030, les salariés deviendront notre troisième actionnaire, avec environ 10 % des actions du Groupe.

Pour toutes ces raisons, même si nous devons rester prudents en 2026, nous pouvons aussi être ambitieux. Je suis convaincu que 2026 sera une année de croissance pour nos activités historiques et une année déterminante sur les nouvelles activités, en particulier les data centers, qui pourraient devenir un véritable game changer pour le Groupe. Avec nos réussites, notre projet d'entreprise, la force de notre actionnariat et de notre capital humain, nous pouvons regarder l'avenir avec confiance. Nous sommes sur le bon chemin.



EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea

En 2025, Altarea a repris sa marche en avant, conformément à la feuille de route initiée en 2022 face aux crises successives sur ses marchés. Cette reprise est le fruit des évolutions profondes opérées pour adapter le Groupe au changement de cycle immobilier. Elle est aussi le résultat d'une trajectoire financière solide et ambitieuse, guidée, d'une part, par un contrôle rigoureux des risques et, d'autre part, par un travail sur l'équilibre entre nos activités et sur leur rentabilité.

Force est de constater que 2025 a été une année de forte activité, jalonnée de nombreuses réalisations dans tous nos métiers.

Nous avons tout d'abord réuni l'ensemble de nos expertises en logement neuf sous la marque de référence Cogedim, qui a renforcé son positionnement autour de la qualité offerte à nos clients. Le succès de notre offre de logement abordable Access s'est confirmé, et nous avons lancé Avantages, notre gamme de solutions destinées aux investisseurs particuliers.

2025 a aussi été l'année de prises de positions importantes sur le marché des data centers, avec l'inauguration de notre premier centre de colocation de 3 MW IT près de Rennes et l'obtention d'un permis de construire définitif pour un premier data center urbain de 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay. Nous avons annoncé

« Je suis convaincu qu'en nous mobilisant collectivement, nous sommes aujourd'hui parmi les mieux placés pour aborder la nouvelle phase du cycle immobilier qui se profile. »

des avancées significatives dans les data centers hyperscale à l'occasion du Sommet Choose France, dont nous verrons les suites concrètes en 2026.

Nous avons annoncé la signature d'un partenariat avec Crédit Agricole Transition & Énergies sur notre portefeuille de projets photovoltaïques portant sur 124,6 MW de toitures solaires à terme.

Nous avons gagné de nouveaux projets de restructuration d'immeubles de bureaux et poursuivi les très beaux chantiers en cours, comme Upper à Paris ou Ki à Lyon.

Côté commerce, nous avons travaillé le portefeuille de nos centres en accueillant de nouvelles enseignes et en continuant d'optimiser certains de nos actifs. Nous avons fortement progressé dans le travel retail, en remportant le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express et en lançant la commercialisation du futur nouveau quartier d'Austerlitz.

Enfin, Altarea a cédé Nohée et Les Hespérides à un acteur majeur de l'exploitation de résidences seniors, afin de permettre à ces activités de rejoindre un projet ambitieux de croissance et de recentrer le Groupe sur son cœur de métier : le développement immobilier.

Toutes ces réalisations – et beaucoup d'autres – montrent que, malgré un contexte toujours difficile, le travail de fond qui a été réalisé par les équipes s'est avéré

fructueux. Notre marche en avant sera d'autant plus rapide et solide que nous œuvrons, en parallèle des enjeux business, à l'optimisation de nos manières de travailler. Nous nous appuierons de plus en plus sur des leviers structurants comme l'intelligence artificielle et renforcerons la transversalité entre les métiers. C'est dans cet objectif que nous avons déployé, tout au long de l'année et partout en France, les « maisons Altarea », qui regroupent les équipes des différentes marques présentes sur un même territoire. C'est aussi dans cet esprit que nous avons lancé une réflexion sur le futur d'Altarea, à laquelle tous les collaborateurs du Groupe ont été associés, à travers des ateliers de coconstruction et une grande consultation interne.

En ce début d'année 2026, Altarea est solide. Solide sur le business : la reprise est désormais enclenchée, et elle va se poursuivre. Solide sur sa vision et ses engagements : l'utilité des métiers au service des besoins essentiels et de la transformation urbaine, la sobriété environnementale, la priorité donnée aux clients. Solide sur son modèle mettant au cœur les enjeux de durabilité. Solide sur ses expertises et son collectif.

2026 sera une année décisive. Je suis convaincu qu'en nous mobilisant collectivement, nous sommes aujourd'hui parmi les mieux placés pour aborder la nouvelle phase du cycle immobilier qui se profile. Plus que jamais, ce sera une année pour affirmer notre façon de faire de l'immobilier différemment, pour affirmer notre esprit de conquête et notre leadership.

Une gouvernance robuste pour faire vivre notre ambition stratégique

Dirigé par son Président-fondateur, Alain Taravella, le groupe Altarea s'appuie sur une gouvernance robuste qui porte son ambition stratégique : continuer à s'affirmer comme le leader de la transformation urbaine bas carbone, en permettant à chacun de se loger, travailler ou consommer selon son budget et ses besoins, tout en montrant la voie vers la sobriété environnementale. S'organisant autour de la Gérance, incarnée notamment par Alain Taravella, Président-fondateur, et par Edward Arkwright, Directeur général Groupe, d'un Conseil de surveillance, d'un Comité exécutif et de trois comités de direction métiers, cette gouvernance garantit le bon fonctionnement de l'entreprise dans la durée.



Une exigence forte en matière de conduite des affaires

Un comité d'éthique dédié, présidé par le Directeur général Groupe, supervise le programme de conformité du Groupe. Altarea a une politique de tolérance zéro vis-à-vis des pratiques non éthiques. Pour cela, le Groupe a élaboré et déployé une charte éthique, communiquée à l'ensemble des collaborateurs. La charte pose les principes d'éthique professionnelle qui guident le comportement des collaborateurs dans leurs relations avec les parties prenantes. Une ligne d'alerte, ouverte à l'ensemble des collaborateurs, permet de signaler tout comportement illicite (corruption, paiements de facilitation...) ou manifestement contraire aux principes de la charte. Une politique de gestion des conflits d'intérêts ainsi qu'une politique en matière de cadeaux ont également été communiquées aux collaborateurs. Les collaborateurs sont très régulièrement sensibilisés à ces sujets durant les séminaires d'intégration et via des e-learning accessibles à chacun d'entre eux.

12
membres

50 %
de taux d'indépendance ⁽¹⁾

61
Âge moyen

6 ans
d'ancienneté moyenne

42 %
de taux de féminisation ⁽¹⁾

2
représentants des salariés

97 %
de taux d'assiduité

4
comités ⁽²⁾

(1) Hors membres représentant les salariés, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

(2) Comité d'audit et de la RSE, comité des nominations, comité des rémunérations, comité des investissements.



CHRISTIAN DE GOURNAY
Président du Conseil de surveillance d'Altarea

En 2025, le Conseil de surveillance a entretenu un dialogue particulièrement actif et constructif avec la Gérance d'Altarea, en traitant d'enjeux stratégiques diversifiés. Tout au long de l'année, nous avons notamment suivi avec attention la remontée en puissance de l'activité Logement : la relance du cycle de production est bien là. Et les mesures prises en 2025 – regroupement des expertises en logement neuf autour de Cogedim, nouveau positionnement valorisant la qualité sous toutes ses formes, lancement de la gamme Avantages... – vont permettre d'accélérer encore en 2026.

Lors de ses réunions trimestrielles, le Conseil a aussi évoqué le développement dans les data centers et le photovoltaïque. Ces activités lancées en 2022 répondent aux critères fondamentaux du Groupe : secteurs porteurs, besoins avérés, barrières à l'entrée importantes. Les deux activités ont accéléré en 2025. Sur le photovoltaïque, nous avons observé que le Groupe a acquis la maîtrise de toute la chaîne de valeur opérationnelle, depuis la recherche des terrains jusqu'à l'exploitation, en passant par le raccordement électrique et le financement. Ce développement me fait penser à celui du commerce en gare, qui s'est d'abord imposé progressivement pendant une dizaine d'années et qui est devenu aujourd'hui un puissant levier de croissance. L'accélération marquée sur les data centers ces derniers mois relève de la même dynamique.

Le Conseil échange aussi régulièrement avec la Gérance sur la stratégie RSE. Les progrès en matière d'alignement avec la taxonomie européenne – près de 74 % en 2025, contre 48 % en 2023 – nous semblent particulièrement significatifs et permettent à Altarea d'obtenir des notations et des volumes de crédit plus importants de la part des organismes bancaires.

Avec des ratios financiers qui restent solides et une forte mobilisation des équipes, l'année 2025 montre donc un élan retrouvé, dont nous verrons les effets encore plus nettement en 2026. Le Conseil continuera à jouer pleinement son rôle pour accompagner cet élan, avec des membres impliqués et vigilants. À cet égard, je rends hommage à Dominique Rongier, décédé en 2025, qui a manifesté un engagement remarquable aux côtés d'Altarea comme membre du Conseil pendant 16 ans et comme Président du comité d'audit pendant 8 ans.

Et j'indique qu'en faisant évoluer la durée des mandats et en procédant en 2025 à des renouvellements pour des durées différentes de 2, 3 ou 4 ans, l'Assemblée générale a adopté une mesure qui permet à la fois de stabiliser la composition du Conseil dans la durée et d'assurer la régularité du rythme de renouvellement partiel de ses membres.

Notre impact vu par notre Comité exécutif



NATHALIE BARDIN

Directrice marketing stratégique,
RSE et innovation, Altarea

« **Nous travaillons à conjuguer utilité sociale et sobriété environnementale.** Cette approche de nos métiers qui lie enjeux sociaux, économiques et écologiques n'a jamais été aussi essentielle. Alors que le pouvoir d'achat immobilier se dégrade, nous avons déployé à grande échelle notre offre de logement abordable pour les primo-accédants, tout en ayant un impact toujours aussi important sur la création d'emploi et les dynamiques économiques dans les territoires. Dans un contexte de fortes tensions sur le climat et les ressources, nous avons continué de progresser en matière de pratiques durables avec la croissance de notre chiffre d'affaires « vert », alignée à la taxonomie européenne, à 73,9 % en 2025. »



ÉRIC DUMAS

Directeur général Finances, Altarea

« **Face aux crises, Altarea a su repenser son modèle** et renouveler son offre, ce qui lui permet d'atteindre une performance financière et extra-financière en ligne avec la feuille de route définie début 2023. Le FFO est en effet en croissance de 13,9 % en 2025 et le chiffre d'affaires est désormais aligné à hauteur de 73,9 % à la taxonomie européenne. Conformément à nos objectifs, nous anticipons la poursuite de la montée en puissance de nos résultats en 2026 et 2027, avec une nette hausse du FFO pour 2026. »



ADRIEN BLANC

Président, Altarea Entreprise

« **En 2025, l'activité de bureaux a été soutenue** tant en Île-de-France qu'en région. Nous avons lancé ou poursuivi plusieurs chantiers emblématiques et porteurs de notre vision : des bureaux serviciels, "mieux qu'à la maison", très bien situés et exemplaires dans le domaine environnemental. C'est le cas par exemple d'Upper à Paris, au-dessus de la gare Montparnasse et de Ki à Lyon, dans le quartier de la Part-Dieu. Côté logistique, nous avons notamment finalisé la commercialisation de la plateforme de Bollène, stratégiquement situé sur la dorsale Nord-Sud. »



VINCENT EGO

Directeur général de Cogedim

« **L'année 2025 a été marquée par la reprise de notre activité de logement,** avec une croissance du nombre de réservations et un niveau élevé d'obtention de permis de construire. Elle a aussi été une année de profonde transformation : nous avons rassemblé l'ensemble de nos expertises en logement neuf sous la bannière Cogedim, autour d'un nouveau projet d'entreprise "La qualité ça change la vie". Celui-ci se traduit dès le début de l'année 2026 par 25 engagements concrets dans quatre domaines : relation clients, environnement, santé et bien-être, architecture et usages. »

**BAPTISTE BOREZÉE**

Directeur général délégué
d'Altarea

« **En 2025, Altarea a continué d'apporter** avec constance et exigence des réponses concrètes aux grands enjeux de nos clients et des territoires. Cela se traduit par la conception de projets utiles, le développement d'infrastructures comme les data centers, ainsi que par des solutions d'investissement répondant à la fois aux attentes d'épargne des particuliers et aux besoins des institutionnels. A titre d'exemple, nous avons ainsi noué un partenariat avec Vantage DC pour développer un campus de data centers hyperscale, franchi la barre des 100 M€ de capitalisation pour la SCPI Alta Convictions, et poursuivi les investissements du fonds de dette immobilière ATREC en Europe. »

**KARINE MARCHAND**

Directeur des Ressources Humaines
Groupe, Altarea

« **Tout l'enjeu de la politique de ressources humaines d'Altarea est de cultiver l'excellence** des expertises qui sont l'un des plus grands atouts du Groupe, tout en faisant vivre une identité Groupe Altarea avec des valeurs et des pratiques communes à toutes et tous. Nous œuvrons pour que chaque collaborateur puisse à la fois être fier de contribuer à la réussite d'un projet collectif porteur de sens, et à s'épanouir individuellement dans des fonctions à forte valeur et responsabilité. C'est cela la force d'Altarea ! »

**LUDOVIC CASTILLO**

Président Exécutif Altarea Commerce
& Infrastructures

« **Altarea a toujours su anticiper et accompagner les grandes mutations** des territoires. Nous avons développé depuis trois ans deux nouvelles activités pour en faire des moteurs de croissance dans la durée. En 2025, notre ambition dans les data centers s'est concrétisée avec l'inauguration de NDC Rennes I, l'obtention du permis de construire de notre premier data center urbain à Vélizy et des avancées significatives dans les data centers hyperscale. Même dynamique positive autour d'Altarea Energies Renouvelables : en 2025, nous avons inauguré notre 500^e toiture et mis en service notre première centrale photovoltaïque au sol. »

**JULIEN PEMEZEC**

Directeur général délégué
de Cogedim

« **Depuis trois ans, Cogedim a entièrement repensé son offre** en partant des besoins des clients. En 2025, notre solution de logement abordable Access a été largement plébiscitée par les primo-accédants et elle est désormais déployée sur l'ensemble du territoire. Nous avons également lancé Avantages, une gamme de solutions clés en main pour les particuliers investisseurs. Avec le plan de relance du logement annoncé par le Premier ministre en janvier 2026, nous allons accélérer le développement de produits destinés à cette clientèle et accompagner la reprise de l'investissement locatif. »

**RODRIGO CLARE**

Directeur Général Altarea Commerce
& Infrastructures

« **En 2025, la croissance de la fréquentation** et du chiffre d'affaires des commerçants confirme l'attractivité de nos sites et la qualité de leur offre commerciale. Forts de cette performance, nous accueillons désormais un nouvel investisseur institutionnel à nos côtés dans le cadre d'un partenariat sur un Grand Retail Park avec EDF Invest. La dynamique commerciale est particulièrement marquée dans les activités de Travel Retail en France et en Italie : nous avons lancé la commercialisation des 130 espaces commerciaux du nouveau Quartier Austerlitz, ainsi que des 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express. En Italie, nous sommes entrés en discussions exclusives pour valoriser et gérer 17 000 m² de commerce au sein des 83 stations du métro milanais. »

Notre collectif est notre premier actif

1

Cultiver les
meilleures
expertises dans
tous nos métiers

Dans tous ses métiers, Altarea est fort d'expertises sans équivalent. Pour préserver cette excellence, le Groupe fait de la formation une des priorités de sa politique RH. 98,28 % des collaborateurs bénéficie ainsi d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea. Un ambitieux dispositif est par ailleurs déployé pour faire monter l'ensemble des salariés en compétence sur l'IA, enjeu essentiel pour le Groupe. Formations ciblées, webinaires, ateliers, newsletters dédiées, jeu-concours, création d'une communauté interne de 70 référents... Les actions de sensibilisation et de formation ont permis à 87,7 % des collaborateurs d'obtenir la certification associée au parcours d'e-learning « Voyage au centre de l'IA ».



En 2025, un programme de formation Managériale d'envergure a été conçu et déployé pour la 1^{re} fois pour 350 managers du Groupe, offrant des espaces de dialogue autour de l'expérience managériale sur un format de codéveloppement, permettant au-delà du partage managérial d'apprendre à se faire confiance. Au-delà de la formation, la mobilité est au cœur de la politique RH : pour la cinquième année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne. Cultiver les meilleures expertises, c'est également savoir attirer et fidéliser les talents de demain. Dans un contexte économique incertain, Altarea a continué à embaucher de nouvelles recrues et à former 260 alternants en 2025. Quatre jeunes talents aux profils variés ont quant à eux participé à la septième promotion du Graduate Program d'Altarea, en suivant un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents. 2025 a permis aussi de renouer avec les séminaires d'intégration, ce qui a donné aux nouveaux collaborateurs l'opportunité d'obtenir toutes les clés pour comprendre les métiers et la stratégie du Groupe.



2

Partager la valeur
et nourrir un dialogue
social actif

Altarea place les collaborateurs au cœur de son modèle, en partageant la valeur créée et en entretenant un dialogue social de qualité. Le Groupe met en œuvre une politique volontariste d'actionnariat salarié : en 2025, les collaborateurs ont pu bénéficier d'un FCPE investi en actions Altarea et ont aussi eu la possibilité d'accéder à l'actionnariat salarié par la reconduction du programme « Tous en actions ! » pour la valorisation de leur performance en actions. Plus de 78 % des collaborateurs sont aujourd'hui

actionnaires du Groupe et l'actionnariat salarié représente 4,25 % du capital à fin 2025. Le Groupe entretient aussi un dialogue social très actif avec plus de 70 réunions organisées en 2025 avec les CSE (Comité Social et Economique). Regroupant tous les représentants élus des différentes entités, celles-ci permettent de partager des informations et de mener des concertations de manière efficace à l'échelle de l'ensemble du Groupe, et grâce au CACSI de proposer des œuvres sociales communes à l'ensemble des collaborateurs.



3

Tous Altarea !

Parce qu'un collectif se soude autour d'une vision partagée, le Groupe a associé tous ses collaborateurs à une réflexion sur le futur d'Altarea. 170 collaborateurs représentant tous les métiers ont ainsi participé à des ateliers de coconstruction, portant aussi bien sur des enjeux business que sur l'évolution des façons de travailler. Un questionnaire a également été soumis à l'ensemble des salariés (82 % de répondants). Pour que chacun se sente Altarea au quotidien, le Groupe porte aussi la plus grande attention à la qualité de vie au travail : il a reçu la certification Top Employer et le label Happy Trainees 2025, avec 89,9 % des stagiaires et alternants qui recommandent Altarea. Le Groupe déploie aussi de nombreuses actions

en faveur de l'inclusion et de la parité entre les femmes et les hommes. Chaque année, des temps de sensibilisation ont lieu lors de la semaine EQUITY, avec en 2025 un échange entre hommes sur la masculinité et un atelier sur l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle. Depuis 2021, nous avons créé le Café des altareaïennes qui offre un temps dédié aux collaboratrices pour ouvrir la parole et apprendre à se connaître. En 2025, cette communauté s'est élargie à toutes les collaboratrices en proposant des programmes de conférences dédiées et des ateliers collaboratifs. En décembre, nous avons initié une formation digitale sur le Bien Vivre Ensemble avec des comportements adaptés qui doit couvrir à terme 100 % des collaborateurs.

Le capital humain est l'un des plus grands atouts d'Altarea. Sa singularité repose sur l'excellence de ses expertises dans chacun de ses métiers tout en valorisant des valeurs communes et une identité Groupe ALTAREA. À travers notre politique RH, nous nous attachons à cultiver ces savoir-faire tout en nourrissant le sens du collectif, afin de développer les complémentarités et créer de la valeur pour tous. Employeur responsable, nous veillons à ce que chaque collaborateur se sente bien chez Altarea, à sa place et partie prenante de la valeur créée collectivement.



103

salariés en CDI ont bénéficié d'une mobilité interne

22 026

heures de formation dispensées sur l'année.

45

collaborateurs recrutés sur un premier emploi⁽¹⁾

(1) CDI/CDD – Hors Pôle ARIAS.

4,25 %

du capital d'Altarea détenu par les salariés

Environ 200 000

actions attribuées chaque année aux collaborateurs au titre de leur rémunération

(2) Hors CSE / Nohée.

37,21 %

de femmes managers d'au moins 1 CDI (soit 144 femmes)⁽³⁾

(3) Hors pôle ARIAS.



Séminaire d'intégration Crescendo
« Tous Ambassadeurs ».

Nos priorités d'action

Altarea porte un projet d'entreprise permettant l'optimisation des capitaux employés. Le Groupe combine ainsi investissement dans des activités créatrices de valeur à moyen terme et développement en continu des projets dans ses activités, qui lui permet de diversifier son profil de risques et son exposition aux différents cycles immobiliers.

	COMMERCE	LOGEMENT	BUREAU (IDF ET RÉGIONS)
» Nos priorités stratégiques 2025-2026	■ Concentration sur les formats les plus porteurs · Centres commerciaux · Grands retail parks · Commerces de flux · Commerces de proximité ■ Partenariats avec des investisseurs institutionnels de premier plan (Crédit Agricole Assurances, APG, Allianz, EDF Invest...) ■ Asset Management proactif (approche partenariale avec les enseignes, animation, marketing, capex...) ■ Renforcement sur les commerces de flux en gare (en France et à l'international)	■ Un produit neuf intégralement repensé · Des appartements adaptés aux besoins · Travail sur les m² utiles · Nouvelle façon de construire · Amélioration de la qualité et la performance environnementale ■ Une gamme adaptée à tous les publics · Access (pour les primo-accédants) · Avantages (pour les particuliers investisseurs) · Offre bois et bas carbone · Offre pour les institutionnels (LLS/LLI/ Résidences gérées) ■ Une offre de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien	■ Développer une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales ■ Prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte et optimiser la prise de risques ■ Assurer la bonne exécution et la livraison du pipeline en cours ■ Développer les opérations de prestation de services



» Nos réalisations 2025

- Poursuite d'une dynamique opérationnelle solide de notre Foncière avec des loyers net de 220,2 M€ (+ 2,2 % à périmètre constant)
- Croissance de la fréquentation (+ 4 %) et du chiffre d'affaires des commerçants (+ 1 %)
- Taux d'occupation de 97,1 %
- De nombreux succès en commerces de flux dans les gares et les stations de métro (Paris, Milan)

- Succès en logement neuf : réservations à + 8 % en volume (7 753 lots) et + 5 % en valeur (1 785 M€)
- Forte demande des primo-accédants et des institutionnels
- Accélération des lancements commerciaux et des acquisitions terrains
- Cogedim la marque de référence en logement neuf réaffirme son engagement « La qualité pour tous »

- Activité bureau soutenue en Île-de-France
- Bon déroulement des projets en cours en région
- Livraison de Delta, siège régional d'Alstom à Aix-en-Provence (7 500 m²)
- Lancement de la construction de Ki à Lyon Part-Dieu (29 000 m²)

LOGISTIQUE

- Développer à la fois des grandes plateformes logistiques pour **accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce et des hubs multi-utilisateurs**, espaces logistiques situés le long des grands axes routiers

INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

- **Etre positionnés sur tous les types d'infrastructures** (toitures photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, centrales photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme, hangars agricoles)
- **Partager l'investissement long terme** des opérations arrivées à maturité avec des partenaires de premier plan
- Mettre en œuvre un modèle de développeur, asset manager et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques

DATA CENTERS

- **Déploiement d'une offre complète et souveraine couvrant l'ensemble du marché des data centers :**
 - Proximité (colocation et edge)
 - Hyperscale (cloud et IA) : une offre résiliente, de grande envergure, avec des clients internationaux du numérique

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

- Équipe dédiée expérimentée et pluridisciplinaire
- Constitution d'un réseau de distribution
- Afficher une progression continue de la collecte
- Diversifier les produits et géographies d'investissement



- VEFA avec WDP pour la dernière tranche du hub logistique de Bollène (75 000 m² louée à Boulanger)
- Bon déroulement des projets en cours

- Signature sous condition suspensive d'un premier partenariat : coentreprise à 25 % Altarea et 75 % Groupe Crédit Agricole sur 124,6 MWc dont 93 en exploitation
- Lancement de la 1^{re} centrale photovoltaïque au sol
- 735 MWc de projets sécurisés dont 140 MWc tarifés

- **Proximité**
 - Obtention du permis de construire définitif pour le data center NDC Paris I à Vélizy-Villacoublay (7 MW IT)
 - Inauguration du 1^{er} data center du Groupe à Rennes au T3
- **Hyperscale**
 - Obtention des autorisations de raccordement au réseau électrique (PTF) pour deux fonciers maîtrisés en cours de reconversion (puissance électrique sécurisée de 520 MW)

- **SCPI Alta Convictions**
 - Capitalisation de la SCPI Alta Convictions dépassant les 100 millions d'euros
 - Obtention du label ISR en 2024
 - 7,55 % de performance globale dont 6,57 % de taux de distribution et 0,98 % de revalorisation de part

Un modèle équilibré au service de la **transformation** **urbaine** bas carbone

LES RESSOURCES D'ALTAREA...

... AU SERVICE D'UN MODÈLE DIVERSIFIÉ DE TRANSFORMATION URBAINE...

Capital Altarea

- Part du capital détenue par la famille du Président-fondateur : près de 46 % du capital
- Part du capital détenue par les collaborateurs : env. 4,25 %

Capital humain

- 1 655 collaborateurs
- 260 alternants

Capital immobilier

- Valeur des actifs sous gestion : 5 251 M€
- Dont valeur en quote-part Groupe : 2 264 M€

Capital naturel

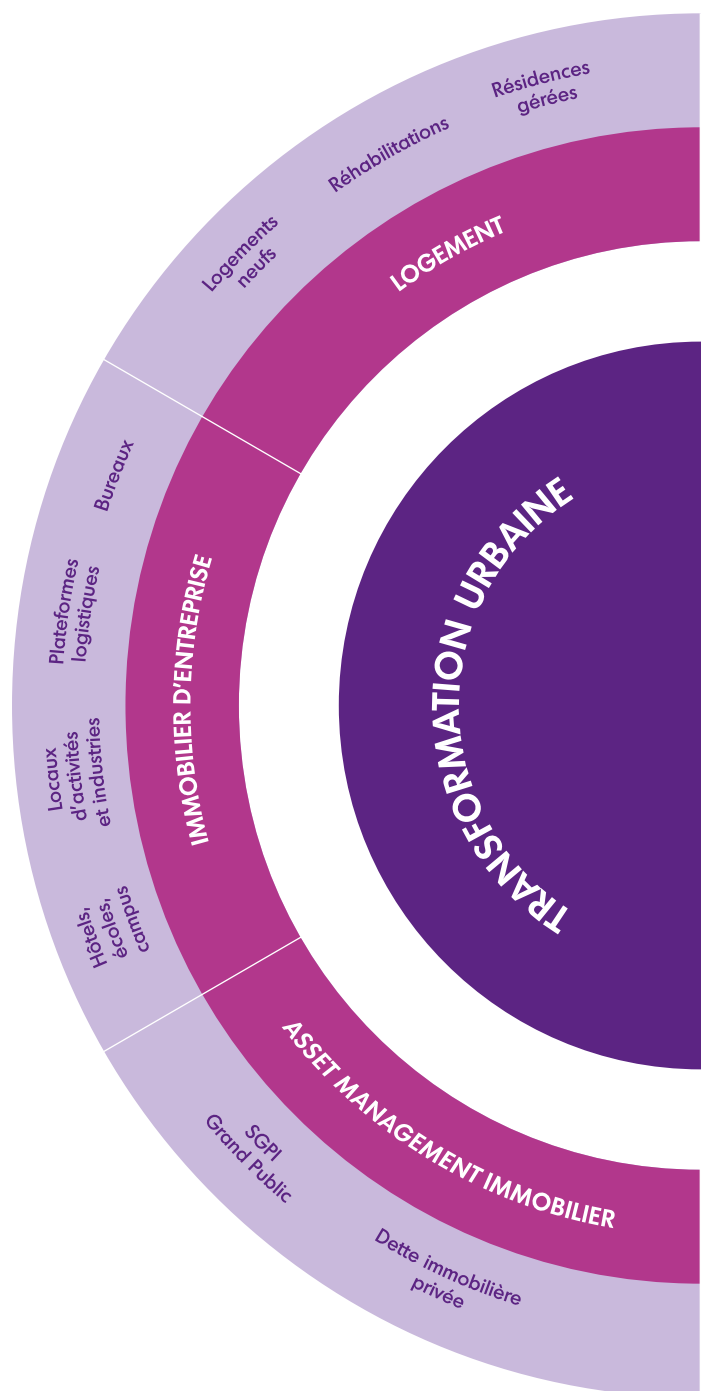
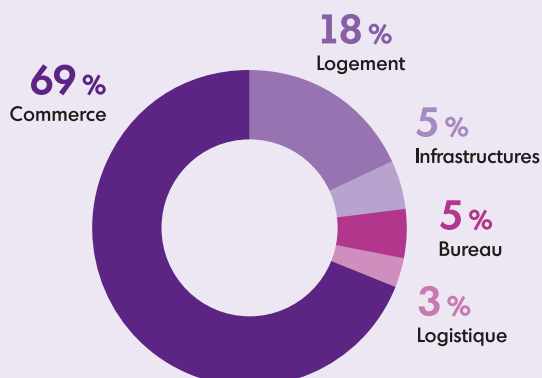
- Matières premières (fer, sable, bois, eau, terres)
- Services écosystémiques
- Consommation d'énergie : 121 164 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 95 %

Capital financier

- Capitaux propres : 3 077 M€
- Liquidité : 2 039 M€
- Dette financière nette : 1 902 M€

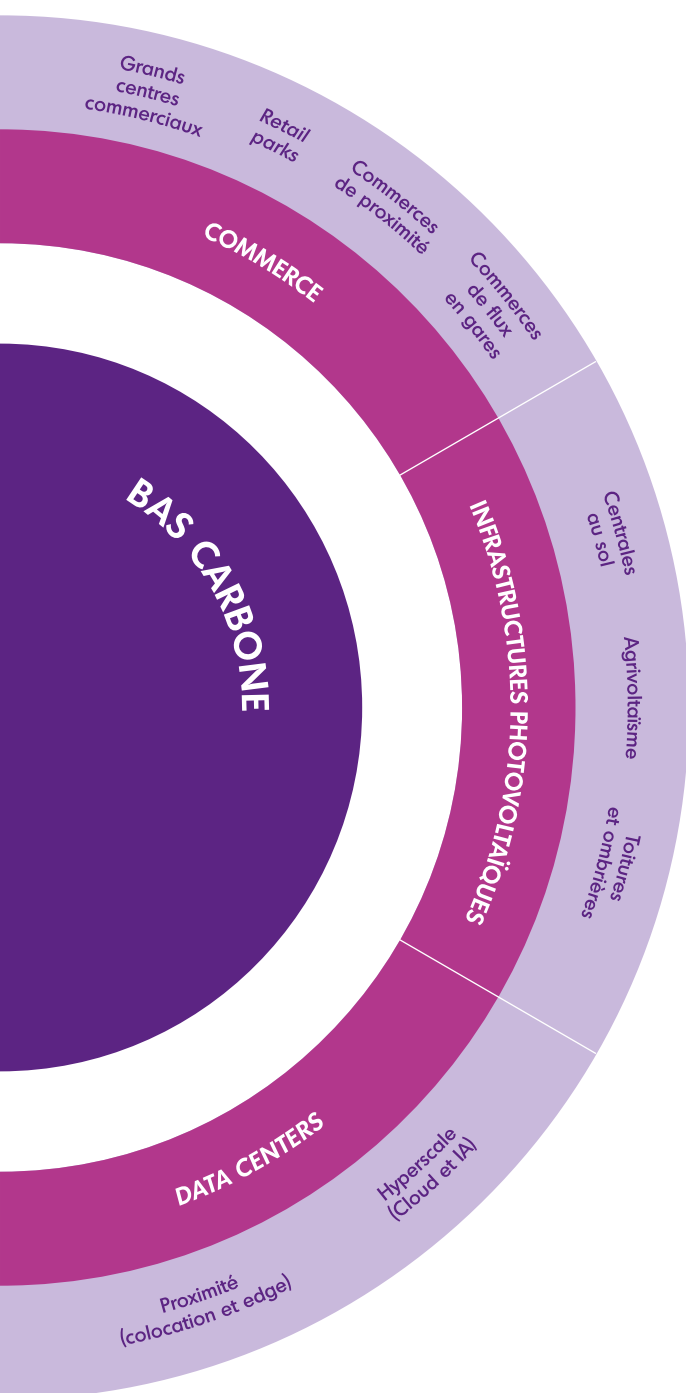
Pourcentage des capitaux employés consolidés

- 6 136 M€



Afin de déployer sa stratégie et de relever les défis majeurs de la transformation urbaine, le modèle d'affaires d'Altarea (Foncière Commerce, Promoteur et investisseur/ développeur) 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.

... CRÉATEUR DE VALEUR POUR TOUTES NOS PARTIES PRENANTES.



Clients

- 7 960 lots réservés
- 77 % des lots livrés situés dans des zones tendues
- Cogedim Élu service client de l'année dans la catégorie « Promotion immobilière »
- « Tandem », une démarche dédiée aux enseignes commerciales

Collaborateurs

- 98 % des salariés ont bénéficié d'une action apprenante sur l'année, pour un total de près de 20 000 heures de formation
- Certifications : Top Employer, Happy Trainees, Senior Score

Fournisseurs et prestataires

- 79 % des achats du Groupe proviennent d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération

Partenaires financiers

- Chiffre d'affaires consolidé : 2 075,6 M€, dont 246,2 M€ de revenus locatifs
- Part du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne : 73,9 %

Société

- 32 % de commerces essentiels au sein de chaque actif en moyenne (en surface)
- + 36 000 emplois soutenus par les activités du Groupe
- Partenariat structurant avec Habitat & Humanisme : 500 logements financés depuis 2007, dont 173 depuis 3 ans
- Accès au logement social et intermédiaire : plus de 3 600 personnes logées dans des programmes du Groupe

Nature

- Réduction de 63 % des émissions de GES (scopes 1, 2, 3) depuis 2019
- 100 % des centres certifiés BREEAM® in-Use disposent d'un plan d'action biodiversité

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



1.1	ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	26
1.1.1	Altarea, un modèle sans équivalent	26
1.1.2	L'utilité sociale et économique au cœur du projet d'entreprise Altarea	27
1.2	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	31
1.2.1	Commerce	31
1.2.2	Logement	35
1.2.3	Immobilier d'entreprise	38
1.2.4	Nouvelles activités	39
1.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	41
1.3.1	Alignement à la taxonomie européenne	41
1.3.2	Performance carbone	42
1.4	PERFORMANCE FINANCIÈRE	45
1.4.1	Résultats annuels 2025	45
1.4.2	Actif net réévalué (ANR)	47
1.4.3	Ressources financières	49
1.4.4	Perspectives, dividende et guidance	53

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'actionnariat 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'actionnariat 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

Altarea 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 %
dont Q/P Groupe	2 264	43 %	2 266	43 %
dont Q/P Tiers	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 Quantafollow 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 %
dont indexation	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.	m² 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, démembrement, 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 en 2025 (+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 %

Altarea 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 alignées.

⁽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 kgCO₂eq/m² et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO₂eq/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 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 NNNAV 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 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-Velin (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

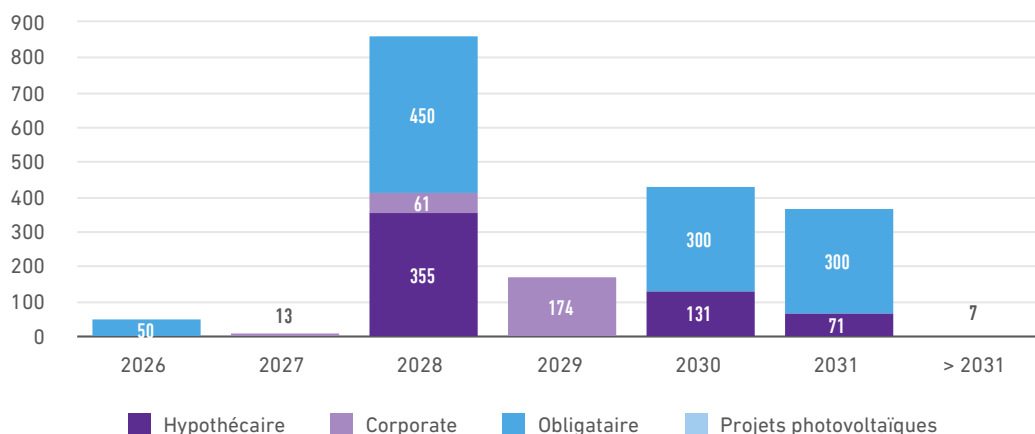
<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dette corporate bancaire	377	264
Marchés de crédit	1 254	1 445
Dette hypothécaire	560	559
Dette sur opérations de promotion	87	111
Dette sur projets photovoltaïques	7	81
Total Dette brute	2 286	2 460
Disponibilités	(384)	(779)
TOTAL DETTE NETTE	1 902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

Altarea 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 couv. 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 %
dont actif net réévalué part du Groupe	2 421,8		2 411,8	
dont capitaux propres minoritaires	1 437		1 469	
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.

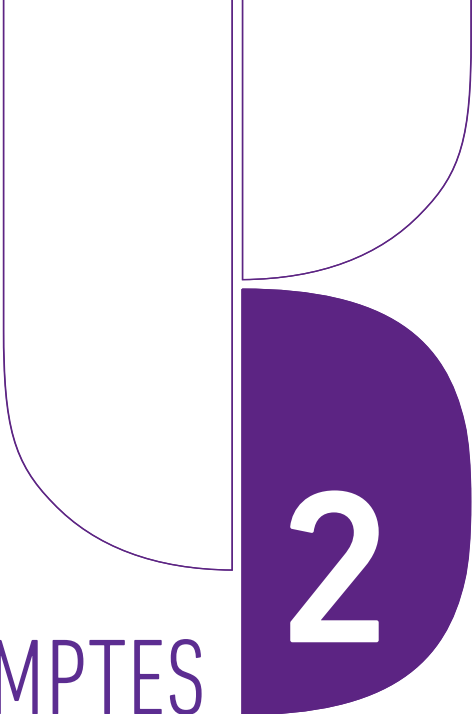
GUIDANCE 2026

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.

COMPTES CONSOLIDÉS 2025

2

2.1	ÉTATS FINANCIERS	56
	État de la situation financière consolidée	56
	État du résultat global consolidé	58
	Autres éléments du résultat global	59
	État des flux de trésorerie consolidés	60
	État de variation des capitaux propres consolidés	61
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	62
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	63
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	111

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		5 098,7	5 079,3
Immobilisations incorporelles	7.2	345,5	359,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		235,0	246,2
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,5	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		11,0	12,7
Immobilisations corporelles	7.3	158,7	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.4	100,3	113,1
Immeubles de placement	7.1	4 056,2	4 016,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 642,7	3 628,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		156,6	132,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		257,0	255,9
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	352,4	357,7
Actifs financiers (non courant)	4.6	18,8	17,0
Impôt différé actif	5.3	66,9	50,9
Actifs courants		2 859,7	3 320,7
Stocks et en-cours nets	7.5	907,8	992,3
Actifs sur contrats	7.5	453,3	507,2
Clients et autres créances	7.5	841,0	954,1
Créance d'impôt sur les sociétés		4,5	7,7
Actifs financiers (courant)	4.6	19,5	25,2
Instruments financiers dérivés	8	59,0	55,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	383,5	778,9
Actifs destinés à la vente	4.4	190,9	0,0
TOTAL ACTIF		7 958,4	8 400,0

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres		3 076,7	3 162,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 640,0	1 694,3
Capital	6.1	356,1	334,6
Primes liées au capital		275,3	330,7
Réserves		1 000,2	1 022,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		8,4	6,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 436,8	1 468,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 150,2	1 165,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		63,1	80,0
Passifs non courants		2 448,0	2 586,8
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 327,8	2 467,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		61,8	63,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 045,4	1 094,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		865,2	943,6
<i>dont Obligations locatives</i>		102,4	116,9
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		252,9	249,4
Provisions long terme	6.3	58,2	61,3
Dépôts et cautionnements reçus		49,7	48,7
Impôt différé passif	5.3	12,3	9,1
Passifs courants		2 433,7	2 650,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	508,8	532,1
<i>dont Emprunts obligataires</i>		67,3	356,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		159,2	62,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		141,0	0,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		7,8	3,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		108,6	82,6
<i>dont Obligations locatives</i>		20,8	20,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		4,1	6,5
Instruments financiers dérivés	8	1,8	13,7
Passifs sur contrats	7.5	106,6	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.5	1 711,6	1 972,5
Dettes d'impôt exigible		1,9	1,8
Passifs destinés à la vente	4.4	103,0	0,0
TOTAL PASSIF		7 958,4	8 400,0

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs		246,2	243,5
Charges du foncier		(7,7)	(8,0)
Charges locatives non récupérées		(11,1)	(9,7)
Charges refacturées aux preneurs		65,6	65,2
Charges locatives		(76,7)	(74,9)
Autres charges		1,7	1,6
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(8,9)	(10,9)
Loyers nets	5.1	220,2	216,4
Chiffre d'affaires		1 772,4	2 466,3
Coûts des ventes		(1 621,0)	(2 240,3)
Charges commerciales		(50,6)	(74,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(21,4)	(15,6)
Amortissement des relations clientèles		(0,8)	(2,3)
Marge immobilière	5.1	78,6	133,2
Prestations de services externes		57,0	58,7
Production immobilisée et stockée		135,8	138,6
Charges de personnel		(230,0)	(236,9)
Autres charges de structure		(60,6)	(70,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(29,1)	(31,2)
Frais de structure nets		(126,9)	(141,7)
Autres produits et charges		14,3	(1,9)
Dotations aux amortissements		(7,4)	(3,2)
Frais de transaction		(2,2)	(2,8)
Autres		4,7	(7,8)
Produits de cession d'actifs de placement		0,0	6,4
Valeur comptable des actifs cédés		0,0	(6,4)
Résultat sur cession d'actifs de placement		0,0	(0,1)
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(25,7)	2,8
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(2,4)	0,0
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		2,7	(12,3)
Dotation nette aux provisions		5,3	7,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		156,4	198,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(4,7)	11,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		151,7	209,4
Coût de l'endettement net	5.2	(42,1)	(34,3)
Charges financières		(105,1)	(126,3)
Produits financiers		63,0	92,0
Autres résultats financiers	5.2	(35,3)	(35,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(12,6)	(58,7)
Résultats de cession des participations		(1,9)	(5,9)
Résultat avant impôts		59,8	75,2
Impôt sur les résultats	5.3	11,7	10,9
RÉSULTAT NET		71,5	86,1
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		8,4	6,1
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		63,1	80,0
Nombre moyen d'actions non dilué ^(a)		22 684 805	21 486 828
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	5.4	0,37	0,29
Nombre moyen d'actions dilué ^(a)		23 062 220	21 965 642
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	5.4	0,37	0,28

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en mars, avril, mai, juillet, et septembre 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET	71,5	86,1
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,6	1,4
<i>dont impôts</i>	<i>(0,5)</i>	<i>(0,4)</i>
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,6	1,4
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	1,6	1,4
RÉSULTAT GLOBAL	73,1	87,5
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA</i>	<i>10,0</i>	<i>7,5</i>
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	<i>63,1</i>	<i>80,0</i>

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		71,5	86,1
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(11,7)	(10,9)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	77,2	69,6
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		137,1	144,8
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	4,7	(11,3)
Élimination des amortissements et provisions		33,8	47,3
Élimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	40,8	55,9
Élimination des résultats de cession ^(a)		(1,9)	5,6
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	14,8	16,2
Marge brute d'autofinancement		229,2	258,4
Impôts payés		(1,3)	14,0
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.5	(92,5)	159,8
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		135,4	432,3
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(172,9)	(69,6)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(28,7)	(24,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,1)	(16,7)
Autres variations de périmètre		12,7	(0,1)
Augmentation des prêts et des créances financières		(14,5)	(52,4)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a)		0,3	11,0
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	9,5	69,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,7	2,6
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		35,5	34,8
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(33,5)	(24,1)
Dividendes reçus		8,5	(42,7)
Intérêts encaissés sur prêts financiers		67,4	90,8
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(111,0)	(20,7)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital ^(b)		102,5	92,0
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales ^(c)		0,6	36,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(179,1)	(168,9)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(95,4)	(79,7)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	880,2	689,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(967,8)	(698,5)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(19,7)	(21,9)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,7	(1,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,9	4,2
Intérêts versés sur dettes financières		(144,9)	(153,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(422,1)	(301,5)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(397,6)	110,1
Trésorerie d'ouverture	6.2	775,5	665,4
Reclassement de la trésorerie liée à IFRS 5		(2,1)	0,0
Trésorerie de clôture	6.2	375,7	775,5
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		383,5	778,9
dont découverts bancaires		(7,8)	(3,4)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(b) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en actions.

(c) Dilution du capital de la SCPI Alta Convictions (entrée de souscripteurs) au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024.

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1ER JANVIER 2024	316,9	420,4	(14,9)	1 025,2	1 747,5	1 472,1	3 219,6
Résultat net	–	–	–	6,1	6,1	80,0	86,1
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,4	1,4	–	1,4
RÉSULTAT GLOBAL	–	–	–	7,5	7,5	80,0	87,5
Distribution de dividendes	–	(164,0)	–	(4,9)	(168,9)	(83,4)	(252,3)
Augmentation de capital	17,7	74,3	–	–	92,0 ^(a)	35,9 ^(b)	127,9
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	12,0	12,0	–	12,0
Élimination des actions propres	–	–	14,2	(11,3)	2,9	–	2,9
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	17,7	(89,7)	14,2	(4,2)	(61,9)	(47,5)	(109,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,3	0,3	(35,8) ^(b)	(35,5)
Autres	–	–	–	0,9	0,9	(0,1)	0,8
AU 31 DÉCEMBRE 2024	334,6	330,7	(0,7)	1 029,7	1 694,3	1 468,6	3 162,9
Résultat net	–	–	–	8,4	8,4	63,1	71,5
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,6	1,6	–	1,6
RÉSULTAT GLOBAL	–	–	–	10,0	10,0	63,1	73,1
Distribution de dividendes	–	(136,5)	–	(42,7)	(179,1)	(95,4)	(274,5)
Augmentation de capital	21,5	81,0	–	–	102,5 ^(a)	0,2	102,6
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	10,9	10,9	–	10,9
Élimination des actions propres	–	–	0,7	–	0,7	–	0,7
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	21,5	(55,4)	0,7	(31,7)	(65,1)	(95,2)	(160,3)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,6	0,6	(0,2)	0,5
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	0,5	0,5
AU 31 DÉCEMBRE 2025	356,1	275,3	–	1 008,6	1 640,0	1 436,8	3 076,7

(a) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en action.

(b) Augmentations de capital souscrites par les minoritaires d'Alta Convictions, qui ont conduit à la perte de contrôle et à la mise en équivalence de la filiale sur le dernier trimestre 2024..

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	246,2	–	246,2	243,5	–	243,5
Autres charges	(26,0)	–	(26,0)	(27,1)	–	(27,1)
Loyers nets	220,2	–	220,2	216,4	–	216,4
Prestations de services externes	31,3	–	31,3	26,7	–	26,7
Production immobilisée et stockée	3,8	–	3,8	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(33,7)	(2,8)	(36,5)	(48,8)	(5,0)	(53,8)
Frais de structure nets	1,4	(2,8)	(1,4)	(16,7)	(5,0)	(21,7)
Part des mises en équivalence	6,5	(0,9)	5,6	6,5	9,1	15,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,2	1,2	–	(2,3)	(2,3)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	3,3	0,3	3,6	4,1	0,9	5,0
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(28,4)	(28,4)	–	4,7	4,7
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–
Résultat opérationnel commerce	231,4	(30,6)	200,8	210,3	7,4	217,7
Chiffre d'affaires	1 632,7	–	1 632,7	1 959,0	–	1 959,0
Coût des ventes et autres charges	(1 525,1)	(59,1)	(1 584,2)	(1 884,1)	(6,7)	(1 890,8)
Marge immobilière	107,6	(59,1)	48,5	74,9	(6,7)	68,2
Prestations de services externes	20,1	–	20,1	26,7	–	26,7
Production stockée	120,0	–	120,0	125,0	–	125,0
Charges d'exploitation	(194,9)	(17,8)	(212,8)	(197,3)	(19,8)	(217,1)
Frais de structure nets	(54,8)	(17,8)	(72,7)	(45,6)	(19,8)	(65,4)
Part des mises en équivalence	2,4	(7,4)	(5,0)	(2,4)	(5,3)	(7,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(15,1)	(15,1)	–	(23,7)	(23,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	55,2	(99,5)	(44,3)	26,9	(55,4)	(28,5)
Chiffre d'affaires	131,9	–	131,9	471,9	–	471,9
Coût des ventes et autres charges	(105,3)	–	(105,3)	(413,2)	–	(413,2)
Marge immobilière	26,6	–	26,6	58,7	–	58,7
Prestations de services externes	4,2	–	4,2	4,7	–	4,7
Production stockée	9,7	–	9,7	8,2	–	8,2
Charges d'exploitation	(19,8)	(3,0)	(22,9)	(27,5)	(2,8)	(30,3)
Frais de structure nets	(6,0)	(3,0)	(9,0)	(14,5)	(2,8)	(17,4)
Part des mises en équivalence	(2,8)	(3,8)	(6,7)	3,3	(2,0)	1,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,3	1,3	–	(0,8)	(0,8)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	17,8	(5,4)	12,4	47,6	(7,5)	40,1
Nouvelles activités	(4,6)	(9,0)	(13,6)	(12,4)	(4,0)	(16,4)
Autres (corporate)	1,9	(5,4)	(3,6)	1,7	(5,2)	(3,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	301,7	(150,0)	151,7	274,1	(64,7)	209,4
Coût de l'endettement net	(37,1)	(5,0)	(42,1)	(28,5)	(5,8)	(34,3)
Autres résultats financiers	(31,3)	(4,0)	(35,3)	(31,8)	(3,5)	(35,3)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(12,6)	(12,6)	–	(58,7)	(58,7)
Résultats de cession des participations	–	(1,9)	(1,9)	–	(5,9)	(5,9)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	233,3	(173,4)	59,8	213,8	(138,7)	75,2
Impôts sur les sociétés	(4,5)	16,2	11,7	(4,0)	14,9	10,9
RÉSULTAT NET	228,8	(157,3)	71,5	209,8	(123,7)	86,1
Minoritaires	(83,9)	20,8	(63,1)	(82,6)	2,6	(80,0)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	144,9	(136,5)	8,4	127,2	(121,1)	6,1
Nombre moyen d'actions diluées ^(a)	23 062 220	23 062 220	23 062 220	21 965 642	21 965 642	21 965 642
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	6,28	(5,92)	0,37	5,79	(5,51)	0,28

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en mars, avril, mai, juillet et septembre 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.22 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les reportings internes, certaines charges appréciables comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 5.1.2 "Marge immobilière".

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	64	NOTE 6	PASSIFS	90
			6.1	Capitaux propres	90
			6.2	Endettement financier net et sûretés	92
			6.3	Provisions	95
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	64	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	96
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	64	7.1	Immeubles de placement	96
2.2	Principales estimations et jugements	65	7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	98
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	66	7.3	Immobilisations corporelles	99
			7.4	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	99
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	77	7.5	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	99
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	77	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	102
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	77	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	102
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	78	8.2	Risque de taux	103
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	79	8.3	Risque de liquidité	105
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	80	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	106
4.1	Faits significatifs	80	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	108
4.2	Périmètre	82	10.1	Engagements hors bilan	108
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	85	10.2	Passifs éventuels	109
4.4	Actifs destinés à la vente	85	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	110
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	86	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	110
4.6	Actifs financiers courant et non courant	87			
NOTE 5	RÉSULTAT	87			
5.1	Résultat opérationnel	87			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	87			
5.3	Impôt sur les résultats	88			
5.4	Résultat par action	89			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris (France).

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005.

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

Altarea contrôle la société NR21 dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été arrêtés par la Gérance le 24 février 2026 après avoir été examinés par le comité d'audit et de la RSE et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2025.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025 :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement est sans impact pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2025 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2026 ou postérieurement :

Néant.

Normes, amendements et interprétations publiées mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2025 :

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers.

Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur ces sujets.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – *Nature-dependent Electricity* ;

- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 – Cycle d'améliorations annuelles.

Ces amendements sont en cours d'analyse et le Groupe n'attend pas d'impact significatif.

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers. Cette norme remplacera la norme IAS 1 ainsi que les interprétations qui y sont associées.

La norme IFRS 18 sera applicable à tous les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 avec une application rétrospective. L'analyse des impacts de cette nouvelle norme sur les indicateurs de performance, la présentation des états financiers consolidés et les systèmes d'information comptable du Groupe est en cours.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »). Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché ;
- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances ») ;
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours ») ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation ;
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions ») ;
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable.**

Aujourd'hui, le Groupe a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas

carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités.

Côté *Commerce*, l'analyse des indicateurs clés, au travers de données collectées sur l'ensemble de nos actifs, sert au pilotage de la performance RSE et à la définition de plans d'action visant l'atteinte d'objectifs énergétiques ambitieux. Ces actions ont été traduites par des mesures opérationnelles précises intégrées, à l'échelle du patrimoine, dans les budgets travaux et rénovations des centres, et prises en compte par les experts immobiliers dans la valeur des actifs. Depuis 2011, les investissements réalisés sur les sites du patrimoine intègrent les problématiques liées aux changements climatiques, avec des objectifs de consommation énergétique répondant aux attentes du décret tertiaire.

Une première analyse des risques physiques et des feuilles de route d'adaptation pour les actifs du Groupe a été réalisée en 2018. Cette étude a identifié l'existence de risques sur quelques actifs pour lesquels des actions de remédiation ont été définies et mises en œuvre. En 2025, le Groupe a choisi de réaliser un nouvel audit des risques climatiques sur l'ensemble de son parc afin d'affiner le plan d'adaptation des actifs Commerce, notamment au regard de nouvelles zones de risques à prendre en compte.

Cet audit a permis de confirmer :

- que les risques climatiques identifiés à 2030 sur le scénario représentant une trajectoire de risques climatiques plus marqués (RCP 8.5) sont couverts sur l'ensemble de nos actifs ;
- que certains risques non prioritaires en 2030, le deviennent en 2050 et nécessitent d'être travaillés (feux de forêt, précipitations intenses, inondations (pluviale ou fluviale), tempêtes et vagues de chaleur).

Pour se couvrir contre ces risques climatiques à plus long terme, le Groupe a constitué un catalogue de plan d'actions en fonction des principaux risques identifiés. Un travail actif par actif est en cours, permettant de préciser et chiffrer ces investissements. Les CapEx nécessaires au plan d'adaptation seront intégrés dans le Plan pluriannuel de la foncière et sera piloté par la Direction financière, les *Asset managers* et la direction d'exploitation. À l'issue de ce travail, Altarea disposera de l'ensemble des éléments techniques et stratégiques nécessaires pour lancer un plan d'adaptation structuré à horizon 2050, aligné avec les enjeux climatiques et les spécificités de ses actifs.

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2025, le Groupe a fourni aux experts des informations portant sur les consommations énergétiques, les certifications BREEAM® In-Use, l'exposition des actifs aux risques climatiques, la présence de moyen de production énergies renouvelables sur les différents sites, éléments pris en compte dans les valorisations.

En l'état de leur connaissance du marché, les experts indépendants n'ont pas identifié pour 2025 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Côté *Promotion*, les budgets utilisés pour la détermination du chiffre d'affaires à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des permis de construire (notamment RE 2020).

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs

risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). En complément, les différentes marques du Groupe réalisent dorénavant des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT – observatoire de l'immobilier durable ou Résilience – Cerqual).

Les coûts relatifs à ces actions sont inclus dans les budgets des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également à la construction de bâtiments plus économes en ressources, plus adaptables ou flexibles et plus démontables pour faciliter la réutilisation et le recyclage. Les coûts liés sont également intégrés dans la marge immobilière des opérations.

Ainsi, au 31 décembre 2025, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large incluant le cas échéant la structure de l'actionnariat, les statuts, les pactes d'actionnaires, les promesses d'achat et de vente, le cadre de gouvernance réglementaire, etc., ou encore lorsque l'analyse d'obligations contractuelles conclues avec des tiers aboutit à des conclusions similaires.

Il est également tenu compte des faits et circonstances propres à chaque entité pour apprécier la capacité de la Société à diriger les activités pertinentes de ces entités.

À ce titre et ce dans la limite des droits protectifs accordés aux co-associés :

- les sociétés Altablue et Aldeta co-détenues aux côtés de deux autres associés institutionnels sont considérées comme étant

contrôlées par le Groupe. Ces sociétés portent le centre commercial de CAP3000 situé près de Nice ;

- les sociétés Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est détenues aux côtés d'un autre associé institutionnel sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe ;
- les sociétés Alta Crp Aubergenville, Alta Crp Guipavas, Limoges Invest, Retail Park les Vignobles, Alta Crp Ruadin, Centre Commercial de Thiais, TECI et Compagnie, Alta Pierrelaye sont détenues aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe ;
- les sociétés Alta Montparnasse, et Altagares (sociétés portant respectivement les commerces de la gare Montparnasse à Paris, et de cinq gares en Italie) sont détenues depuis le premier trimestre 2022 aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe.

Conformément à IFRS 10, les entités *ad hoc* sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle que la Société est jugée contrôler cette dernière.

L'appréciation du contrôle conjoint ou de l'influence notable selon IFRS 11 et IAS 28 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance et des situations juridiques liées à des obligations contractuelles spécifiques des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations où un tiers détient des droits effectifs qui entraîneraient soit le co-contrôle, soit l'influence notable de la Société sur l'entité.

Entités contrôlées

Les filiales contrôlées sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-Groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (*joint-venture*). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue par l'existence d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la *joint-venture* confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une *joint-venture* (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à la norme IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable, notamment en examinant le cas échéant les termes des statuts, pactes d'actionnaires, options d'achat et de vente et autres éléments pertinents.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence » avec les créances rattachées à ces participations.

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la Société.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

2.3.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le *goodwill* ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs, sont comptabilisées selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre un et cinq ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie est indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée (*i.e.* durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier). Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.3.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux infrastructures photovoltaïques, aux infrastructures de *data centers*, aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 20 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

2.3.5 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureau.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 7,4 % (à l'exception de l'Île-de-France fixés à 8,0 %), et en Espagne à 3,25 %.

Depuis le 30 juin 2023, l'évaluation externe des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield, CBRE et Jones Lang Lasalle (en France et en Espagne), pour un mandat d'une durée de quatre ans. Les actifs en Italie sont valorisés par Kroll (les gares) jusqu'en 2027 et par Colliers (depuis cette année et pour un mandat d'une durée de trois ans).

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les actifs entrant dans le portefeuille et par rotation pluriannuelle ou lorsqu'un événement particulier d'un actif le nécessite.

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode est effectuée pour certains actifs par le Groupe, dans le but de corroborer la valorisation obtenue par la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, qui est celle retenue pour la comptabilisation des immeubles de placement.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements (arrivée à échéance des baux, changement de locataires, etc.) ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ; et
- un taux d'impayé.

Les évaluations des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière mise à jour en 2017. Les experts font par ailleurs référence au *RICS appraisal and Valuation standards* publié par le Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

À chaque fois qu'il existe, pour un des immeubles du Groupe, une valeur d'échange fixée dans le cadre de transaction éventuelle entre parties bien informées et consentantes, et déterminée dans des conditions normales de marché, la Société arbitre selon son jugement entre cette valeur et celle déterminée par l'expert.

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40. Ils sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 lorsque les critères prédéfinis par la Société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction, les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ; et
- le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Ainsi, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur :

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- les terrains non encore construits sont évalués au coût ; et
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères prédéfinis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est évalué à la juste valeur sauf estimation contraire.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complètement achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. De cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur d'une période à une autre est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement ».

Immeubles de placement évalués au coût

En complément du prix d'acquisition des terrains, les coûts engagés pour le développement et la construction des immeubles sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et pré-commercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier ; phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives.

Ces investissements concernent les dépenses ayant un caractère activable et ce y compris, les honoraires de première commercialisation, les honoraires internes au Groupe, les indemnités d'éviction, la vacance financière, et les frais financiers.

En effet, selon la norme IAS 23, le traitement comptable des frais financiers est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés » (à noter qu'en cas de retard au démarrage de leur construction ou de période de

construction anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien-fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers).

Pour les immeubles de placement enregistrés dans les comptes au coût, un test de dépréciation est effectué au moins une fois l'an ou dès qu'il existe des indices de perte de valeur.

Pour les actifs en développement, la valeur est déterminée sur la base de *business plans* établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût » et au compte de résultat analytique sur la ligne « Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement ».

2.3.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant pris isolément ou un groupe d'actifs (incluant des actifs courants et non courants ainsi que des passifs directement liés à ces actifs destinés à être cédés dans le cadre d'une même transaction) est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Tel est le cas si l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif ou du groupe d'actifs engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le management apprécie les situations. Lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'actif ou le groupe d'actifs est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif ou groupe d'actifs est évalué à la valeur la plus faible entre la juste valeur nette des coûts de vente et la valeur nette comptable.

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

2.3.7 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de

dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'UGTs. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multi-critères (qui permet de retenir la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur) qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions le cas échéant.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des *business plans* généralement à cinq ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeur effectués.

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking, etc.) ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (de 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (VRD inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.9 Actifs ou passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.10 Actifs et passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture : les dispositions d'IAS 39 s'appliquent donc conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations.

Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales (activité Commerce principalement), le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Pour les opérations de Promotion, les créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de la Promotion). Pour les opérations de Commerce, ces créances ont une échéance plus longue en lien avec l'horizon de détention de l'actif sous-jacent.
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement les titres non consolidés et sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Pour les actions de sociétés cotées, leur juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sur option, ils peuvent aussi être comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et cautionnements non actualisés) et/ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sur la ligne « Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers ».
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces comptes à terme sont évalués au bilan à leur juste valeur. Leurs variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la

comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) (présentés dans le compte de résultat sur la ligne « Coût de l'endettement net »). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuair. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti ; une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la renégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par contrepartie résultat.

Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur, évalués par référence aux données observables ou non observables disponibles.

Pour les actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*, etc., et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuair, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

Les passifs financiers liés à des regroupements d'entreprise sont évalués à la juste valeur à chaque clôture sur la base de la meilleure estimation des montants à payer actualisés au taux de marché.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

2.3.11 Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Un instrument est un instrument de capitaux propres si l'instrument n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA (TSDI) sont des instruments de capitaux propres.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la Société.

2.3.12 Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et plan d'épargne entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou aux salariés d'Altarea (en qualité de mandataires sociaux ou de salariés d'Altarea) ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus en qualité de salariés) est évaluée par un actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction d'un *turnover* déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.13 Résultat par action

Résultat net par action non dilué (en euros)

Le résultat net non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

Résultat net par action dilué (en euros)

Le résultat net dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ajustée des effets des options dilutives, au cours de l'exercice.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

2.3.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements, sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté (plafonnées selon des barèmes définis dans les conventions appliquées dans le Groupe) et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des

prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des conventions collectives et accords d'entreprise, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) x (probabilité qu'à l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite)

La provision est comptabilisée et étalée sur les dernières années de service du salarié permettant d'atteindre le plafond, et en tenant compte des paliers intermédiaires existants.

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à dix ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,85 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- *turnover* : *turnover* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,60 % et 6,60 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,70 %.

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords, ci-dessus détaillés, sont portés en charges de l'exercice.

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers ou liées à l'octroi de garanties locatives.

Les passifs éventuels correspondent à :

- des obligations potentielles résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ; ou
- des obligations actuelles résultant d'événements passés mais qui ne sont pas comptabilisées car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ou car le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Ces passifs éventuels ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.3.16 Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le Groupe est soumis à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un *business plan* fiscal établi par le management sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail.

Conformément à la norme IFRS 16 :

- les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Le Groupe conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement ;
- les paliers, franchises et autres avantages octroyés sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période ;
- les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail ;
- les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (remplacement d'un locataire – augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration ;

- les allègements accordés sont de deux natures :
 - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, sans aucune contrepartie, sont comptabilisés comme une réduction de loyer exceptionnelle dans les revenus locatifs, et
 - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, avec modification du contrat (principalement des extensions de la durée du bail, etc.) sont étalés de manière linéaire conformément à la norme IFRS 16 et déduits des revenus locatifs.

Les charges du foncier correspondent aux montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction. Ces montants, variables, n'entrent pas dans le champ d'application de la norme IFRS 16.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux, etc.) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ainsi qu'à la marge résultant de la cession d'opérations connexes à l'activité de développement du secteur Commerce.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération actée par le co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non-réalisation de l'opération).

Les pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

Le coût d'obtention des contrats est incorporé dans le coût des ventes des opérations immobilières (ligne « Coût des ventes » au sein du compte de résultat analytique et ligne « Charges commerciales » au sein du compte de résultat global). Il est composé des commissions commerciales directement rattachables à une vente et des commissions payées à des tiers (honoraires de commercialisation hors Groupe).

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses, les honoraires internes de gestion ou Gérance (nets des éliminations sur marge interne – se référer à la note sur les Immeubles de placement ou les Stocks).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement, etc. exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements

des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que bailleur

La norme IFRS 16, pour les bailleurs, maintient la distinction entre contrats de location simple et contrats de location financement. Ainsi, dans les comptes consolidés du Groupe en position bailleur :

- les revenus locatifs issus des contrats de location simple concernent les loyers des immeubles/centres en exploitation ; et
- les charges refacturées aux preneurs, exclues du chiffre d'affaires, sont présentées sur une ligne spécifique du compte de résultat.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Pour le Groupe, les contrats conclus entrant dans le champ d'application de la norme concernent deux types de contrats de natures économiques fondamentalement différentes :

- les locations immobilières (le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère) et les locations de véhicules ;
- les baux relatifs aux infrastructures photovoltaïques. Dans de nombreux cas, ces baux incluent des loyers variables qui sont exclus des calculs effectués pour déterminer le droit d'utilisation et la dette locative ;
- les Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) des gares, et des Baux à Construction (BAC) sur certains actifs commerce.

Les contrats d'AOT entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Le Groupe est l'occupant et en ce sens, la convention lui confère les droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier. Conformément à IFRS 16, les redevances fixes font l'objet d'un retraitement sur la durée des contrats.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

Le Groupe applique l'une des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) ne sont pas retraités.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) en contrepartie d'obligations locatives ; et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (liés notamment aux contrats d'AOT) en contrepartie de redevances contractuelles sur immeubles de placement ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location des bureaux et des véhicules (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation et par des charges d'intérêts ; les charges du foncier (redevances AOT, BAC), sont remplacées par des variations de valeurs des immeubles de placement, et des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux loyers variables de certains contrats de location et aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement (au sein d'un agrégat unique « Remboursement des obligations locatives ») et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.3.19 Ajustement de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert) moins [Valeur de marché à la clôture de la période précédente si l'immeuble était évalué à la juste valeur ou valeur au coût si l'immeuble est mis pour la première fois à la juste valeur + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée].

Par ailleurs, le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.3.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, sur les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les produits de cession des valeurs mobilières de placement, l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture

de taux ainsi que les frais financiers capitalisés (frais directement attribuables à la construction d'actifs qualifiés sur la durée de construction).

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

2.3.21 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

2.3.22 Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de *reporting* interne. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le *reporting* interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Commerce : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- Logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement ;
- Nouvelles activités : *asset management* immobilier (fonds grands publics et club deal institutionnels), data centers et infrastructures photovoltaïques (activité exercée dans le cadre d'un modèle de « promoteur/asset manager ») ;
- des éléments de réconciliation appelés « Autres (corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas directement affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le Cash-flow courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du Groupe du Cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du Groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction.

Les principaux agrégats du **Cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - Commerce : les loyers nets,
 - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y.c. le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location) ;
- la part des Cash-flow courant des co-entreprises (*joint-ventures*) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (*exit tax*, etc.).

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'actif net réévalué de continuation auquel participe le Cash-flow courant des opérations (FFO). Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

Les principaux **agrégats opérationnels** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- les **variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
 - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé,
 - sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur (y compris les droits d'utilisation) ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût ;

⁽¹⁾ Fund From Operations.

■ **les charges calculées** qui regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;

■ **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. : les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation abouties ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple, certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales réparti entre la part du cash-flow courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les *reportings* internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	3,2	314,4	15,7	3,2	9,0	345,5
Immobilisations corporelles	3,6	14,3	0,0	139,0	1,8	158,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,1	99,7	0,1	0,4	0,1	100,3
Immeubles de placement	4 042,9	–	13,3	0,0	–	4 056,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	134,1	66,2	102,1	49,9	–	352,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	29,3	324,6	130,3	56,1	(22,3)	518,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 213,2	819,2	261,5	248,6	(11,4)	5 531,1

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	301,8	15,7	14,2	10,0	359,2
Immobilisations corporelles	4,0	16,8	0,0	143,3	1,1	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	111,1	0,1	1,6	0,1	113,1
Immeubles de placement	4 002,3	–	13,5	0,4	–	4 016,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	141,8	75,1	102,9	37,9	–	357,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	11,1	318,1	54,1	73,6	(12,9)	444,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 177,0	823,0	186,2	271,0	(1,8)	5 455,4

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

3.3.1 État du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	246,2	-	246,2	243,5	-	243,5
Charges du foncier	(7,7)	-	(7,7)	(8,0)	-	(8,0)
Charges locatives non récupérées	(11,1)	-	(11,1)	(9,7)	-	(9,7)
Charges refacturées aux preneurs	65,2	-	65,2	65,2	-	65,2
Charges locatives	(76,3)	-	(76,3)	(74,9)	-	(74,9)
Autres charges	1,7	-	1,7	1,6	-	1,6
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(8,9)	-	(8,9)	(10,9)	-	(10,9)
LOYERS NETS	220,2	-	220,2	216,4	-	216,4
Chiffre d'affaires	1 772,4	-	1 772,4	2 466,3	-	2 466,3
Coûts des ventes	(1 595,5)	(25,4)	(1 621,0)	(2 244,3)	4,0	(2 240,3)
Charges commerciales	(50,6)	-	(50,6)	(74,9)	-	(74,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	11,2	(32,6)	(21,4)	(8,2)	(7,4)	(15,6)
Amortissement des relations clientèles	-	(0,8)	(0,8)	-	(2,3)	(2,3)
MARGE IMMOBILIÈRE	137,5	(58,8)	78,6	138,8	(5,7)	133,2
Prestations de services externes	57,0	-	57,0	58,7	-	58,7
Production immobilisée et stockée	135,8	-	135,8	138,6	-	138,6
Charges de personnel	(208,7)	(21,3)	(230,0)	(213,7)	(23,2)	(236,9)
Autres charges de structure	(60,7)	-	(60,6)	(70,5)	(0,4)	(70,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(29,1)	(29,1)	-	(31,2)	(31,2)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(76,6)	(50,4)	(126,9)	(86,9)	(54,8)	(141,7)
Autres produits et charges	13,7	0,6	14,3	(1,7)	(0,3)	(1,9)
Dotations aux amortissements	-	(7,4)	(7,4)	-	(3,2)	(3,2)
Frais de transaction	-	(2,2)	(2,2)	-	(2,8)	(2,8)
AUTRES	13,7	(9,0)	4,7	(1,7)	(6,2)	(7,8)
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	-	6,4	6,4
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	-	(6,4)	(6,4)
RÉSULTAT SUR CESSIION D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	(25,7)	(25,7)	-	2,8	2,8
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	-	(2,4)	(2,4)	-	-	-
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	2,7	2,7	-	(12,3)	(12,3)
Dotations nettes aux provisions	-	5,3	5,3	-	7,6	7,6
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	294,8	(138,5)	156,4	266,7	(68,7)	198,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6,9	(11,5)	(4,7)	7,4	4,0	11,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	301,7	(150,0)	151,7	274,1	(64,7)	209,4
Coût de l'endettement net	(37,1)	(5,0)	(42,1)	(28,5)	(5,8)	(34,3)
Charges financières	(100,1)	(5,0)	(105,1)	(120,5)	(5,8)	(126,3)
Produits financiers	63,0	-	63,0	92,0	-	92,0
Autres résultats financiers	(31,3)	(4,0)	(35,3)	(31,8)	(3,5)	(35,3)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(12,6)	(12,6)	-	(58,7)	(58,7)
Résultat de cession de participation	-	(1,9)	(1,9)	-	(5,9)	(5,9)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	233,3	(173,4)	59,8	213,8	(138,7)	75,2
Impôt sur les résultats	(4,5)	16,2	11,7	(4,0)	14,9	10,9
RÉSULTAT NET	228,8	(157,3)	71,5	209,8	(123,7)	86,1
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	144,9	(136,5)	8,4	127,2	(121,1)	6,1
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(83,9)	20,8	(63,1)	(82,6)	2,6	80,0
Nombre moyen d'actions non diluées ^(a)	22 684 805	22 684 805	22 684 805	21 486 828	21 486 828	21 486 828
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (EN €)	6,39	(6,02)	0,37	5,97	(5,68)	0,29
Nombre moyen d'actions diluées ^(a)	23 062 220	23 062 220	23 062 220	21 965 642	21 965 642	21 965 642
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (EN €)	6,28	(5,92)	0,37	5,84	(5,56)	0,28

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en mars, avril, mai, juillet et septembre 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.22 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les reportings internes, certaines charges appréciables comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 5.1.2 "Marge immobilière".

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2025						31/12/2024					
	Commerce	Logement	IE ^(a)	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total	Commerce	Logement	IE ^(a)	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	220,2	–	–	–	–	220,2	216,4	–	–	–	–	216,4
Marge Immobilière	3,6	48,5	26,6	–	–	78,6	5,1	68,2	58,7	1,1	–	133,2
Frais de structure	(24,2)	(85,3)	(10,6)	(6,3)	(0,5)	(126,9)	(22,7)	(84,4)	(22,1)	(10,2)	(2,3)	(141,7)
Autres	13,5	(5,8)	1,0	(0,9)	(3,0)	4,7	(4,1)	0,1	3,9	(6,5)	(1,3)	(7,8)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	–	–	–	–	(0,1)	–	–	–	–	(0,1)
Ajustements de valeur	(28,4)	–	2,9	–	–	(25,5)	4,7	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(9,5)
Dotation nette aux provisions	10,4	3,3	(0,8)	(7,7)	–	5,3	2,8	6,0	1,6	(2,8)	–	7,6
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5,6	(5,0)	(6,7)	1,3	–	(4,7)	15,6	(7,6)	1,4	2,0	–	11,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	200,8	(44,3)	12,4	(13,6)	(3,6)	151,7	217,7	(28,5)	40,1	(16,4)	(3,5)	209,4
Reclassement de résultats sur cession des participations	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	200,8	(44,3)	12,4	(13,6)	(3,6)	151,7	217,7	(28,5)	40,1	(16,4)	(3,5)	209,4

(a) IE : Immobilier d'Entreprise

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2025					31/12/2024				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	224,0	8,5	13,7	–	246,2	222,3	8,0	13,2	–	243,5
Prestations de services externes	29,5	1,4	0,4	–	31,3	24,9	1,5	0,3	–	26,7
Chiffre d'affaires promotion	7,8	–	–	–	7,8	24,0	–	–	–	24,0
Commerce	261,4	9,9	14,1	–	285,3	271,2	9,5	13,6	–	294,3
Chiffre d'affaires	1 632,7	–	–	–	1 632,7	1 959,0	–	–	–	1 959,0
Prestations de services externes	20,1	–	–	–	20,1	26,7	–	–	–	26,7
Logement	1 652,7	–	–	–	1 652,7	1 985,7	–	–	–	1 985,7
Chiffre d'affaires	131,9	–	–	–	131,9	471,9	–	–	–	471,9
Prestations de services externes	4,2	–	–	0,0	4,2	4,6	–	–	0,1	4,7
Immobilier d'entreprise	136,1	–	–	0,0	136,1	476,5	–	–	0,1	476,6
Nouvelles activités	1,4	–	–	–	1,4	11,7	–	–	–	11,7
Autres (corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,3	–	–	–	0,3
TOTAL	2 051,7	9,9	14,1	0,0	2 075,6	2 745,4	9,5	13,6	0,1	2 768,5

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2025, comme en 2024.

Deux clients dans le secteur du Logement ont représenté respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 551 millions d'euros en 2025 (un client pour 252 millions d'euros en 2024).

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Commerce

Le Groupe a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, *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 premier plan.

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants reflète l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

En 2025, l'activité locative est portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

Les principaux projets en développement sont :

- **Gare de Paris-Austerlitz** : la commercialisation a été lancée en juin 2025; ce projet mené en partenariat avec SNCF – Gares & Connexions se poursuit conformément au planning prévu pour une ouverture en 2027 ;
- **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 (pour une concession d'une durée de 12 ans). Le groupe a lancé la commercialisation des espaces avec un accueil favorable.

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2025, le Groupe a ainsi poursuivi les travaux d'aménagement des commerces du nouveau quartier Bobigny-Cœur de Ville (intégralement commercialisés).

Règlement favorable du litige Ponte Parodi : depuis 2017, le Groupe 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 du Groupe et a condamné l'Autorité Portuaire de Gênes à indemniser le Groupe à hauteur de 12,7 millions d'euros (versés en janvier 2026).

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.

En Logement neuf, le Groupe 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.

Cette année, Altarea a parachevé la réorganisation de cette offre en réunissant ses expertises sous la bannière Cogedim.

Le Groupe intervient sur le marché de réhabilitation de l'ancien à travers sa marque Histoire & Patrimoine. Elle propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de bâtiments anciens à dimension historique patrimoniale,

architecturale ou industrielle bénéficiant d'un cadre fiscal favorable (Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier).

Sur ce segment de marché, l'activité commerciale a marqué un fort ralentissement en 2025 dans un contexte budgétaire et fiscal particulièrement tourmenté. La valeur nette comptable des engagements d'Histoire & Patrimoine a été ajustée⁽²⁾ et le Groupe a entamé le repositionnement de cette activité sur des produits recalibrés pour adresser l'ensemble du marché de la réhabilitation de l'ancien, tant historique que classique.

Immobilier d'entreprise

Le Groupe 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.

En Île-de-France, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services avec :

- la livraison des bureaux du projet de régénération urbaine de Bobigny-Cœur de Ville sur l'ancien site commercial Bobigny2 ;
- la poursuite des travaux d'Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- la réalisation des travaux preneurs du 185 rue Saint-Honoré loué au cabinet d'avocats Ashurst et dont la livraison interviendra en 2026 ;
- l'avancement des travaux du projet Madeleine à Paris pour le compte de Norges Bank menés dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière et ;
- la réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis le Grand (partenariat JP Morgan/Altarea à 95/5 %) ;
- l'avancement dans la commercialisation de Landscape (à La Défense – projet réalisé pour le compte d'AltaFund, dont le Groupe détient une participation de 30,3 %).

En Régions, les projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable.

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.

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

Nouvelles activités

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

Infrastructures photovoltaïques

Le Groupe a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle⁽³⁾.

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

⁽²⁾ Cf. Note 5.1.2 Marge immobilière.

⁽³⁾ 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.

Le Groupe et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽¹⁾ 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 détenue à 25 % par le Groupe et 75 % par les partenaires. Au 31 décembre 2025, les actifs et passifs relatifs à ce partenariat ont été reclassés, conformément à la norme IFRS 5 en Actifs et Passifs destinés à la vente.

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.

Data centers

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers hyperscale* mono utilisateur.

Pour les *data centers de proximité*, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Le Groupe a ainsi constitué une équipe dédiée pour développer des *data centers* écoresponsables⁽²⁾ selon un modèle économique de type « développeur-opérateur ».

Le premier *data center* entièrement réalisé par le Groupe a été mis en service cette année à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes et est actuellement en cours de commercialisation.

Le Groupe a par ailleurs acquis en fin d'année 2025 un *data center* à Mordelles (35) entièrement loué afin d'élargir sa base d'actifs en exploitation. Enfin, le Groupe a obtenu le permis de construire pour un *data center* à Vélizy (78) pour lequel des discussions avancées sont en cours avec plusieurs utilisateurs potentiels.

Les *data centers hyperscale* s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. Le Groupe étudie plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est administrativement très complexe et où la création de valeur dépend de l'utilisateur final, de son profil et de ses besoins.

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) ;
- 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.

Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les Vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du 1^{er} semestre 2025.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige.

⁽¹⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

⁽²⁾ Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

Société	Forme juridique	SIREN		31/12/2025			31/12/2024		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce France									
ALTAREA COMMERCE FRANCE	SNC	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NR 21	SCA	389065152		IG	96,8 %	100,0 %	IG	96,8 %	100,0 %
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN	SNC	451248892		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SNC MACDONALD COMMERCE	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA ORGEVAL	SNC	795338441		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	804896439		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONDS PROXIMITE	SNC	878954593	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	882460082	co-entreprise	ME	29,9 %	29,9 %	ME	29,9 %	29,9 %
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
NOHEE	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9 %	65,0 %	ME	64,9 %	65,0 %
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

Société	Forme juridique	SIREN	31/12/2025			31/12/2024			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM EST	SNC	419461546	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM PROMOTION	SNC	810928135	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
SEVERINI	SNC	848899977	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
XF Investment	SAS	507488815	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
PITCH IMMO	SNC	422989715	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	450042338	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
WATT	SNC	812030302	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COEUR MOUGINS	SNC	453830663	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
BORDEAUX ET2	SCCV	843011842	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296	IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %	
GRENOBLE PORTERNE	SCCV	893275396	IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %	
MERIMEE	SNC	849367016	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA GESTION IMMOBILIERE	SASU	401165089	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HP	SAS	480309731	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE ET PATRIMOINE RENOVATION	SAS	394203509	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
LES COTEAUX DE PEIRONEDE	SCCV	892976846	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
LES VERNEDES MALBOUSQUET	SNC	930822754	IG	59,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080	IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %	
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
MARTIGUES ROUTE BLANCHE	SCCV	852218155	IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %	
LA VALETTE FAMILLE PASSION IV	SCCV	948003710	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
JOINVILLE PARIS BROSSOLETTE	SCCV	837493998	IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %	
BONDY TASSIGNY	SCCV	892127432	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621	IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %	
MALAKOFF MENARD-VOLTAIRE	SCCV	907529069	IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %	
LE PERREUX JONCS MARINS	SCCV	908200249	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893	IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %	
BEZONS A3	SNC	882047863	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
CONFLANS PAUL BRARD	SCCV	889118543	IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %	
MAGNANVILLE LES BROSSES	SCCV	914883780	IG	50,9 %	100,0 %	ME	40,9 %	41,0 %	
CORMEILLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468	IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %	
ARNOUVILLE - JEAN JAURE	SCCV	920624764	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
MOULIN PRAGUE	SCCV	948891213	IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %	
PONTOISE ALLURE	SCCV	942089897	IG	50,9 %	100,0 %	NI			
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
BLANC MESNIL FLOREAL T2	SCCV	978231876	IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %	
NOISY B2	SAS	908507759	IG	94,9 %	100,0 %	IG	94,9 %	100,0 %	
LES HAUTS DE LATTE	SCCV	827552829	IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %	

Société	Forme juridique	SIREN	31/12/2025			31/12/2024		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ADN CLOT BEY	SAS	841150071	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ENVY VALLON REGNY	SNC	890204738	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892811696	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
BEZONS RUE DE L'AGRICULTURE	SCCV	920101706	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV VILLA VERDE	SCCV	917739823	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Immobilier d'Entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE PROVENCALE	SAS	348892936	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
B2 B3	SCCV	852921899	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
ALTAREA INVESTISSEMENT MANAGERS	SAS	922347950	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	SAS	922530993	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %
Nouvelles activités								
SCPI ALTA CONVICTIONS	SCPI	977574284	entreprise associée	ME	21,7 %	21,7 %	ME	36,1 %
PREJEANCE INDUSTRIAL SAS	SAS	852466218	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ATREC/Fonds ATREC	FIA		co-entreprise	ME	47,4 %	47,5 %	ME	49,9 %

La liste complète des sociétés du périmètre est disponible sur simple demande auprès de la direction des relations investisseurs investisseurs@altarea.com.

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2024	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2025
Filiales en intégration globale	539	–	42	(1)	(46)	1	535
Coentreprises ^(a)	103	–	4	(2)	(4)	–	101
Entreprises associées ^(a)	63	1	–	(2)	(2)	(1)	59
TOTAL	705	1	46	(5)	(52)	–	695

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Investissement en titres consolidés	(0,1)	(22,1)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	–	(3,2)
Trésorerie des sociétés acquises	–	8,6
TOTAL	(0,1)	(16,7)

Le Groupe n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice le Groupe n'a réalisé aucune cessions majeures.

4.4 Actifs destinés à la vente

Au cours du dernier trimestre 2025, le groupe Altarea et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽¹⁾ 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 détenue à 25 % par le Groupe et 75 % par les partenaires.

De même, au cours du dernier trimestre, le Groupe est entré en négociation exclusive avec Stella Management (acteur majeur de l'exploitation de résidences services seniors) pour céder son pôle de gestion de Résidences Services Seniors, c'est à dire, l'acquisition par Stella Management de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim opérant sous les marques Nohée et Les Hespérides.

Les groupes d'actifs destinés à être cédés et les passifs liés répondant aux critères énoncés par la norme IFRS 5 ont été reclassés au bilan sur les lignes « Actifs destinés à la vente » et « Passifs destinés à la vente ».

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 190,9 millions d'euros et sont principalement composés de :

- 142,3 millions d'euros d'immobilisations corporelles (infrastructures photovoltaïques) ;
- 27,5 millions d'euros de clients et autres créances ;
- 11,2 millions d'euros d'incorporels ;
- 5,0 millions d'euros d'instruments financiers.

Les passifs destinés à la vente associés aux actifs s'élèvent à 103,0 millions d'euros et sont principalement composés de :

- 82,0 millions d'euros de dettes bancaires ;
- 18,5 millions d'euros de dettes fournisseurs et autres dettes.

⁽¹⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur en équivalence des co-entreprises	112,1	94,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	53,5	59,6
Valeur des participations mises en équivalence	165,6	154,6
Créances sur co-entreprises	139,8	147,7
Créances sur entreprises associées	46,9	55,5
Créances sur participations mises en équivalence	186,7	203,2
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	352,4	357,7

Au 31 décembre 2025, la variation des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à la variation de la valeur du fonds ATREC (suite aux appels de fonds), et au reclassement en actifs destinés à la vente de la contribution Nohée.

4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2025	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2024
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	276,5	40,9	317,3	258,9	41,2	300,1
Actifs courants	298,1	302,8	600,9	453,5	305,5	759,0
Total Actifs	574,5	343,7	918,2	712,4	346,8	1 059,1
Passifs non courants	49,5	31,9	81,4	137,0	65,6	202,6
Passifs courants	412,9	258,3	671,1	480,5	221,5	702,0
Total Dettes	462,4	290,2	752,5	617,5	287,1	904,6
Actif net en équivalence	112,1	53,5	165,6	94,9	59,6	154,6
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	3,0	4,5	7,5	18,1	6,4	24,5
Coût de l'endettement net	(3,8)	(5,5)	(9,3)	(2,8)	(7,7)	(10,5)
Autres résultats financiers	(3,1)	0,0	(3,1)	(3,4)	0,2	(3,3)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,5	(0,2)	0,3	1,4	(2,0)	(0,6)
Résultat de cession des participations	0,0	0,0	0,0	–	0,1	0,1
Résultat net avant impôt	(3,4)	(1,2)	(4,7)	13,3	(3,1)	10,2
Impôts sur les sociétés	0,1	(0,1)	0,0	1,9	(0,8)	1,1
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,3)	(1,3)	(4,7)	15,2	(3,9)	11,3
Résultat hors groupe	0,0	0,0	0,0	–	–	–
Résultat net, part du Groupe	(3,3)	(1,3)	(4,7)	15,2	(3,9)	11,3

Les co-entreprises et entreprises associées sont individuellement non significatives pour présenter les informations financières sur base agrégée.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 4,6 millions d'euros, contre 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 4,4 millions d'euros, contre 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Nohée s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Nohée®. Selon la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Nohée reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2025, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 3,1 millions d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2025, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 38,3 millions d'euros contre 42,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 14,3 millions d'euros (12,6 millions d'euros en 2024) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 23,4 millions d'euros (28,8 millions d'euros en 2024).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 220,2 millions d'euros en 2025, contre 216,4 millions d'euros en 2024, soit une hausse de 1,8 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 78,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 133,2 millions d'euros en 31 décembre 2024.

Cette marge intègre une charge comptable à caractère exceptionnel sur le segment de la réhabilitation de l'ancien, par sa nature et son montant de 57,0 millions d'euros, correspondant notamment :

- aux charges de frais d'études et aux dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue de portefeuille de projets ;
- à l'effet baisse de prix des opérations en cours de construction ou à l'offre.

Le *backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 180 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le *backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 124 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Ces prestations restant à remplir se réaliseront selon le cycle d'exploitation des opérations de promotion, en général entre 18 et 24 mois.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts obligataires et bancaires	(80,2)	(96,0)
Intérêts sur avance d'associés	0,9	2,3
Intérêts sur instruments de couverture de taux	32,3	59,7
Frais financiers capitalisés	5,4	–
Autres produits et charges financiers	4,5	5,5
Produits et charges financiers FFO	(37,1)	(28,5)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(5,0)	(5,8)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(42,1)	(34,3)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -5,0 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU,

etc.) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,01 % au 31 décembre 2025, contre 1,92 % au 31 décembre 2024.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 12,6 millions d'euros (contre 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2024), principalement lié à +20,9 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre -65,9 millions d'euros au 31 décembre 2024).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant	(4,5)	(4,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	3,4	3,4
Écarts d'évaluation	0,2	4,7
Juste valeur des immeubles de placement	(4,1)	(1,8)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,5)	2,6
Marge à l'avancement	10,6	4,8
Autres différences temporelles	11,6	1,2
Impôt différé	16,2	14,9
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	11,7	10,9

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	64,5	63,9
Économie (charge) d'impôt du Groupe	11,7	10,9
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	18,09 %	17,10 %
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	(16,7)	(16,5)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	28,3	27,4
Écarts liés au statut SIIC des entités	24,2	25,2
Écarts liés au traitement des déficits	3,6	2,4
Autres différences permanentes et différences de taux	0,5	—

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits fiscaux activés	78,1	74,7
Écarts d'évaluation	(25,7)	(25,9)
Juste valeur des immeubles de placement	(31,0)	(26,8)
Juste valeur des instruments financiers	(4,6)	1,0
Marge à l'avancement	(21,3)	(31,8)
Autres différences temporelles	59,1	50,7
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	54,6	41,8

Au 31 décembre 2025, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 395,5 millions d'euros (en base), contre 402,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 25,83 %, taux fixé par la loi de finances.

Réforme fiscale internationale

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2025.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », applicable à compter de l'exercice 2024 et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, Altarea SCA bénéficie de l'exclusion de ce régime en sa qualité de véhicule d'investissement immobilier ainsi que, sous certaines conditions, ses filiales qui sont détenues à plus de 95 % (spécificité liée à sa qualité de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) assimilable à un *Real Estate Investment Trust* (REIT)).

Au 31 décembre 2025, une incertitude technique subsiste quant à l'application de cette exclusion aux filiales de SIIC détenues à moins de 95 %.

L'OCDE a indiqué que le cas de ces filiales devrait être commenté en cours d'année 2026, et ce dans le sens vraisemblable de l'exclusion des règles d'imposition minimum PILIER 2.

Dans ce contexte, et sur la base des échanges et informations obtenues au cours de l'exercice, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC du Groupe.

Au 31 décembre 2025, sur la base des analyses menées, le montant d'impôt « PILIER 2 » estimé par le Groupe sur le périmètre hors SIIC est jugé non significatif.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis dans la note 2.3.13 « Résultat par action ».

En 2025, comme en 2024, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En conformité avec la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions 2024 a été ajusté sur les périodes présentées afin de tenir compte des augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice pour servir les plans d'actions gratuites. Ces émissions intégralement dilutives sont prises en compte dans le calcul du dénominateur.

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	8,4	6,1
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	22 684 805	21 486 828
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	377 415	478 409
Effet dilutif potentiel total	377 415	478 409
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	23 062 220	21 965 642
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	0,37	0,29
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	0,37	0,28

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	20 736 822	15,28	316 866 818
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	70 426	15,28	1 076 109
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	8 930	15,28	136 450
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	1 080 657	15,28	16 512 439
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024	21 896 835	15,28	334 591 817
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	174 192	15,28	2 661 654
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	9 386	15,28	143 418
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	1 222 192	15,28	18 675 094
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2025	23 302 605	15,28	356 071 983

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

Paiement fondé sur des actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2025.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2024	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2025
Plans d'attribution sur titres Altarea							
4 juin 2021	32 000 ^(b)	31 mars 2025	32 095		(19 266)	(12 829)	
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025	9 779		(10 268)	489	
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025	5 924		(5 932)	8	
4 juin 2021	30 000 ^(b)	31 mars 2025	14 294		(12 788)	(1 506)	
1 ^{er} mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 874		(3 878)	4	
30 avril 2022	3 250 ^(b)	31 mars 2025	978		(979)	1	
30 avril 2022	1 250 ^(b)	31 mars 2025	614		(377)	(237)	
12 septembre 2022	6 000 ^(b)	31 mars 2027	903			8	911
12 septembre 2022	40 000 ^(b)	31 mars 2029				20 226	20 226
1 ^{er} octobre 2022	1 500 ^(b)	31 mars 2025	451		(452)	1	
31 mars 2023	30 668	1 ^{er} avril 2025	28 613		(28 825)	212	
31 mars 2023	73 240 ^(b)	1 ^{er} avril 2025	49 025		(43 595)	(5 430)	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2028	20 500			(20 500)	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2033	41 000			(41 000)	
1 ^{er} septembre 2023	6 600 ^(b)	30 juin 2029 ^(c)	6 600			(3 300)	3 300
1 ^{er} septembre 2023	250	1 ^{er} septembre 2025	250		(250)		
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026	500				500
15 mai 2024	25 984	15 mai 2025	25 907		(25 801)	(106)	
22 mai 2024	169 150	31 juillet 2026	165 350		(2 000)	(7 034)	156 316
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025	7 466		(7 366)	(100)	
4 juillet 2024	6 300	5 juillet 2026 ^(c)	6 300			(1 575)	4 725
4 juillet 2024	40 000	1 ^{er} juillet 2029 ^(d)	40 000			(16 000)	24 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	1 400				1 400
31 mars 2025	99 760	31 mars 2026		99 675	(1 000)	(511)	98 164
31 mars 2025	29 185	31 mars 2027		29 160	(500)	(61)	28 599
31 mars 2025	400	entre le 1 ^{er} et le 31 juillet 2026		400			400
TOTAL	811 603		475 159	129 235	(174 192)	(91 661)	338 541

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en quatre tranches étalées sur quatre ans.

(d) Attribution en trois tranches étalées sur trois ans.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2025
Taux de dividende	8,0 %
Taux d'intérêt sans risque	2,2% à 3,5%

Actions propres

Il n'y a plus d'actions propres au 31 décembre 2025. Au 31 décembre 2024, le prix de revient des actions propres s'élevait à 0,7 million d'euros pour 7 100 actions (intégralement affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -14,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 (-10,9 millions d'euros nets d'impôt), contre -14,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 (-11,3 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à +0,7 million d'euros au 31 décembre 2025 contre -1,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en €)	8,00	8,00
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	176,5	166,4
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5 %)	2,6	2,5
TOTAL	179,1	168,9
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription (en €)	83,12	84,47
Montant global de la conversion des titres en actions	101,6	91,3
Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option possible	76,74 %	73,15 %

Le versement d'un dividende de 8,0 euros par action a été approuvé à l'assemblée générale du 5 juin 2025, au titre de l'exercice 2024.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont eu le choix d'opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75 %, et en numéraire à hauteur de 25 %.

Proposition de versement au titre de l'exercice 2025

Au titre de l'exercice 2025, un dividende de 8,0 euros par action sera proposé à l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes clos au 31 décembre 2025.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires, qui pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75 %, et en numéraire à hauteur de 25 %.

6.2 Endettement financier net et sûretés

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

(en millions d'euros)	31/12/2024	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					31/12/2025
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 428,4	(333,8)	0,9	–	–	–	–	1 095,4
Titres négociables court et moyen termes	–	141,0	–	–	–	–	–	141,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	998,4	97,6	4,1	–	–	–	(81,9)	1 018,2
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	2 426,7	(95,2)	5,0	–	–	–	(81,9)	2 254,6
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	30,3	(6,5)	–	–	–	–	(0,2)	23,5
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	2 457,0	(101,8)	5,0	–	–	–	(82,0)	2 278,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(778,9)	393,2	–	–	–	–	2,1	(383,5)
Découverts bancaires	3,4	4,4	–	–	–	–	–	7,8
Trésorerie nette	(775,5)	397,6	–	–	–	–	2,1	(375,7)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	1 681,5	295,9	5,0	–	–	–	(79,9)	1 902,4
Prêts participatifs et avances Groupe et associés ^(a)	144,9	7,6	–	15,9	–	0,3	(0,2)	168,5
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	1,3	0,6	–	–	–	–	–	1,9
Obligations locatives	137,3	(20,6)	–	–	–	–	6,6	123,2
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	255,9	0,9	–	–	–	–	0,2	257,0
ENDETTEMENT FINANCIER NET	2 220,8	291,9	5,0	31,9	–	0,5	(73,5)	2 476,7

(a) Dont affectation de résultat aux comptes courants associés : néant.

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 902,4 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 1 681,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Au cours de l'exercice, le Groupe a principalement :

- remboursé par anticipation le 30 avril, l'obligation Altareit d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée en trésorerie,
- relancé ses programmes d'émissions de titres négociables à court terme. Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽¹⁾ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁽²⁾ (échéance supérieure à 1 an) pour

les sociétés Altarea SCA et Altareit SCA. Au 31 décembre 2025, l'encours du programme NEU CP Altareit s'élève à 141 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, les lignes de crédit confirmées de type crédit revolving sont tirées à hauteur de 125 millions d'euros.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 375,7 millions d'euros, dont 31,7 millions d'euros d'équivalents de trésorerie (principalement des OPCVM et comptes à terme).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
< 3 mois	259,7	52,9
De 3 à 6 mois	64,6	11,5
De 6 à 9 mois	0,3	343,2
De 9 à 12 mois	50,7	15,3
À moins de 1 an	375,3	422,8
À 2 ans	60,0	121,5
À 3 ans	881,7	27,3
À 4 ans	180,5	873,1
À 5 ans	431,6	187,0
De 1 à 5 ans	1 553,9	1 208,9
Plus de 5 ans	371,7	849,1
Frais d'émission restant à amortir	(14,9)	(20,6)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	2 286,0	2 460,4

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Emprunts	Instruments de couverture	Emprunts	Instruments de couverture
< 3 mois	(24,0)	4,9	(24,6)	5,0
De 3 à 6 mois	(8,5)	8,4	(9,8)	11,6
De 6 à 9 mois	(8,5)	4,9	(18,8)	5,0
De 9 à 12 mois	(26,3)	5,0	(26,7)	3,9
À moins de 1 an	(67,3)	23,1	(80,0)	25,5
À 2 ans	(64,7)	9,7	(66,0)	13,2
À 3 ans	(59,8)	6,1	(65,1)	7,4
À 4 ans	(38,5)	2,2	(59,4)	3,8
À 5 ans	(33,7)	3,3	(39,7)	2,7
De 1 à 5 ans	(196,7)	21,2	(230,2)	27,1

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers, et sont présentées hors intérêts courus non échus.

⁽¹⁾ NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

⁽²⁾ NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques	565,0	565,0
Promesses d'hypothèques	80,1	106,0
Privilège de prêteur de deniers	–	–
Nantissement de titres	5,6	81,5
Cautiion donnée par Altarea SCA	344,0	225,0
Non garanti	1 306,1	1 503,4
TOTAL	2 300,8	2 480,9
Frais d'émission restant à amortir	(14,9)	(20,6)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	2 286,0	2 460,4

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements d'immeubles de placement. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion. Les nantissements de titres sont relatifs aux crédits sans recours finançant les projets de centrales photovoltaïques.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2025	1 272,8	1 013,2	2 286,0
Au 31 décembre 2024	1 008,7	1 451,7	2 460,4

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 108,9 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 1 397,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 (baisse notamment liée au remboursement anticipé d'une échéance obligataire sur le premier semestre).

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 123,2 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 137,3 millions au 31 décembre 2024. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances s'élève à 257,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 255,9 millions au 31 décembre 2024 et est à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
< 3 mois	9,8	12,7
De 3 à 6 mois	4,6	4,6
De 6 à 9 mois	5,6	4,6
De 9 à 12 mois	4,8	4,9
À moins de 1 an	24,9	26,9
À 2 ans	14,0	10,7
À 3 ans	20,1	19,4
À 4 ans	20,8	19,2
À 5 ans	21,6	19,8
De 1 à 5 ans	76,5	69,1
Plus de 5 ans	278,8	297,1
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES ET REDEVANCES CONTRACTUELLES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	380,2	393,2

6.2.5 Éléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	880,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(967,8)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(87,6)
Remboursement des obligations locatives	(19,7)
Variation de trésorerie	(399,7)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(507,1)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(95,2)
Trésorerie nette	(397,6)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	7,6
Obligations locatives	(20,6)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,9
Trésorerie liée aux actifs et passifs destinés à la vente	(2,1)
Affectation de résultat aux comptes courants associés	–
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(507,1)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,7	14,2
Autres provisions	44,5	47,1
TOTAL PROVISIONS	58,2	61,3

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/-0,25 % de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.);
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs ; ainsi que ;
- plus marginalement, des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés ou litiges sur les centres commerciaux.

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement			Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation	
Au 31 décembre 2024	3 628,0	132,3	255,9	4 016,2
Investissements/dépenses ultérieures capitalisées	36,4	76,0	–	112,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(3,9)	–	–	(3,9)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	(0,3)	–	(0,3)
Dépréciations nettes/abandon de projet	–	(2,2)	–	(2,2)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	8,9	(49,4)	–	(40,5)
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	0,1	0,1
Variation de la juste valeur	(26,7)	–	1,0	(25,7)
Changement de méthode	–	–	–	–
Variation de périmètre	–	–	–	–
AU 31 DÉCEMBRE 2025	3 642,7	156,6	257,0	4 056,2

Au 31 décembre 2025, des frais financiers ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction pour un montant de 2,1 millions d'euros.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppement de centres commerciaux situés en France.

L'évolution sur l'exercice est principalement liée :

- au projet de la gare de Paris-Austerlitz dont les travaux de restructuration avancent ;
- à l'acquisition de commerces de pieds d'immeubles ; et
- à des transferts d'actifs en stocks effectués à la suite des changements de nature des projets.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 des contrats d'autorisation d'occupation temporaire. Ils répondent à la définition d'immeubles de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués au

montant égal à la dette présentée sur la ligne du bilan « Redevance contractuelle sur immeubles de placement ».

Paramètres d'évaluation – IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (*EPRA Position Paper* concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyens des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial ^(a)	Loyer ^(b) (en € par m²)	Taux d'actualisation ^(c)	Taux de rendement de sortie ^(d)	TCAM des loyers nets ^(e)
France	Maximum	9,4 %	1 561	9,0 %	7,5 %	6,8 %
	Minimum	4,0 %	61	4,9 %	4,2 %	1,8 %
	Moyenne pondérée	5,6 %	408	7,1 %	5,6 %	3,2 %

(a) Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².

(c) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(e) Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de -109,5 millions d'euros (ou -3,67 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 122,1 millions d'euros (ou +4,10 %).

Une variation de +0,50 % du taux de croissance annuel moyen des loyers nets améliorerait la valeur des immeubles de 110,8 millions d'euros (ou +3,72 %) alors qu'une diminution de -0,50 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de -105,0 millions d'euros (ou -3,52 %).

Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Grands centres commerciaux	2 396,5	2 379,8
Commerce de flux	489,3	514,2
Retail parks	675,6	684,5
Autres	81,3	49,5
TOTAL	3 642,7	3 628,0

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2024	1,1	(94,2)	(93,1)
Variations	1,7	(44,5)	(42,9)
Actualisation	-	-	-
Transferts	(0,3)	2,4	2,0
Variation de périmètre	-	-	-
Au 31 décembre 2025	2,4	(136,4)	(133,9)
Variation BFR au 31 décembre 2025	1,7	(44,5)	(42,9)

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(4,4)	(5,0)
Immobilisations corporelles	(104,5)	(26,9)
Immeubles de placement	(63,9)	(37,7)
TOTAL	(172,9)	(69,6)

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Écarts d'acquisition	476,1	(241,1)	235,0	246,2
Marques	127,0	(28,0)	99,0	99,0
Relations clientèles	203,9	(203,4)	0,5	1,3
Logiciels, brevets & droits similaires	82,2	(72,1)	10,1	11,7
Droit au bail	0,3	0,0	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,3)	0,6	0,7
Autres immobilisations incorporelles	83,4	(72,4)	11,0	12,7
TOTAL	890,3	(544,9)	345,5	359,2

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur nette en début de période	359,2	369,5
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	4,4	5,0
Cession et mise au rebut	(0,9)	(0,2)
Variation de périmètre et autres	(11,2)	10,5
Dotations nettes aux amortissements	(6,1)	(25,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	345,5	359,2

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Comme indiqué dans les notes 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés, déterminée par un expert indépendant dans le cadre de la clôture annuelle.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de cinq ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été approuvées par la Gérance en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires s'inscrit dans la feuille de route stratégique du Groupe qui prévoit une remontée progressive des marges et une maîtrise forte des engagements dans un marché durablement contraint.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- taux d'actualisation compris entre 9,25 % et 10,75 % ;
- taux de croissance perpétuelle égal à 2,25 % ;
- un chiffre d'affaires terminal central inférieur de -23,8 % à celui de la dernière année du plan d'affaires ;
- un taux de marge terminal central inférieur de -430 bps à celui de la dernière année du plan d'affaires.

Les expertises fournissent une fourchette basse et une fourchette haute de valeur d'entreprise déterminées en faisant varier le chiffre d'affaires terminal de + ou -6,25 % et le taux de marge de + ou -80 bps.

Au 31 décembre 2025, sur la base des hypothèses ci-dessus et des sensibilités sur la marge et le chiffre d'affaires ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont nettement supérieures à leurs valeurs nettes comptables. Aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée à fin décembre 2025.

Une sensibilité de + ou -100 bps sur le taux d'actualisation et de + ou -25 bps sur le taux de croissance perpétuel conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2025.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 99,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation ont été menés sur la base d'une évaluation par un expert indépendant, et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2025.

Les tests de sensibilité des valeurs des marques ne présentent pas de risque de dépréciation (+/-1 % sur le taux d'actualisation).

7.3 Immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2025, les immobilisations corporelles s'élèvent à 158,7 millions d'euros et concernent principalement :

- des data centers en cours de construction ou livrés,
- des infrastructures photovoltaïques en développement ou en exploitation.

7.4 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissement	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2024	175,8	6,2	-	182,0	(65,4)	(3,6)	-	(68,9)	113,1
Nouveaux contrats/dotations	7,3	0,9	-	8,1	(17,2)	(1,8)	-	(19,0)	(10,9)
Résiliations de contrats/reprises	(5,3)	(2,1)	-	(7,5)	4,5	1,9	-	6,4	(1,0)
Transfert en Actifs destinés à la vente	(0,9)	-	-	(0,9)	0,1	-	-	0,1	(0,9)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	176,8	4,9	-	181,8	(78,0)	(3,4)	-	(81,4)	100,3

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, les locations de véhicules, ainsi que les locations des toitures où Prejeance Industrial exploite ses infrastructures photovoltaïques.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont

amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

Les variations de la période sont généralement liées à la signature de nouveaux baux et/ou à la révision des contrats (par exemple la durée), et/ou à la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.5 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

(en millions d'euros)	31/12/2025	Flux		
		31/12/2024	Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	907,8	992,3	(89,8)	5,4
Actifs sur contrats	453,3	507,2	(87,3)	33,3
Créances clients nettes	286,8	301,1	11,5	(25,8)
Autres créances d'exploitation nettes	551,8	652,0	(79,7)	(20,5)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	838,6	953,1	(68,2)	(46,3)
Passifs sur contrats	(106,6)	(130,2)	23,6	-
Dettes fournisseurs	(1 061,2)	(1 296,7)	238,8	(3,3)
Autres dettes d'exploitation	(514,0)	(581,7)	75,4	(7,7)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 575,2)	(1 878,4)	314,2	(11,1)
BFR D'EXPLOITATION	518,0	444,0	92,5	(18,6)

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession/acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement liée à l'activité de promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein des activités Commerce et Nouvelles Activités (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks et vice versa, et transferts de stocks à immobilisations corporelles, effectués suite aux changements de nature des projets concernés) et à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence ou inversement).

7.5.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2024	1 260,2	(119,6)	1 140,6
Variation	(128,4)	0,3	(128,1)
Dotations	–	(19,9)	(19,9)
Reprises	–	14,6	14,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	3,9	(0,4)	3,5
Variation de périmètre	(19,8)	1,5	(18,3)
Au 31 décembre 2024	1 115,8	(123,6)	992,3
Variation	(84,9)	(0,2)	(85,1)
Dotations	–	(34,2)	(34,2)
Reprises	–	29,5	29,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	39,2	(40,2)	(1,0)
Variation de périmètre	6,6	(0,3)	6,3
AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 076,8	(169,0)	907,8

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion.

Les transferts sont principalement liés à des mouvements au sein de l'activité Commerce (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets) et à des mouvements au sein des Nouvelles Activités (transferts de stocks vers les immobilisations

corporelles, effectués suite aux changements de nature des projets concernés).

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence ou inversement).

7.5.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients et comptes rattachés bruts	339,6	355,8
Perte de valeur à l'ouverture	(54,7)	(48,4)
Dotations	(13,9)	(20,1)
Reclassement	–	0,1
Reprises	15,8	13,8
Perte de valeur à la clôture	(52,8)	(54,7)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	286,8	301,1
Avances et acomptes versés	55,4	68,0
Créances de TVA	286,1	375,6
Débiteurs divers	59,8	116,5
Charges constatées d'avance	109,4	55,5
Comptes mandants débiteurs	48,1	43,8
Total autres créances d'exploitation brutes	558,8	659,5
Perte de valeur à l'ouverture	(7,5)	(10,8)
Dotations	(0,8)	(1,5)
Reprises	1,3	4,8
Perte de valeur à la clôture	(7,0)	(7,5)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	551,8	652,0
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	838,6	953,1
Créances sur cession d'immobilisations	2,4	1,1
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	841,0	954,1

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2025
Total brut créances clients	339,6
Dépréciations sur créances clients	(52,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	286,8
Clients factures à établir	(47,8)
Clients non exigibles	(74,5)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	164,5

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles (brut)	217,3	72,1	7,2	25,9	5,0	107,0
Dépréciation	(52,8)	–	–	–	–	(52,8)
Clients et comptes rattachés exigibles	164,5	72,1	7,2	25,9	5,0	54,3

Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non-recouvrement était avéré.

Les créances clients liées à l'activité de promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées dans le Groupe aux vendeurs de terrains lors de la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.5.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 061,2	1 296,7
Avances et acomptes reçus des clients	14,1	17,5
TVA collectée	241,0	291,3
Autres dettes fiscales et sociales	56,5	51,1
Produits constatés d'avance	25,6	16,4
Autres dettes	140,3	173,0
Comptes mandants créditeurs	36,4	32,3
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	514,0	581,7
Dettes sur immobilisations	136,4	94,2
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 711,6	1 972,5

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs liées aux centres commerciaux, commerces de pieds d'immeubles venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité et le risque de contrepartie.

Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	371,1	165,6	204,9	–	0,5	–	–	–	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	352,4	165,6	186,7	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courants	18,8	–	18,2	–	0,5	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	1 303,1	–	1 212,4	–	–	90,7	–	90,7	–
Clients et autres créances	841,0	–	841,0	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	19,5	–	19,5	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	59,0	–	–	–	–	59,0	–	59,0	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,5	–	351,8	–	–	31,7	–	31,7	–
PASSIFS NON COURANTS	2 377,5	–	–	2 377,5	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières	2 327,8	–	–	2 327,8	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	49,7	–	–	49,7	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	2 222,2	–	–	2 220,4	–	1,8	–	1,8	–
Emprunts et dettes financières	508,8	–	–	508,8	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	1,8	–	–	–	–	1,8	–	1,8	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 711,6	–	–	1 711,6	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	374,7	154,6	219,4	-	0,8	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	357,7	154,6	203,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	17,0	-	16,2	-	0,8	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 813,5	-	1 718,9	-	-	94,6	-	94,6	-
Clients et autres créances	954,1	-	954,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	25,2	-	25,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	55,3	-	-	-	-	55,3	-	55,3	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	778,9	-	739,5	-	-	39,3	-	39,3	-
PASSIFS NON COURANTS	2 516,4	-	-	2 516,4	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 467,6	-	-	2 467,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	48,7	-	-	48,7	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 518,3	-	-	2 504,6	-	13,7	-	13,7	-
Emprunts et dettes financières	532,1	-	-	532,1	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	13,7	-	-	-	-	13,7	-	13,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 972,5	-	-	1 972,5	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers.

Le Groupe détient un portefeuille de *swaps* et *caps* destiné à la couverture globale du risque de taux sur l'ensemble de ses financements.

Au 31 décembre 2025, le Groupe bénéficie d'une position de couverture de taux significative. Cette situation est le résultat de la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Swaps de taux d'intérêt	48,1	29,2
Caps de taux d'intérêt	7,5	10,6
Intérêts courus non échus	1,5	1,9
Primes et soultes restant à payer	-	-
TOTAL	57,2	41,6

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêt au 31 décembre 2025.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Altarea payeur à taux fixe – swap	1 740,0	1 240,0	1 240,0	940,0	740,0	390,0
Altarea payeur à taux variable – swap	–	–	–	–	–	–
Altarea payeur à taux – swaption	–	–	–	–	–	–
Altarea – cap	262,5	262,5	262,5	–	–	–
TOTAL	2 002,5	1 502,5	1 502,5	940,0	740,0	390,0
Taux moyen de couverture	0,92 %	1,10 %	1,10 %	1,73 %	1,56 %	2,10 %

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Altarea payeur à taux fixe – swap	1 556,3	1 350,3	1 269,2	1 263,0	1 031,6	825,1
Altarea payeur à taux variable – swap	–	–	–	–	–	–
Altarea payeur à taux fixe – swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Altarea – cap	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
TOTAL	2 318,8	2 112,8	1 531,7	1 525,5	1 031,6	825,1
Taux moyen de couverture	0,87 %	1,10 %	1,50 %	1,50 %	1,94 %	2,07 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 013,2)	(945,4)	(945,4)	(495,4)	(495,4)	(195,4)
Endettement bancaire à taux variable	(1 272,8)	(965,3)	(1 055,8)	(617,3)	(429,8)	(291,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	383,5	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 902,5)	(1 910,7)	(2 001,2)	(1 112,6)	(925,1)	(486,5)
Swap	1 740,0	1 240,0	1 240,0	940,0	740,0	390,0
Swaption	–	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	2 002,5	1 502,5	1 502,5	940,0	740,0	390,0
POSITION NETTE APRÈS GESTION	100,0	(408,2)	(498,7)	(172,6)	(185,1)	(96,5)

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 451,7)	(1 094,4)	(1 043,9)	(1 043,8)	(593,8)	(593,8)
Endettement bancaire à taux variable	(1 008,7)	(943,2)	(872,1)	(844,9)	(421,7)	(234,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	778,9	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 681,5)	(2 037,5)	(1 916,0)	(1 888,7)	(1 015,6)	(828,6)
Swap	1 556,3	1 350,3	1 269,2	1 263,0	1 031,6	825,1
Swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	2 318,8	2 112,8	1 531,7	1 525,5	1 031,6	825,1
POSITION NETTE APRÈS GESTION	637,3	75,3	(384,3)	(363,2)	16,0	(3,5)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/ diminution des taux d'intérêt	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2025	+ 50 bps	+3,5 millions d'euros	+28,9 millions d'euros
	- 50 bps	-3,5 millions d'euros	-29,7 millions d'euros
31/12/2024	+ 50 bps	+ 5,0 millions d'euros	+ 22,2 millions d'euros
	- 50 bps	- 5,0 millions d'euros	- 41,6 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose d'un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 383,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 778,9 millions d'euros au 31 décembre 2024, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Depuis 2023, un *cashpooling* Groupe, automatisé, est en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2025, d'une capacité de tirage de 1 159 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), libre d'utilisation.

Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Les *covenants* à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires et obligataires cotés et certains crédits bancaires.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants groupe Altarea	31/12/2025	Covenants Altareit consolidé	31/12/2025
Loan-To-Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	31,0 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	8,1		
Levier				
Gearing : dette financière nette/fonds propres			≤ 3,25	0,5
ICR : EBITDA/frais financiers nets			≥ 2	7,2

Au 31 décembre 2025, la Société respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux, ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports de placement choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien.

Concernant les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. Dans l'activité commerce, les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières principalement sous forme de dépôts de garantie.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

(en pourcentage)	31/12/2025		31/12/2024	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Concert fondateurs ^(a)	45,66	45,66	45,92	45,93
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,60	24,60	24,43	24,44
APG (ABP)	5,07	5,07	6,30	6,30
Opus Investment BV ^(b)	1,52	1,52	1,50	1,50
Autodétention	—	—	0,03	—
FCPE	1,08	1,08	1,18	1,18
Public	22,07	22,07	20,63	20,64
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (détenant, avec les membres de sa famille, directement et indirectement, via les sociétés qu'ils contrôlent, 10 626 790 actions, soit 45,60 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société) et (ii) Jacques Nicolet (détenant directement et indirectement, via la société Everspeed qu'il contrôle, 11 257 actions, soit 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société, ainsi que 1 349 actions détenues par assimilation au titre du 4^{bis} du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce, via des parts d'unités de comptes représentatives de l'action Altarea souscrites dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie), depuis la prise de contrôle d'Altarea en 2004.

(b) Dirigée et contrôlée par M. Christian de Gournay, et les actions détenues par ce dernier.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président fondateur du Groupe) et sa famille, qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager.

La Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2, unique associé commandité, dont le président est M. Alain Taravella, et les directeurs généraux sont M. Edward Arkwright⁽¹⁾, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités et, accessoirement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altarea, *inter alii*, d'autre part.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,3 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2025	31/12/2024
Clients et autres créances	0,1	0,2
TOTAL ACTIF	0,1	0,2
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,8	0,0
TOTAL PASSIF	0,8	0,0

(a) Correspond à la rémunération variable de la Gérance.

Par ailleurs, des conventions de *management fees* ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, par Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces *management fees* a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées et est conforme aux prix du marché.

⁽¹⁾ M. Edward Arkwright a été nommé en qualité de directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de M. Jacques Ehrmann.

Rémunération de la Gérance

La rémunération de la Gérance est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires⁽¹⁾. Elle est fixée conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale des actionnaires, et est composé d'un honoraire fixe et d'un honoraire variable annuel. Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

Pour l'exercice 2025, Altafi 2 a reçu un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé à 1,5 million d'euros hors taxes au titre d'Altarea et d'Altareit, la Gérance ayant de nouveau renoncé exceptionnellement à une partie de cette rémunération à concurrence d'un sixième (soit, une baisse de 0,3 million d'euros hors taxes) par rapport à celle de l'exercice 2023 (exercice de référence compte tenu de renonciation exceptionnelle de la Gérance à un tiers de son honoraire fixe en 2024).

La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altarea est pour partie fonction du FFO part du Groupe de l'exercice et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers liés au climat et aux ressources

humaines. Celle susceptible d'être versée par Altareit est pour partie proportionnelle au résultat net consolidé, part du Groupe, de l'exercice, dépassant un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers également liés au climat et aux ressources humaines.

À titre indicatif, le montant global des honoraires variables dû à la Gérance par Altarea et Altareit ressort à 0,7 million d'euros au titre de l'exercice 2025. Ils ne pourront être définitivement versés à Altafi 2 qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Il est rappelé que pour l'exercice 2024, la Gérance a renoncé exceptionnellement à toute forme de rémunération variable.

En toute hypothèse, le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altarea et Altareit, au titre de l'exercice 2025, est plafonné à 3,2 millions d'euros hors taxes (contre un plafond de 3,5 millions d'euros en 2023, année de référence en l'absence de rémunération variable en 2024).

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires bruts ^(a)	4,3	4,2
Charges sociales	1,9	1,8
Paielements fondés sur des actions ^(b)	5,0	8,2
Nombre d'actions livrées au cours de la période	37 388	41 066
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	–	–
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,1	0,1
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,7	0,5
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,7	0,7

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	31/12/2025	31/12/2024
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	89 500	175 315

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

⁽¹⁾ M. Alain Taravella n'a perçu aucune rémunération de la part d'Altarea ou de ses filiales au cours de l'exercice écoulé. Il perçoit une rémunération de la part d'une société holding détenant une participation dans la société Altarea qu'il contrôle avec sa famille.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres ou des engagements de non-cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	10,5	6,2	-	6,2	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	155,4	164,0	132,3	9,5	22,3
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	127,0	129,6	129,6	-	-
Cautions reçues des locataires	25,7	27,5	2,7	9,5	15,3
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	1,7	-	-	1,7
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	1,3	5,3	-	-	5,3
TOTAL	165,8	170,2	132,3	15,6	22,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	5,0	5,0	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	38,5	3,5	3,5	-	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 576,0	1 672,2	713,7	836,3	122,3
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 337,7	1 427,3	626,2	717,7	83,4
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	144,9	128,6	25,6	101,9	1,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	34,7	29,0	14,7	13,8	0,5
Autres cautions et garanties données	58,7	87,3	47,1	2,8	37,4
TOTAL	1 625,5	1 680,7	722,1	836,3	122,3

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Néant.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 129,6 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Le principal engagement concerne un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées).

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles**Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurances. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

Loyers minimaux à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
À moins d'1 an	203,1	200,0
Entre 1 et 5 ans	428,7	418,2
Plus de 5 ans	152,9	170,5
LOYERS MINIMUM GARANTIS	784,7	788,8

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou pour lesquels la procédure est en cours.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E&Y				Forvis Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
• Altarea SCA	0,2	0,3	13 %	23 %	0,3	0,2	15 %	15 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,5	14 %	17 %
• Filiales intégrées globalement	0,8	0,7	47 %	62 %	1,3	1,3	75 %	77 %	0,0	0,1	24 %	100 %	2,1	2,1	60 %	68 %
Services autres que la certification des comptes																
• Altarea SCA	0,2	0,1	12 %	5 %	0,0	0,1	0 %	0 %	–	–	28 %	0 %	0,2	0,2	6 %	2 %
• Filiales intégrées globalement	0,5	0,1	26 %	6 %	0,1	0,1	7 %	4 %	0,0	0,1	48 %	0 %	0,6	0,3	17 %	9 %
Certifications des informations en matière de durabilité																
• Altarea SCA	0,1	0,1	3 %	5 %	0,1	0,1	4 %	4 %	–	–	0 %	0 %	0,1	0,1	3 %	4 %
TOTAL	1,8	1,2	100 %	100 %	1,7	1,7	100 %	100 %	0,1	0,2	100 %	100 %	3,6	3,1	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et de la RSE.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Évaluation de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2025, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 334 M€, dont 235 M€ relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et 99 M€ principalement relatifs aux marques Cogedim, Woodeum, et Histoire & Patrimoine. Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation systématique tous les ans ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue. Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.3.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible). La valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'UGT ou du groupe d'UGT. La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testé repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction de votre groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions le cas échéant. Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable. Compte tenu des montants et de la sensibilité, notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus défini par votre groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en UGT. Nos travaux ont également consisté à : ■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons apprécié les hypothèses opérationnelles retenues par votre groupe pour refléter dans les projections de flux de trésorerie futurs les conséquences de la crise immobilière qui se poursuit ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

■ Évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction

Risque identifié	Notre réponse
Le portefeuille d'immeubles de placement de votre groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour votre propre compte. Au 31 décembre 2025, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 056 M€, soit 51 % du total de l'actif, dont 3 643 M€ d'immeubles de placement évalués à la juste valeur, 257 M€ de droits d'utilisation sur immeubles de placement et 157 M€ d'immeubles de placement évalués au coût. En application de la norme IAS 40, votre groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et, ce à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. A défaut, ils sont maintenus au coût et font l'objet de tests de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur. Comme indiqué dans les notes 2.3.5 et 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement ou de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur. Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, votre groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts externes indépendants donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et aux droits de mutation. Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation : ■ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ; ■ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et aux revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la part de la direction, établis sur la base des rapports des experts indépendants. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour l'évaluation des immeubles de placement, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction mis en œuvre par votre groupe. Nos travaux ont également consisté à : ■ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de mode de rémunération définies par votre groupe ainsi que leur compétence au regard de leurs qualifications professionnelles et de leur expérience ; ■ prendre connaissance des instructions que la direction de votre groupe a données aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux ; ■ examiner, par sondages, la cohérence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ■ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; ■ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et, en incluant dans notre équipe d'audit nos experts en évaluation, apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ; ■ approcher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés. Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement ou de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient). Concernant les immeubles de placement en cours de développement ou de construction maintenus au coût, nous avons analysé, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets de votre groupe, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation et l'élaboration des évaluations réalisées dans ce cadre.

■ Évaluation des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2025, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan de votre groupe pour un montant de 908 M€. La marge immobilière reconnue s'élève à 79 M€ pour l'exercice 2025. Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et charges associés (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes de votre groupe selon la « méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode. Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part du prix de revient reconnu à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient. Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés de votre groupe et de l'importance du jugement de la direction nécessaire pour la comptabilisation de ces éléments, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.	Nos travaux ont principalement consisté à : ■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ; ■ examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes sur la base d'un échantillon ; ■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretiens avec la direction ; ■ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ; ■ revoir, par entretiens avec les opérationnels, à partir d'un échantillon d'opérations, les opérations significatives présentant des taux de marge inférieurs ou supérieurs au taux de marge moyen des opérations de promotion de votre groupe. Pour ce qui concerne les contrats déficitaires significatifs, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ; ■ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables à partir d'entretiens avec la direction. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Gérance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la seizième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et de la RSE de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit et de la RSE

Nous remettons au comité d'audit et de la RSE un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et de la RSE figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et de la RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et de la RSE des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA
Levallois-Perret, le 2 mars 2026

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres
Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

COMPTES ANNUELS 2025

3

3.1	ÉTATS FINANCIERS	118
3.2	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	121
3.2.1	Faits significatifs de l'exercice	121
3.2.2	Principes, règles et méthodes comptables	122
3.2.3	Commentaires, chiffres et tableaux annexes	124
3.3	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	140
3.3.1	Informations sur les délais de paiement	140
3.3.2	Résultats des cinq derniers exercices	141
3.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	142
3.5	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	146

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Ventes de marchandises	–	–
Production vendue	9 717,9	9 366,3
Chiffre d'affaires net	9 717,9	9 366,3
Production stockée	–	–
Production immobilisée	–	1 500,1
Subventions	–	–
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	145,5	1 303,1
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	–	–
Autres produits	182,1	17,8
Produits d'exploitation	10 045,5	12 187,3
Achats de marchandises	–	–
Variation de stock (marchandises)	–	–
Achats matières premières et autres approvisionnements	–	–
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	–	–
Autres achats et charges externes	2 965,6	7 820,7
Impôts, taxes et versements assimilés	307,2	153,8
Salaires et traitements	504,7	856,4
Charges sociales	338,3	221,3
Dotations d'exploitation	–	–
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 186,0	2 179,0
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	–	–
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	31,6	27,3
Dotations aux provisions	128,1	92,4
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	–	–
Autres charges	397,2	1 147,6
Charges d'exploitation	6 858,8	12 498,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 186,6	(311,2)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	–	–
Bénéfice attribué ou perte transférée	–	–
Perte supportée ou bénéfice transféré	–	–
Produits financiers	–	–
De participation	106 077,0	64 746,5
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 224,6	3 812,4
Autres intérêts et produits assimilés	32 553,9	83 089,3
Reprises sur dépréciations et provisions	4 196,4	11 098,6
Différences positives de change	–	–
Produits des cessions d'immobilisations financières	–	–
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	–	–
Produits financiers	145 051,8	162 746,7
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 204,3	7 448,9
Intérêts et charges assimilées	85 447,9	104 615,9
Différences négatives de change	–	1,1
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	–	–
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	–	–
Charges financières	87 652,2	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	57 399,7	50 680,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	60 586,3	50 369,8
Produits exceptionnels	–	64 505,9
Charges exceptionnelles	–	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	–	(5 633,8)
Participation des salariés aux résultats	–	–
Impôts sur les bénéfices	99,2	–
Total des produits	155 097,3	239 440,0
Total des charges	94 610,2	194 704,0
BÉNÉFICE OU PERTE	60 487,2	44 735,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit non appelé	–	–	–	–
Frais d'établissement	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et de développement	–	–	–	–
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0	–	–
Fonds commercial	–	–	–	–
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	–	–	–	–
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 728,5	–	5 728,5	5 728,5
Constructions	55 153,2	20 350,4	34 802,7	36 977,6
Installations techniques, matériel et outillage industriels	–	–	–	–
Autres immobilisations corporelles	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	475,7	–	475,7	264,3
Immobilisations financières				
Participations	1 476 645,2	11 474,2	1 465 170,9	1 466 769,8
Créances rattachées à des participations	655 903,3	–	655 903,3	623 091,4
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	–	–	–	–
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	55 632,4	–	55 632,4	60 876,3
Autres immobilisations financières	6,1	–	6,1	6,1
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	2 251 014,2	33 293,3	2 217 720,9	2 193 715,3
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	–	–	–	–
En-cours de production	–	–	–	–
Produits finis	–	–	–	–
Marchandises	–	–	–	–
Avances et acomptes versés sur commande	–	–	–	–
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	3 137,5	7 351,4	2 855,7
Autres créances	2 378,5	–	2 378,5	25 861,0
Charges constatées d'avance	–	–	–	–
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	–	–	–	662,4
Autres titres	–	–	–	–
Instruments financiers à terme et jetons détenus	9 276,1	–	9 276,1	19 179,9
Disponibilités	3 608,4	–	3 608,4	15 894,4
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	25 751,8	3 137,5	22 614,3	64 453,3
Frais d'émission des emprunts	–	–	–	–
Primes de remboursement des emprunts	1 702,9	–	1 702,9	2 289,1
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Actif	2 504,6	–	2 504,6	6 701,0
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF	2 280 973,5	36 430,8	2 244 542,7	2 267 158,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Capital (dont versé 334 591,8)	356 072,0	334 591,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	275 128,2	330 711,5
Écarts de réévaluation	(1 499,5)	(1 499,5)
Ecart d'équivalence	0,0	0,0
Réserves	0,0	0,0
Réserve légale	33 459,1	31 394,3
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0
Réserves réglementées	0,0	0,0
Autres réserves	0,0	0,0
Report à nouveau	0,0	0,0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	60 487,2	44 735,9
Subventions d'investissement	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	723 647,0	739 934,1
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées	0,0	0,0
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8	223 499,8
Provisions pour risques	2 504,6	6 804,8
Provisions pour charges	144,9	0,0
PROVISIONS	2 649,5	6 804,8
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	1 117 276,0	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 155,6	36 852,9
Emprunts et dettes financières diverses	54 291,2	127 987,9
Instruments financiers à terme	2 504,6	6 701,0
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	37,1	20,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 191,0	3 831,6
Dettes fiscales et sociales	1 459,5	1 041,9
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	2 045,7
Autres dettes	80 273,2	1 074,0
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
DETTES	1 294 746,5	1 296 920,1
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif	0,0	0,0
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	2 244 542,7	2 267 158,8

3.2 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2^e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 24 février 2026 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial.

Dans un jugement du 4 février 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du premier semestre 2025.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige.

Renforcement des fonds propres

Le paiement partiel du dividende en actions en date du 7 juillet 2025 a conduit à une augmentation de capital de 18,7 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 82,9 millions d'euros, entraînant la création de 1 222 192 actions nouvelles.

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 0,1 million d'euros, assortie d'une prime d'émission de 0,6 million d'euros, conduisant à la création de 9 386 actions nouvelles.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les états financiers 2024 étaient établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général. Les états financiers 2025 sont établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Ce règlement ANC n°2022-06 dit de « Modernisation des états financiers », homologué par arrêté du 26 décembre 2023 et publié au Journal officiel du 30 décembre 2023, modifie le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG). Il est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025. Ce règlement a notamment apporté des modifications (i) au plan de comptes, (ii) aux modèles d'états financiers et (iii) aux informations devant figurer dans l'annexe.

Les principaux changements de méthode comptable concernent notamment :

- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat avec l'application de nouveaux modèles (ajout d'une ligne Instruments financiers à terme et jetons détenus à l'actif et au passif, reclassement des plus ou moins-values sur cession d'actifs en résultat d'exploitation ou en résultat financier selon la nature des actifs cédés dès lors qu'ils ne sont pas liés à un événement "majeur et inhabituel") ;
- l'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale et aux impacts des changements de méthode ou corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- la suppression de la technique du « transfert de charges » : les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Concernant la Société les changements de présentation concernent :

- Le reclassement des actions propres à l'actif du bilan dans la ligne Actions propres (classement en Valeurs mobilières de placement pour 662,4 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des intérêts courus sur instruments financiers à l'actif du bilan dans la ligne Instruments financiers à terme (classement en Disponibilités pour 3 763 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des instruments financiers au passif du bilan dans la ligne Instruments financiers à terme (classement en Autres dettes pour 6 701 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles. Les états financiers 2024 publiés figurent en annexe.

La Société a également reclassé en 2025 les avances de trésorerie figurant au passif du bilan en Autres dettes alors qu'elles sont classées en Emprunts et dettes financières pour 91 696 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Liste des principales méthodes retenues lorsqu'il existe un choix de méthode

Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission ou d'apport sont imputés sur les primes d'émission et de fusion. Si la prime est insuffisante pour permettre l'imputation de la totalité des frais, l'excédent est comptabilisé en charges.

Les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires font l'objet d'une information dans l'annexe.

L'amortissement des primes de remboursement des emprunts en application de l'article 212-10 est rapporté au résultat par fractions égales.

Les primes d'option en application de l'article 628-12 sont étalées dans le compte de résultat sur la période de couverture.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (centres commerciaux)	Durées d'utilité (locaux d'activité)
Structure (Gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par un expert externe (John Lang Lasalle).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres et attribution d'actions gratuites

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- actions propres :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations, ou
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Provisions

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (*swaps/caps*) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation

des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Logiciels	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0
TOTAL	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Logiciels	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0
TOTAL	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2025
Terrains	5 728,5	0,0	0,0	5 728,5
Constructions	55 142,0	11,2	0,0	55 153,2
Structure (Gros Œuvre et VRD)	20 837,3	0,0	0,0	20 837,3
Façades, Étanchéité	5 209,3	0,0	0,0	5 209,3
Équipements techniques et IGT	15 627,7	0,0	0,0	15 627,7
Aménagements et agencements	13 467,4	11,2	0,0	13 478,6
Autres immobilisations	49,9	0,0	0,0	49,9
Installations techn., matériel et outillages industriels	0,0	0,0	0,0	0,0
Installations générales, agencements divers	1,2	0,0	0,0	1,2
Matériel de transport	23,9	0,0	0,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	0,0	0,0	24,8
Emballages récupérables et divers	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	264,3	211,4	0,0	475,7
TOTAL	61 184,7	222,6	0,0	61 407,3

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Cessions	31/12/2025
Terrains	0,0	0,0	0,0	0,0
Constructions	18 164,4	2 186,0	0,0	20 350,4
Structure (gros œuvre et VRD)	3 269,4	435,4	0,0	3 704,7
Façades	1 762,7	233,6	0,0	1 996,3
Équipements techniques et IGT	7 006,0	925,6	0,0	7 931,5
Aménagements et agencements	6 126,3	591,5	0,0	6 717,8
Autres immobilisations	48,7	0,0	0,0	48,7
Installations techniques, matériel et outillages industriels	0,0	0,0	0,0	0,0
Installations générales, agencements divers	0,0	0,0	0,0	0,0
Matériel de transport	23,9	0,0	0,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	0,0	0,0	24,8
Emballages récupérables et divers	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	18 213,1	2 186,0	0,0	20 399,1

Les durées et modes d'amortissement sont indiquées § 3.2.2.2 Principes et méthodes comptables.

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Titres de participations	1 476 626,0	19,2	0,0	1 476 645,2
Créances financières	683 973,9	48 816,2	21 248,3	711 541,8
Créances rattachées à des participations	623 091,4	48 816,2	16 004,4	655 903,3
Prêts et autres immobilisations	60 882,5	0,0	5 244,0	55 638,5
TOTAL	2 160 599,9	48 835,4	21 248,3	2 188 187,0

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation des créances financières s'explique notamment par l'augmentation des prêts et avances octroyés à Altareit pour 38,5 millions d'euros.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	9 856,2	1 618,1	0,0	0,0	11 474,2
Dépréciations des autres immobilisations financières	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	9 856,2	1 618,1	0,0	0,0	11 474,2

La variation des provisions s'explique par les dotations aux provisions sur les parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 1,6 million d'euros.

Créances

Elles sont constituées de créances groupe, de créances clients des centres commerciaux, et de créances fiscales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	Provision	Montant net 2025	Montant net 2024
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	3 137,5	7 351,4	2 855,7
Autres créances	2 378,5	–	2 378,5	25 861,0
Personnel et comptes rattachés	24,9	–	24,9	16,6
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	–	–	–	–
Impôts sur les bénéfices	434,2	–	434,2	3 156,5
Taxe sur la valeur ajoutée	960,7	–	960,7	1 464,7
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13,6	–	13,6	–
Divers	–	–	–	12,9
Groupe et associés	–	–	–	20 141,1
Débiteurs divers	945,0	–	945,0	1 069,2
Charges constatées d'avance	–	–	–	–
TOTAL	12 867,3	3 137,5	9 729,9	28 716,7

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	À 1 an	À plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	10 488,9	–
Autres créances	2 378,5	2 378,5	–
Personnel et comptes rattachés	24,9	24,9	–
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	–	–	–
Impôts sur les bénéfices	434,2	434,2	–
Taxe sur la valeur ajoutée	960,7	960,7	–
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13,6	13,6	–
Divers	–	–	–
Groupe et associés	–	–	–
Débiteurs divers	945,0	945,0	–
Charges constatées d'avance	–	–	–
TOTAL	12 867,3	12 867,3	–

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances rattachées à des participations	27 103,1	0,0
Autres immobilisations financières	2 257,9	0,0
Clients et comptes rattachés	1 632,4	1 551,1
Autres créances	88,4	12,9
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Disponibilités	460,8	3 340,3
TOTAL	31 542,7	4 904,3

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Actions propres	662,4	19 380,7	20 043,1	0,0	0,0
TOTAL	662,4	19 380,7	20 043,1	0,0	0,0
Nb Actions	7 100	296 708	303 808	0	0

Au 31 décembre 2025 la société ne détient plus d'actions propres.

Instruments de trésorerie

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur les instruments financiers.

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Instruments de trésorerie	19 179,9	313,1	10 216,9	0,0	9 276,1
TOTAL	19 179,9	313,1	10 216,9	0,0	9 276,1

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Le solde à étaler à fin 2025 s'élève à 9,0 millions d'euros à l'actif du bilan.

Tableau des dépréciations

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépréciations des comptes clients	3 164,3	31,6	0,0	58,4	3 137,5
Autres dépréciations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	3 164,3	31,6	0,0	58,4	3 137,5

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2024	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variations 2025	31/12/2025
Capital	334 591,8	0,0	0,0	21 480,2	0,0	356 072,0
Primes d'émission, de fusion d'apport	330 711,5	0,0	(136 455,3)	80 872,0	0,0	275 128,2
Écarts de réévaluation	(1 499,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	(1 499,5)
Écart d'équivalence	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserve légale	31 394,3	2 064,7	0,0	0,0	0,0	33 459,1
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserves réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres réserves	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Report à nouveau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat de l'exercice	44 735,9	(2 064,7)	(42 671,2)	0,0	60 487,2	60 487,2
Subventions d'investissement	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	739 934,1	0,0	(179 126,5)	102 352,2	60 487,2	723 647,0

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 2,1 millions d'euros, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2025 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 8 euros au titre de l'exercice 2024 réparti entre 176,5 millions d'euros aux associés commanditaires et 2,6 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende précipitaire.

Ce dividende a été partiellement payé en actions, conduisant à une augmentation de capital de 18,7 millions d'euros assortie d'une prime d'émission de 82,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, compte tenu des autres opérations sur le capital intervenues au cours de l'exercice (augmentations de capital au titre du FCPE et résultant des livraisons d'actions attribuées gratuitement), le capital s'élève à 356,1 millions d'euros, divisé en 23 302 605 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le nombre d'actions créées au cours de l'exercice est de 1 405 770.

Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	6 804,8	128,1	0,0	4 283,4	2 649,5
TOTAL	6 804,8	128,1	0,0	4 283,4	2 649,5

Les provisions pour risques et charges correspondent principalement aux provisions dotées et reprises à hauteur des pertes latentes sur les instruments financiers non adossés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2025	A 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	1 210 227,4	75 227,4	1 085 000,0	50 000,0	1 288 906,9
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	1 117 276,0	17 276,0	1 050 000,0	50 000,0	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 155,6	1 155,6	35 000,0	0,0	36 852,9
Emprunts et dettes financières divers	1 831,4	1 831,4	0,0	0,0	1 789,1
Instruments financiers à terme	2 504,6	2 504,6	0,0	0,0	6 701,0
Groupe et associés	52 459,8	52 459,8	0,0	0,0	126 198,8
Dettes et autres dettes	84 482,0	84 482,0	0,0	0,0	8 013,2
Fournisseurs et comptes rattachés	1 191,0	1 191,0	0,0	0,0	3 831,6
Personnel et comptes rattachés	155,6	155,6	0,0	0,0	38,4
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	131,1	131,1	0,0	0,0	84,0
Impôts sur les bénéfices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxe sur la valeur ajoutée	1 172,4	1 172,4	0,0	0,0	918,4
Autres impôts, taxes et assimilés	0,5	0,5	0,0	0,0	1,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	1 558,2	0,0	0,0	2 045,7
Autres dettes	80 273,2	80 273,2	0,0	0,0	1 094,0
Dettes représentatives de titres empruntés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits constatés d'avance	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	1 294 709,4	159 709,4	1 085 000,0	50 000,0	1 296 920,1

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2024	+	-	31/12/2025
Prime de remboursement des obligations	2 289,1	0,0	586,2	1 702,9
TOTAL	2 289,1	0,0	586,2	1 702,9

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amorties sur la durée de l'emprunt à hauteur de 0,6 million d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	17 276,0	17 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	955,4	903,5
Emprunts et dettes financières divers	954,5	–
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	12,6	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 117,6	484,3
Dettes fiscales et sociales	247,4	108,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	1 354,8
Autres dettes	8 329,3	37,1
TOTAL	30 451,1	20 253,6

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers & Charges locatives refacturées	4 928,1	4 611,3
Droits d'entrée	–	–
Management fees	4 605,4	4 605,4
Prestations	75,3	91,8
Autres	109,2	57,8
TOTAL	9 717,9	9 366,3

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Production immobilisée	–	1 500,1
Subventions d'exploitation	–	–
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	145,5	1 303,1
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	–	–
Autres	182,1	17,8
TOTAL	327,5	2 821,1

Les reprises de provisions 2024 portaient principalement sur les livraisons de plans d'actions gratuites et les dépréciations des créances clients.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges locatives et Copropriété ^(a)	563,1	629,6
Entretien et Réparations	54,2	114,4
Primes d'Assurance	(0,5)	–
Commissions et honoraires ^(b)	1 030,8	2 358,7
Publicité et relations publiques	88,5	14,5
Services Bancaires et comptes assimilés ^(c)	998,7	3 010,3
Impôts & Taxes	307,2	153,8
Charges de personnel	843,0	1 077,7
Dotations aux amortissements et provisions	2 345,8	2 298,7
Achats immobilisés ^(d)	–	1 500,1
Autres Charges	627,9	1 340,7
TOTAL	6 858,8	12 498,5

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(b) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gestion des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la Gérance.

(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention-cadre.

(d) Les achats immobilisés en 2024 étaient relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Dividendes	78 612,5	32 199,9
Résultat des filiales (bénéfices)	39,9	6 600,5
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	27 425,7	25 946,0
Revenu des prêts et des créances	2 224,6	3 812,4
Produits des cessions d'immobilisations financières	–	–
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	–	–
Produits sur instruments financiers à terme	28 870,7	79 155,1
Revenu des placements et intérêts créditeurs	–	–
Commissions sur cautions facturées	2 937,3	2 771,3
Autres produits financiers	674,7	1 163,0
Reprises sur provisions et dépréciations financières	4 196,4	11 098,6
Gains de change	–	–
Boni de fusion ou liquidation	70,1	–
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	145 051,8	162 746,7
Charges financières		
Résultat des filiales (pertes)	6 722,4	(616,2)
Charges d'intérêts bancaires	51 211,4	39 667,6
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	3 877,7	7 130,2
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	–	–
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	–	–
Charges sur instruments financiers à terme	23 584,9	58 433,4
Abandon de créances	–	–
Autres charges financières	–	0,8
Dotations aux provisions et dépréciations financières	2 204,3	7 448,9
Pertes de change	–	1,1
Mali de fusion ou de liquidation	51,5	–
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	87 652,2	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	57 399,7	50 680,9

Le poste « Dividendes » de 78,6 millions d'euros en 2025 et 32,2 millions d'euros en 2024 est principalement constitué des distributions effectuées par les sociétés Foncière Altarea et Alta Blue.

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits Exceptionnels		
Produits de cession d'actifs	–	49 422,9
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	–	15 083,0
Charges sur exercices antérieurs	–	–
Reprises aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	–	–
Autres produits exceptionnels	–	–
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	–	64 505,9
Charges Exceptionnelles	–	–
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	–	0,3
Charges sur cession d'actifs	–	54 983,9
Coût des actions gratuites	–	15 155,5
Produits sur exercices antérieurs	–	–
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	–	–
Autres charges exceptionnelles	–	–
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	–	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	–	(5 633,8)

Les Produits et Charges sur cessions d'actifs correspondaient en 2024 aux résultats des cessions des titres MRM et des apports des titres BV2 et Limoges Invest.

Impôt sur les sociétés

Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

Résultats comptables (en milliers d'euros)	Résultat avant impôt			Impôt		Résultat net	
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	1 803,2	1 383,5	3 186,6	–	1 803,2	1 383,5	3 186,6
Résultat financier	(3 370,9)	60 770,6	57 399,7	(99,2)	(3 370,9)	60 671,4	57 300,5
Résultat exceptionnel	–	–	–	–	–	–	–
TOTAL	(1 567,7)	62 154,0	60 586,3	(99,2)	(1 567,7)	62 054,9	60 487,2

Le résultat fiscal taxable 2025 est de 1,5 million d'euros. Après imputation de déficits reportables pour 1,3 million d'euros la charge d'impôt sur les sociétés pour 2025 est 0,1 million d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Base	Impôt correspondant	Base	Impôt correspondant
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges				
Déficits fiscaux	326 109,9	81 527,5	328 375,1	82 093,8
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	326 109,9	81 527,5	328 375,1	82 093,8

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25 %.

Vérification de comptabilité

La société Altarea SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.

3.2.3.4 Autres renseignements

Parties liées

Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *cap* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2025	2024
Swap/Total (Notionnel)	950 000,0	800 000,0
TOTAL	950 000,0	800 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2025 un montant positif de 37,8 millions d'euros au titre des *swap*.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2025	2024
Produits d'intérêts y compris soultes	28 870,7	79 155,1
Charges d'intérêts y compris soultes	23 584,9	58 433,4
TOTAL	5 285,7	20 721,7

Tableau du notionnel couvert par des swaps et des caps à fin décembre

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre (en milliers d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030
Swap (Altarea payeur à taux fixe)	1 075 000,0	1 075 000,0	775 000,0	775 000,0	300 000,0
Swap (Altarea payeur à taux variable)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	–
POSITION NETTE	950 000,0	950 000,0	650 000,0	650 000,0	300 000,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois et 6 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 164 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea SCA font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de *covenants* consolidés dont les deux principaux sont un LTV (*Loan-To-Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 133 millions d'euros au titre des financements pour d'autres sociétés du Groupe.

Les *covenants* spécifiques aux financements portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 725 millions d'euros (dont 590 millions d'euros non tirés sur la dette corporate).

Principaux *covenants* au niveau du groupe Altarea :

- dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan-To-Value* ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (31,0 % au 31 décembre 2025,
- Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) ≥ 2 (8,1 x au 31 décembre 2025).

Engagements reçus

Néant.

Plan d'attribution d'actions gratuites (pour la Société et ses filiales)

				Droits en circulation au 31/12/2024				Droits en circulation au 31/12/2025
Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	31/12/2024	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	31/12/2025
Plans d'attribution sur titres Altarea								
4 juin 2021	32 000	32 000	31 mars 2025	32 095		(19 266)	(12 829)	–
4 juin 2021	27 500	27500(b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	
4 juin 2021	45 500	45500(b)	31 mars 2025	9 779		(10 268)	489	–
4 juin 2021	14 000	14000(b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	–
4 juin 2021	23 700	23700(b)	31 mars 2025	5 924		(5 932)	8	–
4 juin 2021	30 000	30000(b)	31 mars 2025	14 294		(12 788)	(1 506)	–
1 ^{er} mars 2022	14 000	14000(b)	31 mars 2025	3 874		(3 878)	4	–
30 avril 2022	3 250	3250(b)	31 mars 2025	978		(979)	1	–
30 avril 2022	1 250	1250(b)	31 mars 2025	614		(377)	(237)	–
12 septembre 2022	6 000	6000(b)	31 mars 2027	903			8	911
12 septembre 2022	40 000	40000(b)	31 mars 2029	0			20 226	20 226
1 ^{er} octobre 2022	1 500	1500(b)	31 mars 2025	451		(452)	1	–
5 janvier 2023	1500	1500(a)	31 mars 2029	0			–	–
31 mars 2023	30 668	30 668	1 ^{er} avril 2025	28 613		(28 825)	212	–
31 mars 2023	73 770	73240(b)	1 ^{er} avril 2025	49 025		(43 595)	(5 430)	–
30 avril 2023	41 000	41000(a)	31 mars 2028	20 500			(20 500)	–
30 avril 2023	41 000	41000(a)	31 mars 2033	41 000			(41 000)	–
1 ^{er} septembre 2023	6 600	6600 (b)	30 juin 2029(c)	6 600			(3 300)	3 300
1 ^{er} septembre 2023	250	250	1 ^{er} septembre 2025	250		(250)	–	–
16 janvier 2024	500	500	16 janvier 2026	500			–	500
15 mai 2024	26 034	26 034	15 mai 2025	25907		(25 801)	(106)	–
22 mai 2024	169 150	169 150	31 juillet 2026	165350		(2 000)	(7 034)	156 316
4 juillet 2024	7 466	7 466	4 juillet 2025	7466		(7 366)	(100)	–
4 juillet 2024	6 300	6 300	5 juillet 2029(c)	6 300			(1 575)	4 725
4 juillet 2024	40 000	40 000	5 juillet 2029(c)	40 000			(16 000)	24 000
8 juillet 2024	1 400	1 400	31 juillet 2026	1 400			–	1 400
31 mars 2025	99 760	99 760	31 mars 2026	0	99 760	(1 000)	(511)	98 249
31 mars 2025	29 185	29 185	31 mars 2027	0	29 185	(500)	(61)	28 624
31 mars 2025	400	400	31 mars 2027		400			400
TOTAL	974 945	974 945		475 159	129 345	(174 192)	(91 661)	338 651

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en quatre tranches étalées sur quatre ans.

(d) Attribution en quatre tranches étalées sur trois ans.

Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2025.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote- part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	8 063,2	434 830,0	100,00 %	813 054,0	813 054,0	420 180,7	420 180,7	-	36 804,4	47 524,4	-
SCA Altareit - 553 091 050	2 625,7	481 131,8	99,60 %	91 635,0	91 635,0	129 408,2	129 408,2	925 000	48 537,7	-	1 125,1
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	(1 870,8)	100,00 %	10,0	10,0	-	-	-	(1 870,8)	-	74 313,1
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	262 155,6	61,80 %	499 429,7	499 429,7	-	-	-	43 279,6	26 745,0	-
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	154,9	100,00 %	-	-	-	-	-	6,9	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	-	-	100,00 %	10 517,0	10 517,0	971,6	971,6	-	-	-	-
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	86,0	100,00 %	100,0	87,0	-	-	-	2,5	-	-
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	(3 724,8)	100,00 %	10,0	10,0	76 536,6	76 536,6	-	(3 724,8)	-	-
SCA NR 21 - 389 065 152	1 475	4 599	96,50 %	7 203	7 203	-	-	-	149	-	-
SAS ALTA BABYLONE - 934 359 209	1	(273)	99,90 %	1	1	6	6	-	(273)	-	-
SAS ALTAREA ENR HOLDING - 938 207 420	1,0	(4,3)	99,90 %	1,0	1,0	15,6	15,6	-	(4,3)	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)											
SNC AF INVESTCO 4	1,0	29,4	50,00 %	-	-	38,2	38,2	-	29,4	-	-
SCCV B2-B3	1,0	50,4	50,00 %	0,5	0,5	394,0	394,0	-	50,4	-	-
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	104 497,5	(35 786,8)	29,90 %	32 026,3	20 565,1	12 293,9	12 293,9	-	4 714,9	2 786,8	-
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	1,0	(4 586,8)	25,00 %	0,3	0,3	16 243,0	16 243,0	-	(4 586,8)	-	-
SCPI ALTA CONVICTIONS - 977 574 284	51 615,0	39 750,6	21,81 %	22 517,7	22 517,7	-	-	-	4 435,9	1 551,6	3 961,7
SCI ALTA MOMENTUM - 978 062 016	2,0	-	50,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
AUTRES PARTICIPATIONS (< 10 %)				138,9	-	-	-	0		4,7	
TOTAL DES PARTICIPATIONS				1 476 645,2	1 465 170,9	656 087,8	656 087,8	925 000		78 612,5	

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu, Paris 2^e.

3.2.3.6 États financiers publiés 2024

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Ventes de marchandises	
Production vendue (biens et services)	9 366,3
Chiffre d'affaires net	9 366,3
Production stockée	0,0
Production immobilisée	1 500,1
Subventions d'exploitation	0,0
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 303,1
Autres produits	17,8
Produits d'exploitation	12 187,3
Achats de marchandises	0,0
Variation de stock (marchandises)	0,0
Achats matières premières et autres approvisionnements	0,0
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	0,0
Autres achats et charges externes	7 820,7
Impôts, taxes et versements assimilés	153,8
Salaires et traitements	856,4
Charges sociales	221,3
Dotations d'exploitation	0,0
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 179,0
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0,0
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	27,3
Pour risques et charges : dotations aux provisions	92,4
Autres charges	1 147,6
Charges d'exploitation	12 498,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(311,2)
Opérations en commun	
Bénéfice ou perte transférée	0,0
Perte ou bénéfice transféré	0,0
Produits financiers	
Produits financiers de participations	64 746,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 812,4
Autres intérêts et produits assimilés	83 089,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 098,6
Différences positives de change	0,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0
Produits financiers	162 746,7
Charges financières	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 448,9
Intérêts et charges assimilées	104 615,9
Différences négatives de change	1,1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0
Charges financières	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	50 680,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	50 369,8

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 505,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	0,0
Produits exceptionnels	64 505,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	70 139,4
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0,0
Charges exceptionnelles	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(5 633,8)
Participation des salariés aux résultats	0,0
Impôts sur les bénéfices	0,0
Total des produits	239 440,0
Total des charges	194 704,0
BÉNÉFICE OU PERTE	44 735,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0	
Fonds commercial			
Immobilisations incorporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains	5 728,5		5 728,5
Constructions	55 142,0	18 164,4	36 977,6
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres	49,9	48,7	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	264,3		264,3
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	1 476 626,0	9 856,2	1 466 769,8
Créances rattachées à des participations	623 091,4		623 091,4
Autres titres immobilisés			
Prêts	60 876,3		60 876,3
Autres immobilisations financières	6,1		6,1
ACTIF IMMOBILISÉ	2 223 204,6	29 489,2	2 193 715,3
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commande			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	3 164,3	2 855,7
Autres	25 861,0		25 861,0
Valeurs mobilières de placement			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 662 354 euros)	662,4		662,4
Instruments de trésorerie	16 103,6		16 103,6
Disponibilités	18 970,7		18 970,7
Comptes de régularisation			
Charges constatées d'avance			
ACTIF CIRCULANT	67 617,6	3 164,3	64 453,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts	2 289,1		2 289,1
Écarts de conversion actif	6 701,0		6 701,0
TOTAL GÉNÉRAL	2 299 812,3	32 653,5	2 267 158,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Capital (dont versé 334 591,8)	334 591,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	330 711,5
Écarts de réévaluation	(1 499,5)
Réserve légale	31 394,3
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	0,0
Autres	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	44 735,9
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	739 934,1
Provisions pour risques	6 804,8
Provisions pour charges	
PROVISIONS	6 804,8
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9
Emprunts et dettes financières diverses	127 987,9
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	20,0
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6
Dettes fiscales et sociales	1 041,9
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7
Autres dettes	7 775,0
Comptes de régularisation	
Produits constatés d'avance	
DETTES	1 296 920,1
Écarts de conversion passif	
TOTAL GÉNÉRAL	2 267 158,8

3.3 Informations complémentaires

3.3.1 Informations sur les délais de paiement

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						34
Montant total des factures TTC concernées	0	(77)	14 381	20 485	115 337	150 126
% du montant total des achats HT de l'exercice	— %	— %	0,48 %	0,69 %	3,89 %	5,06 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total des factures exclues TTC	0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					

Il est précisé que la quasi-totalité des dettes échues a été réglée au début de l'exercice en cours.

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						14
Montant total des factures TTC concernées	0	763 220	2 001 760	0	2 093 801	4 858 781
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice*	— %	7,85 %	20,60 %	— %	21,55 %	50,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0				322	322
Montant total des factures exclues TTC	0	0	0	0	3 996 026	3 996 026
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					

* Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au chiffre d'affaires comptable déterminé en application des principes, règles et méthodes comptables de la Société (cf. annexe aux comptes annuels).

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	356 071 983	334 590 817	316 865 818	311 350 463	310 089 359
Nombre d'actions	23 302 605	21 896 835	20 736 822	20 375 804	20 293 271
<i>ordinaires</i>	23 302 605	21 896 835	20 736 822	20 375 804	20 293 271
<i>à dividende prioritaire</i>	0	0	0	0	0
Nombre maximum d'actions à créer	0	0	0	0	0
<i>par conversion d'obligations</i>	0	0	0	0	0
<i>par droit de souscription</i>	0	0	0	0	0
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	9 717 949	9 366 255	8 208 545	12 983 928	13 350 683
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	60 794 510	42 120 597	17 826 648	217 178 596	92 242 323
Impôts sur les bénéfices	99 150	0	(1 082 372)	6 199 018	2 062 662
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dot. Amortissements et provisions	208 199	(2 615 337)	13 721 131	5 860 519	13 432 275
Résultat net	60 487 161	44 735 934	5 187 889	205 119 058	76 747 386
Résultat distribué	58 339 144	42 671 193	4 928 494	202 686 047	72 910 016
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat avant impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2,6	1,9	0,9	10,7	5,3
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2,6	2,0	0,9	10,4	5,2
Dividende attribué	8,00	8,00	8,00	10,00	9,75
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	1	1	1	1	1
Masse salariale (y compris primes à compter de 2025)	504 693	413 849	412 622	407 923	407 631
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales etc.)	389 839	15 819 390	20 946 967	29 865 277	21 696 593

La masse salariale correspond aux rémunérations hors charges

Les sommes versées en avantages sociaux correspondent aux charges sociales et aux mali sur rachat d'actions propres.

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et de la RSE.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.2.2 » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts

Risque identifié	Notre réponse
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 2 177 M€ représentent un poste significatif du bilan (97 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale. Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution. L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre, selon le cas, à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité). Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données ainsi que des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts, comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à : ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ valider, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à : ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans le cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par l'assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la seizième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et de la RSE de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit et de la RSE

Nous remettons au comité d'audit et de la RSE un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et de la RSE figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et de la RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et de la RSE des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA
Levallois-Perret, le 2 mars 2026

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres
Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

3.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Altarea,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

■ Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Personne concernée

La société APG Strategic Real Estate Pool, membre du conseil de surveillance de votre société, ayant pour représentant permanent M. Alain Dassas, membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Votre société a émis pour un montant total initial de 109 000 000 euros de titres subordonnés à durée indéterminée (« TSDI ») intégralement souscrits par la société APG Strategic Real Estate Pool par le contrat de souscription en date du 11 décembre 2012.

La valeur globale des TSDI a été portée à :

- 195 078 390 euros aux termes d'un avenant signé avec la société APG Strategic Real Estate Pool le 29 décembre 2014 (soit 130,00 euros par TSDI),
- 223 499 810,82 euros aux termes d'un avenant signé avec la société APG Strategic Real Estate Pool le 27 mai 2021 (soit 148,94 euros par TSDI).

Modalités

En rémunération de ces titres, votre société a supporté une charge financière de 12 311 628,65 euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

■ Avec la société Crédit Agricole Assurances

Personnes concernées

- La société Crédit Agricole Assurances, actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de votre société.
- La société Predica, filiale de la société Crédit Agricole Assurances et membre du conseil de surveillance de votre société, représentée par M^{me} Najat Aasqui.
- M. Matthieu Lance, responsable des actifs réels et des participations du groupe Crédit Agricole Assurances et membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités

Votre société a signé deux lettres émises par la société Crédit Agricole Assurances le 10 juin 2021, après l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance lors de sa réunion du 26 mai 2021, portant accord sur la constitution de deux partenariats détenus à 49 % par la société Crédit Agricole Assurances et à 51 % par votre société dans deux typologies d'actifs du groupe :

- l'un, dénommé « Alta Retail Parks », portant sur neuf Retail Parks détenus par le groupe en France (Les Portes de Brest Guipavas, Family Village Costières Sud à Nîmes, Family Village Les Hunaudières au Mans-Ruaudin, Les Portes d'Ambresis à Villeparisis, Castorama à Pierrelaye, Thiais Village à Thiais, Family Village à Limoges, Family Village et le Village de Marques à Aubergenville; et
- l'autre, dénommé « Alta Infrastructures », portant sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse (sous concession jusqu'en 2052) et un portefeuille de cinq gares italiennes (Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola, sous concession jusqu'en juin 2041).

Les partenariats portent sur 1 milliard d'euros d'investissements droits inclus dans les actifs détenus ou exploités par votre groupe. Ils ont été finalisés le 8 décembre 2021 pour « Alta Retail Parks » et le 10 février 2022 pour « Alta Infrastructures », le groupe CAA ayant investi un montant global d'environ 486,8 millions d'euros (hors droits), au travers notamment de prises de participation dans le capital des filiales du groupe détenant les actifs ou exploitant les concessions susmentionnées, par voie d'apports dans le cadre d'augmentations du capital et/ou d'acquisitions de parts sociales. A l'issue de l'opération, le capital et les droits de vote de chacune de ces filiales sont indirectement détenus à hauteur de cinquante et un pour cent (51 %) environ par votre société et de quarante-neuf pour cent (49 %) environ par la société CAA.

Dans ce cadre, votre société et ses filiales concernées ont notamment conclu avec la société CAA *inter alii* :

- au titre du partenariat « Alta Retail Parks », en date du 8 décembre 2021 :
 - une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
 - un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de chaque filiale concernée, la gouvernance desdites filiales, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
- au titre du partenariat « Alta Infrastructures » :
 - en ce qui concerne la partie du partenariat relative à la gare Paris-Montparnasse, en date du 26 janvier 2022 :
 - une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
 - un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
 - en ce qui concerne la partie du partenariat relative aux gares italiennes, en date du 10 février 2022 :
 - une convention intitulée « Investment and quota agreement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
 - une convention intitulée « Quotaholder's agreement » aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat.

Votre groupe continuera à contrôler ces actifs dont elle assurera l'*asset management*, et qui resteront consolidés dans ses comptes en intégration globale.

Les partenariats ont été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2022.

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA
Levallois-Perret, le 2 mars 2026

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres
Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

RAPPORT DE DURABILITÉ



4

4.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	150
4.1.1	Informations générales	150
4.1.2	Annexes	166
4.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	182
4.2.1	Informations relatives à la taxonomie	182
4.2.2	ESRS E1 – Changement climatique	192
4.2.3	ESRS E3 – Ressources hydriques et marines	212
4.2.4	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes	215
4.2.5	ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire	220
4.2.6	Annexe : politique de sobriété environnementale	225
4.3	INFORMATIONS SOCIALES	230
4.3.1	ESRS S1 – Personnel de l'entreprise	230
4.3.2	ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	250
4.3.3	ESRS S3 – Communautés touchées	253
4.3.4	ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	262
4.3.5	Annexe : politique sociétale	275
4.4	INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE	279
4.4.1	ESRS G1 – Conduite des affaires	279
4.5	RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ	289

4.1 Informations générales

4.1.1 Informations générales

Mot introductif

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort incarné par son fondateur, ses dirigeants et l'ensemble de ses salariés, fait d'esprit entrepreneurial et de convictions profondes sur l'ensemble des marchés immobiliers. Aujourd'hui, Altarea est le leader de la transformation urbaine bas carbone avec un dispositif sans équivalent qui combine la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et la vision à long terme de l'entreprise. La stratégie du Groupe allie recherche de sobriété environnementale et utilité sociale, grâce à une démarche intégrée couvrant l'ensemble de ses activités et détaillée dans le présent chapitre.

Altarea a formalisé sa démarche RSE en 2017, avec le programme « Tous engagés ! » qui porte les engagements du Groupe.



Contact de l'équipe RSE : developpementdurable@altarea.com

Cadre de reporting du rapport de durabilité

Le rapport de durabilité d'Altarea a été préparé afin de garantir la transparence des informations, tel qu'attendu dans le cadre des textes suivants :

- directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 en ce qui concerne les normes d'information en matière de durabilité, définissant le cadre général de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) ;
- règlement délégué (UE) 2023/2772 de la Commission du 31 juillet 2023 précisant les publications attendues par des standards de reporting dits ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*), portant sur chacun des thèmes à couvrir ;
- textes antérieurs sur la taxonomie verte européenne, laquelle est intégrée au rapport de durabilité.

4.1.1.1 Préparation du rapport de durabilité d'Altarea

Base générale de préparation

Le Groupe s'est attaché à appliquer les exigences normatives fixées par les ESRS, telles qu'applicables à la date d'établissement de l'état de durabilité, sur la base des informations disponibles dans les délais d'établissement de l'état de durabilité. Certains éléments pourront être améliorés dans les années à venir, comme précisé au sein de chaque ESRS.

Néanmoins, le présent état de durabilité du Groupe est caractérisé par certaines spécificités :

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2025 en raison de contrainte de délais nécessaire au reporting de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations (cf. paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E1, E3, E4, E5, S3, S4) ;

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles sur l'ensemble du périmètre de reporting attendu, les taux de couverture correspondants sont précisés dans les paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E3, E4, E5, S4 ;

- concernant l'ESRS E1, compte tenu des incertitudes sur l'interprétation des textes :

- l'intégration des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux locataires des immeubles du Groupe en scope 3 dans la catégorie 13 « Downstream leased assets » (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1),
- l'intégration des émissions de GES des sociétés en co-promotion sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur en scope 3 (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1).

Dans ce contexte, sur la base des pratiques ainsi que des recommandations de place, et dans une démarche d'amélioration continue, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et de communication à l'avenir.

(BP-1) Périmètre

Le périmètre des différentes informations du rapport de durabilité est établi, sauf mention contraire, selon les normes ESRS. Concernant les indicateurs, dans la majorité des cas, les indicateurs du rapport de durabilité couvrent l'ensemble du périmètre consolidé (périmètre dit « des opérations propres »). Ce périmètre comprend, sauf exception, les entités d'Altarea qui sont consolidées par intégration globale pour la préparation des états financiers consolidés, c'est-à-dire les entités sur lesquelles Altarea détient, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Ce périmètre couvre l'ensemble des zones géographiques d'implantation du Groupe (France, Espagne et Italie), telles que présentées dans les états financiers.

Certains indicateurs doivent être calculés sur un périmètre élargi, conformément aux exigences particulières de certaines normes thématiques. C'est le cas du périmètre dit « de contrôle opérationnel » prévu dans les ESRS matériels E1 et E4 (portant sur les émissions de GES et sur les sites associés à des enjeux de biodiversité).

Le détail du périmètre est présenté en Annexe de l'ESRS 2.

La section BP-2 relative aux circonstances particulières liées à la préparation du rapport de durabilité d'Altarea est aussi disponible en Annexe.

4.1.1.2 Gouvernance

(GOV-1) Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

Pour accompagner sa démarche en matière RSE, Altarea s'est dotée d'une gouvernance forte et structurée. Conformément à sa structuration juridique et à son organisation, plusieurs organes de direction et de surveillance participent, à différents niveaux, à l'élaboration, au déploiement et au contrôle de la stratégie RSE, et veillent particulièrement à ce que les activités du Groupe prennent en considération les enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et éthiques. Le rôle et la

composition de ces organes sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du document d'enregistrement universel, voir notamment les paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 concernant respectivement la Gérance, le comité exécutif et le conseil de surveillance, pour les informations relatives au DP21 d'ESRS 2).

La **Gérance** d'Altarea définit la stratégie du Groupe et, notamment en ce qui concerne sa démarche RSE et les questions de durabilité, en fixe les objectifs et les modalités de mise en œuvre. Les objectifs sont fixés et revus, chaque année, au niveau du Groupe en partant de l'analyse du *reporting* extra-financier de l'année précédente, de l'intégration des évolutions réglementaires environnementales et sociétales, de l'ambition fixée sur le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la taxonomie européenne lié à l'objectif d'atténuation des effets du changement climatique, la réduction de son empreinte carbone (intensité carbone économique), l'atteinte des indicateurs extra-financiers de l'accord d'intéressement, afin de s'inscrire dans une trajectoire qui allie l'économique, le social et l'environnemental. Ces objectifs sont déclinés et adaptés sur chacune des activités du Groupe, au sein des feuilles de route RSE de chaque marque et par projet.

Pour la mise en œuvre et la diffusion de sa stratégie, la Gérance peut s'appuyer sur l'engagement de chaque membre du **Comité exécutif** dans son pôle d'activité ou son domaine de responsabilité. Ceux-ci sont amenés à initier des solutions opérationnelles pour la réalisation des objectifs en matière de durabilité fixés par la Gérance, et à mobiliser en conséquence les collaborateurs du Groupe. Ils contribuent également tout au long de l'année à enrichir la stratégie par la vision métiers et leurs expertises (pour de plus amples informations sur la composition du comité exécutif, les expertises et compétences de ses membres, et la politique de mixité au sein des instances dirigeantes, voir le paragraphe 6.2.4 « Direction » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du DEU).

Au sein de ce comité, la **Directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe** (voir ci-dessous la présentation détaillée), qui est directement rattachée à la Gérance, assure la coordination et la cohérence du déploiement de la stratégie RSE du Groupe. En particulier, la **Direction RSE** qui lui est rattachée, composée de trois collaborateurs en CDI, joue un rôle transverse de transformation de l'entreprise, par la veille, la formation et l'accompagnement des opérationnels sur tous types de projets, en matière RSE et sur les questions de durabilité en liaison avec les autres parties prenantes internes, dont la direction des risques et la direction des ressources humaines. En collaboration avec la direction financière du Groupe, placée sous la responsabilité du directeur général finances Groupe, elle développe des outils et méthodes de *reporting*, consolide les données et mesure la performance extra-financière. Elle identifie et promeut des bonnes pratiques, et est amenée à proposer à la Gérance et au comité exécutif des actions RSE à mettre en place dans le cadre de sa stratégie. Elle contribue activement à la veille réglementaire et à la formation des dirigeants, dont les membres du comité exécutif, mais aussi de ses parties prenantes externes (clients, partenaires, etc.) en matière de développement durable, programmant également chaque année des actions de sensibilisation à l'attention de tous les collaborateurs du Groupe (parcours *e-learning*, ateliers thématiques, partages d'expériences, etc.). Elle pilote également la communication extra-financière.

Pour faire progresser et diffuser la démarche RSE au sein du Groupe, la direction RSE s'appuie :

- sur un comité interne, le **Comité RSE**, qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce comité, composé d'une quarantaine de référents, représente toutes les activités, marques et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce et Nouvelles activités) et fonctions transverses (ressources humaines, finance, contrôle interne, etc.). Il se réunit une à deux fois par an pour partager de façon transverse les enjeux RSE du Groupe, l'évolution des réglementations, le bilan du *reporting* annuel et les axes de progrès, le partage de bonnes pratiques. Des intervenants externes peuvent participer également afin d'apporter un éclairage international, inspirant, sur l'évolution des pratiques ESG ; un **réseau de référents** au sein des métiers a été mis en place, avec des rendez-vous réguliers et formalisés, permettant de suivre les sujets de chacun, et de coordonner et harmoniser les pratiques dans l'ensemble du Groupe ;
- sur des **groupes de travail ad hoc** établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En particulier, pour les besoins de la mise en œuvre du processus d'identification des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, un **Comité de pilotage** dédié et transversal a été mis en place sous l'impulsion de la direction RSE ;
- sur un **réseau d'ambassadeurs RSE opérationnels** constitué par le Groupe, pour être au plus près du terrain, ouvert aux collaborateurs motivés de toutes les marques et de tous les métiers, dont l'une des missions est d'être le relais de la stratégie RSE du Groupe et des actualités.

Les orientations stratégiques en matière de RSE sont présentées au **Conseil de surveillance** d'Altarea, qui procède au contrôle permanent de la gestion d'Altarea et s'assure en particulier de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans les activités de l'entreprise. Il est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance, notamment sur les questions de durabilité. En outre, il propose à l'assemblée générale des actionnaires la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité. Pour mener à bien sa mission, le conseil de surveillance, composé de 12 membres, 10 membres nommés par l'assemblée générale des actionnaires, dont 40 % d'entre eux sont indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, y compris son président⁽¹⁾, et 2 membres représentant les salariés désignés par le comité économique et social (CSE) de UES Altarea et le CSE de l'UES Cogedim, s'appuie sur des profils, compétences et expertises diversifiés permettant une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe, notamment en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la politique de diversité du Conseil, les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et leur formation, voir le paragraphe 6.2.3.2, rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres », et le paragraphe 6.2.3.3, rubrique « Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du DEU).

⁽¹⁾ 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.

Pour l'assister dans ses travaux, le **Comité d'audit et de la RSE**, émanation du conseil de surveillance, est chargé d'examiner et de préparer les sujets liés à la RSE. Il assure notamment le suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité. À cet égard, il revoit l'approche d'audit et la matrice de double matérialité, et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés lui ont été présentés par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Par ailleurs, il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction financière, les responsables du contrôle interne, de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE émet par ailleurs des recommandations concernant la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants susvisés.

D'autres comités spécialisés du conseil de surveillance sont amenés à traiter des sujets de durabilité en lien avec leurs missions :

- le **Comité des rémunérations** veille notamment à la bonne intégration des critères de durabilité, dont au moins un en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, dans la rémunération variable annuelle de la Gérance ;
- le **Comité des nominations** est chargé de faire des propositions pour parvenir à une composition équilibrée du conseil de surveillance le cas échéant, notamment en termes d'expériences et expertises, y inclus en matière de RSE.

En particulier, les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, dont la liste figure ci-dessous au paragraphe SBM-3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique », ont été identifiés, évalués et hiérarchisés selon un processus décrit ci-dessous au paragraphe IRO-1 et faisant intervenir de nombreux contributeurs internes suivant les thématiques abordées (social, environnement et gouvernance) et les activités ou marques du Groupe concernées, avec l'appui de la direction RSE et le soutien d'un conseil externe.

Pour la mise en œuvre de ce processus, un Comité de pilotage dédié et transversal a été mis en place, réunissant des membres de différentes directions du Groupe, dont, notamment, Juridique, RSE, RH, Finance, Consolidation Groupe, Performance, et Contrôle interne.

Ce processus a été mis en œuvre sous la responsabilité du comité exécutif représenté, en qualité de sponsors du projet, par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, disposant d'une expertise et de compétences reconnues en lien avec les questions de durabilité :

- Nathalie Bardin, 60 ans, a plus de 30 ans d'expérience en conduite du changement, responsabilité sociétale des entreprises, marketing stratégique, communication corporate et influence. Après des études de sciences politiques et un master en journalisme aux Etats-Unis, elle a été directrice conseil puis directrice associée dans des groupes de communication internationaux (Burson-Marsteller, Havas). A la suite d'une expérience d'entrepreneur, elle a rejoint Cogedim, puis Altarea comme directrice de la communication Groupe de 2006 à 2014. En 2014, elle devient membre du comité exécutif de Gecina en qualité de directrice marketing, communication et innovation. Elle est aujourd'hui directrice marketing stratégique, RSE et Innovation d'Altarea, membre du comité Exécutif. Depuis près de 10 ans, elle y a structuré la démarche RSE, mis en place le *reporting* extra-financier et son contrôle pour le Groupe et toutes ses marques, initié et

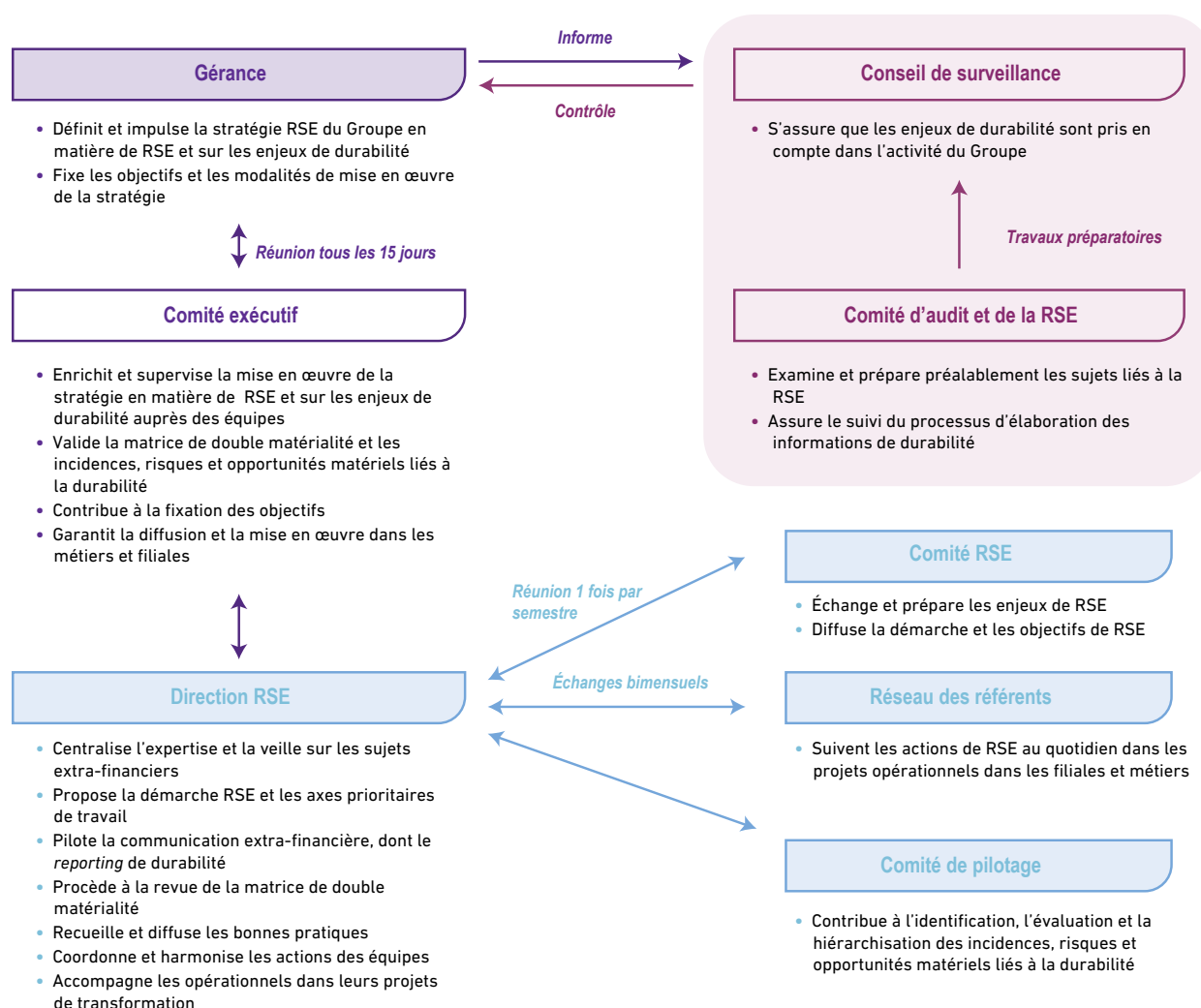
animé avec la direction financière la trajectoire de décarbonation, le pilotage de la taxonomie européenne et de la CSRD, déployé une culture ESG auprès de l'ensemble des collaborateurs. Membre de l'Observatoire de l'Immobilier durable et de nombreuses associations spécialisées dans le développement durable, elle a reçu, du monde immobilier, la Pierre d'or Innovation verte/RSE, en 2022.

- Éric Dumas, 54 ans, est diplômé de HEC Paris (1995). Après une première expérience débutée en 1995 chez Arthur Andersen, il entre au sein du groupe Altarea en 1999, en tant que contrôleur financier. Il devient directeur financier en 2003, et dirige les principales opérations financières historiques du Groupe : levées de fonds primaires (2000) puis secondaires (2022), IPO (2004), acquisition de Cogedim (2007), gestion financière de trois crises majeures (2008, 2020, crise immobilière 2022). Sous sa direction, les fonds propres consolidés d'Altarea sont passés de 60 millions de francs à plus de 3 milliards d'euros. Outre la direction financière du Groupe, lui sont rattachées la direction des systèmes informatiques (DSI) et la direction juridique corporate Groupe. Il est membre du comité exécutif du Groupe, et est notamment Gérant d'Altarea Management, société de moyens du Groupe qui regroupe les principales fonctions supports. Expert reconnu en mesure de la performance environnementale, il a piloté la mise au point d'une comptabilité carbone sur l'ensemble des activités du Groupe, permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable (même référentiel de données, même périmètre juridique, mêmes règles de consolidation, système d'information dédié interfacé avec les outils comptables).

La matrice de double matérialité, présentée par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, est validée par le comité exécutif et la Gérance, et revue par le Comité d'audit et de la RSE, dont la présidente rend compte au conseil de surveillance.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est réalisée une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les trois ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la Direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double matérialité sont en cours de définition.

Le comité exécutif s'appuie sur les parties prenantes internes (direction RSE, direction financière, direction des ressources humaines, direction juridique, etc.) pour le contrôle, la gestion et la surveillance des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité. La directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Le Comité d'audit et de la RSE est tenu informé chaque année dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité.



(GOV-2) Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Tout au long de l'année, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des indicateurs de performance RSE du Groupe, ces informations étant collectées, consolidées et analysées par la direction RSE, en collaboration avec la direction financière du Groupe. Elle présente notamment les résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité.

Le conseil de surveillance est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe.

Un point est consacré chaque année à l'ordre du jour du comité d'audit et de la RSE sur l'examen des sujets relatifs à la RSE et aux questions de durabilité. Les sujets traités en 2025 ont notamment porté sur l'examen du premier rapport de durabilité, la performance environnementale, la taxonomie européenne et la stratégie de décarbonation, les plans d'actions et perspectives, la résolution *Say on climate* présentée à l'assemblée générale annuelle. Pour rappel, en 2024 une réunion du comité d'audit et de la RSE avait été consacrée à la réglementation CSRD et aux travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025. L'approche d'audit et la matrice de double matérialité ont à cette occasion été présentées par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Le Comité d'audit et de la RSE avait également revu l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés à l'issue du processus de l'analyse de double matérialité dont la liste exhaustive figure ci-dessous au paragraphe SBM-3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique ». La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors de la séance du conseil de surveillance la plus proche.

(GOV-3) Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financière. La Gérance, s'appuyant notamment sur la direction des ressources humaines du Groupe, associe depuis de nombreuses années les collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe.

C'est dans ce cadre qu'en 2025, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré les incertitudes qui demeurent dans le secteur de l'immobilier. L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au résultat net part du Groupe récurrent (FFO – *Funds from operation* – part du Groupe) ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat (indicateurs liés à la taxonomie, correspondant à la part du chiffre d'affaires aligné au sens de la taxonomie européenne, et, à l'intensité carbone exprimée en gramme de CO₂ émis par euro de chiffre d'affaires), Collaborateurs (féminisation du management, formation et certification interne sur l'intelligence artificielle) et Clients. Les primes de performance annuelles des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif,

intègrent également des critères extra-financiers propres à leur *business units* pour 20 % du total, dont la moitié sur des objectifs relatifs au climat (10 % maximum), et l'autre moitié des objectifs de satisfaction client (10 % maximum).

La structure de rémunération de la Gérance est cohérente avec celle applicable aux collaborateurs du Groupe. La politique de rémunération de la Gérance, adoptée depuis plusieurs années par l'assemblée générale des actionnaires, prévoit d'ailleurs que les modalités de la rémunération variable doivent être fixées par le conseil de surveillance, en intégrant plusieurs critères liés à la RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Il est rappelé que la Gérance a exceptionnellement renoncé par anticipation à toute rémunération variable au titre de l'exercice 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe. En 2025, une partie de la rémunération variable de la Gérance dépendait de critères liés à la RSE, dont plusieurs en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, comme le déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (en fonction de la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et la performance carbone du Groupe (suivant les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2025 au regard de ses activités, mesuré en tonnes d'équivalent CO₂/CA consolidé). Pour en savoir plus sur la rémunération de la Gérance, se référer au rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 ci-après (section 6.3 « Rémunérations des organes de direction et de surveillance »).

(GOV-4) Déclaration sur la vigilance raisonnable

Altarea n'est pas soumis à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 sur le devoir de vigilance en France. Pour autant, les informations relatives au devoir de vigilance raisonnable au titre de la CSRD sont fournies dans le présent rapport de durabilité aux sections suivantes :

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes dans l'état de durabilité
a) Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	ESRS 2 GOV-1 et GOV-2
b) Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	ESRS 2 SBM-2 ESRS S1 S1-2 ESRS S2 S2-2 ESRS S3 S3-2 ESRS S4 S4-2
c) Identifier et évaluer les impacts négatifs	ESRS 2 IRO-1 et SBM-3
d) Agir pour remédier à ces impacts négatifs	ESRS S1 S1-3 ESRS S2 S2-3 ESRS S3 S3-3 ESRS S4 S4-3
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	ESRS S1 à partir de S1-5 ESRS S2 S2-5 ESRS S3 S3-5 ESRS S4 S4-5

Ces informations reposent sur les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et sur les principes directeurs de l'OCDE.

(GOV-5) Gestion des risques et contrôle interne

La gouvernance et le pilotage du contrôle interne sont décrits aux chapitres 5 et 6 du document d'enregistrement universel. En ce qui concerne les informations de durabilité, le processus de contrôle interne comprend :

- un premier niveau de contrôle sous la responsabilité des directions opérationnelles du Groupe (ex. : juridique, ressources humaines, par marques ou activités pour les informations environnementales) qui ont la charge de produire, consolider et analyser les données. Pour l'activité de promotion, elles sont également en charge de faire les éventuelles estimations nécessaires (données déchets, par exemple) ;
- un second niveau de contrôle sous la responsabilité de la direction RSE en charge de vérifier la cohérence et l'intégrité des données (écarts entre opérations, variations par rapport à l'année précédente, détection d'éventuelles données aberrantes, cohérence vis-à-vis du type d'activité, etc.) ainsi que l'exhaustivité des données reportées. En cas de données non exhaustives, c'est la direction RSE qui calcule les taux de couverture.

Les quelques non-conformités identifiées ont donné lieu à des mesures correctives : la direction RSE a détecté des données présentant des anomalies et contacté les équipes opérationnelles afin soit d'obtenir les données correctes et de corriger les valeurs, soit de les exclure du *reporting* lorsqu'il n'était pas possible de les corriger ou estimer.

Comme décrit dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel, la cartographie des risques réalisée tous les trois ans intègre d'ores et déjà des risques de durabilité, comme le risque climatique. Cette cartographie est pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, et est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les risques de durabilité issus de la cartographie des risques ont été repris et réévalués dans le cadre de l'analyse de double matérialité.

La prochaine étape sera d'intégrer dans la cartographie des risques du Groupe les risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité. Lorsque ce rapprochement aura été réalisé, Altarea pourra mettre en place un système de gestion des risques et processus de contrôle interne dans les procédures internes du Groupe.

4.1.1.3 Stratégie

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. La structure du modèle d'Altarea constitue ainsi une force pour répondre aux besoins de l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement et en épargne immobilière, l'urbanisme à repenser, la nécessaire souveraineté des données, le développement des énergies renouvelables et plus largement la révolution bas carbone. Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif unique en France, lui permettant d'agir avec une offre immobilière sans équivalent, la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et des marques reconnues sur les activités suivantes :

- Logement : logements neufs de tous types, réhabilitations, 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 gares 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 ;
- *Data centers* écoresponsables, en colocation ou *hyperscale* ;
- *Asset management* immobilier : *retail* (via la SCPI Alta Convictions) et auprès des clients institutionnels (fonds de dette immobilière ATREC notamment).

Les ressources d'Altarea...

Capital Altarea

- Part détenue par la famille du Président-fondateur : environ 46 %
- Part détenue par les collaborateurs : 4,25 %

Capital financier

- Capitaux propres : 3 077 M€
- Liquidités disponibles : 2 039 M€
- Dette financière nette : 1 902 M€

Capital humain

- 1 655 collaborateurs
- 260 alternants

Capital immobilier

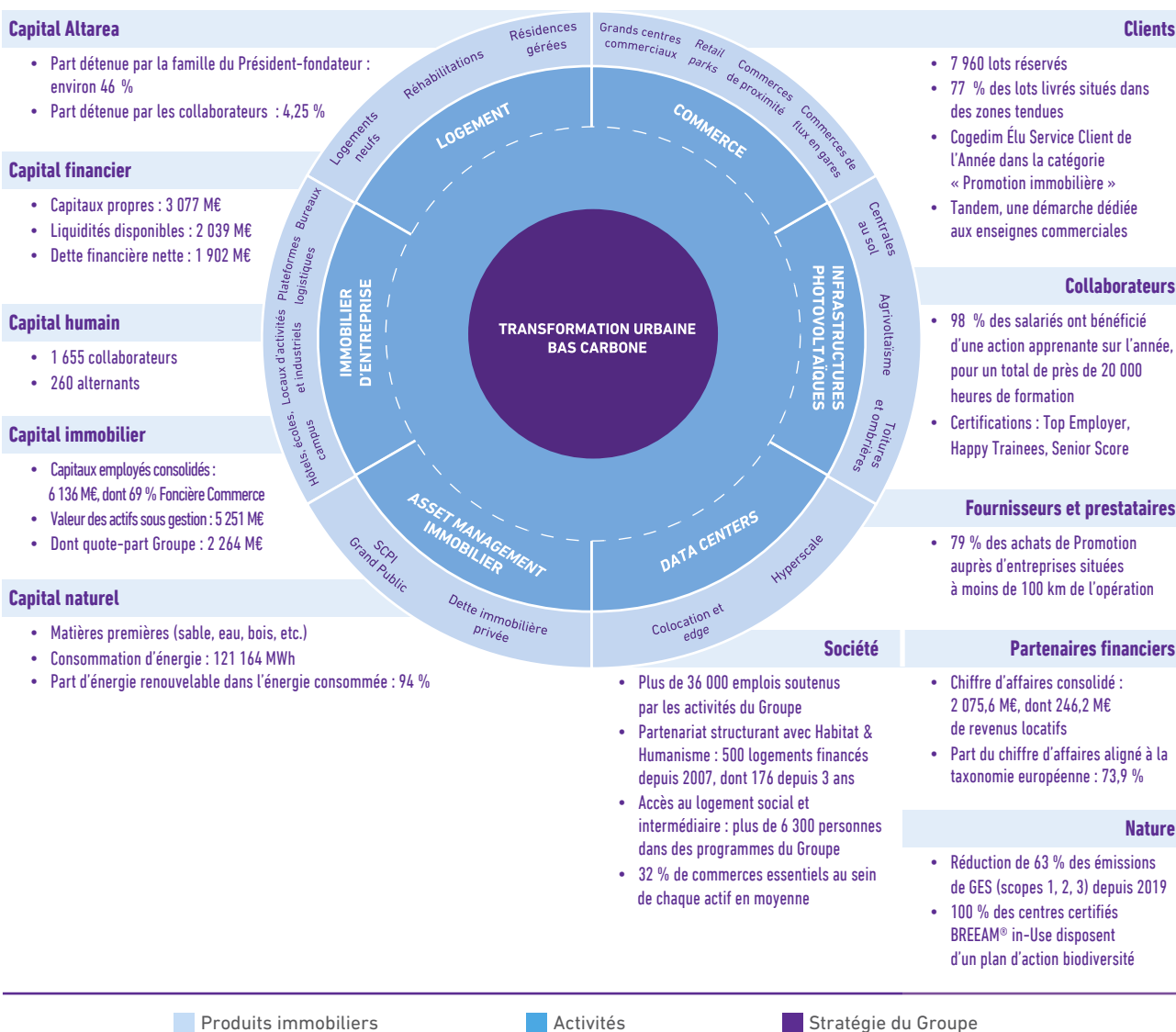
- Capitaux employés consolidés : 6 136 M€, dont 69 % Foncière Commerce
- Valeur des actifs sous gestion : 5 251 M€
- Dont quote-part Groupe : 2 264 M€

Capital naturel

- Matières premières (sable, eau, bois, etc.)
- Consommation d'énergie : 121 164 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 94 %

...au service d'un modèle diversifié de transformation urbaine...

... créateur de valeur pour toutes nos parties prenantes



La stratégie diversifiée du Groupe au service de la transformation urbaine, qui sert l'utilité sociale, doit également être accompagnée d'une approche de sobriété environnementale. Ainsi, les priorités stratégiques d'Altarea sont étroitement liées à ses objectifs de durabilité qui visent à transformer la ville pour proposer des solutions urbaines bas

carbone à forte utilité sociale : le développement des produits et services du Groupe, la réponse aux nouveaux besoins des clients, l'ancrage territorial dans les territoires où le Groupe opère ainsi que la pérennisation des relations avec les parties prenantes d'Altarea sont autant d'enjeux qui s'inscrivent dans une logique de durabilité.

Altarea a ainsi déployé des objectifs ESG stratégiques déclinés de la manière suivante :

Commerce	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et, ainsi, garantir le maintien de la valeur des actifs
Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
Autres activités	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) Répondre aux défis de souveraineté des données numériques tout en garantissant l'efficacité énergétique (<i>data centers</i>)

Au regard de ces objectifs stratégiques, chacune des activités du Groupe est intégrée dans une démarche bas carbone créatrice de valeur sociale. Altarea développe ainsi des produits visant à servir ces objectifs de durabilité, par exemple :

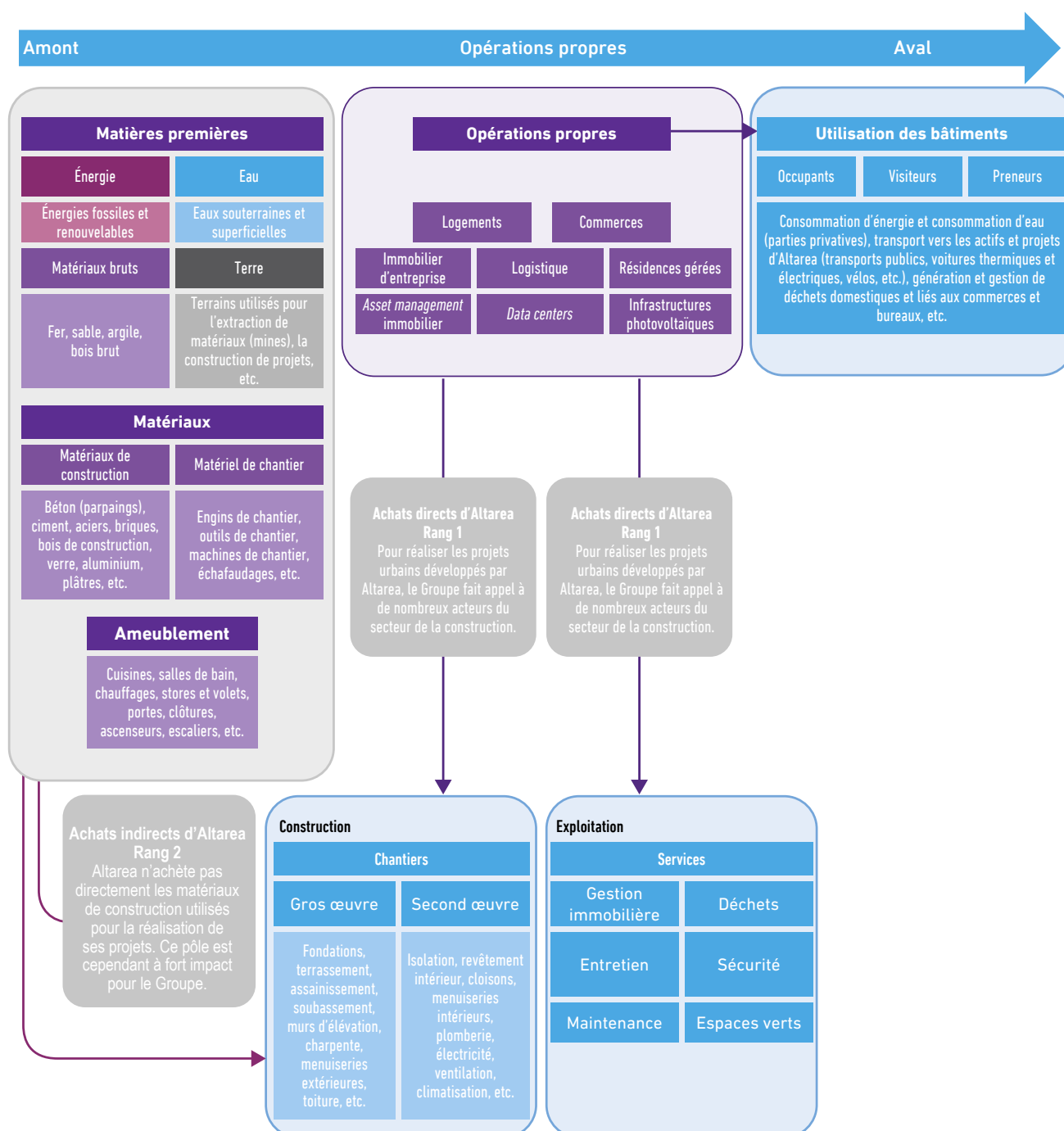
- une offre de commerce permettant de répondre aux besoins essentiels des populations : commerce de flux en gare, commerce abordable dans les *retail parks*, commerce de proximité, etc. ;
- l'offre de logement, et en particulier la solution Access, facilitant l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, dans un contexte de pouvoir d'achat limité ;

- la réhabilitation, véritable savoir-faire des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, les solutions les plus efficaces pour réduire la consommation de ressources ;
- les infrastructures photovoltaïques, permettant l'intégration des énergies renouvelables sur les territoires ainsi que dans les projets du Groupe.

En développant un modèle d'affaires agile et diversifié, Altarea démontre sa capacité à s'adapter rapidement aux évolutions du marché et aux exigences réglementaires, tout en restant centrée sur la durabilité et l'innovation, en restant à l'écoute des besoins des clients.

La chaîne de valeur du Groupe

La chaîne de valeur d'Altarea peut être présentée de la manière suivante :



(SBM-2) Intérêts et points de vue des parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altarea est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le tableau ci-dessous présente les modalités de dialogue avec les parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, data centers ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Enquête de satisfaction clients, réunions de suivis avec les entreprises utilisatrices ■ Dialogue continu avec les clients <i>via</i> les équipes de relation client (informations sur l'avancement des projets, communication sur les projets, dialogue direct sur les attentes et les opinions des clients, etc.) ■ Comité environnemental prévu par le bail vert pour échanger sur des mesures de réduction d'empreinte environnementale avec les preneurs ■ Enquête de satisfaction sur les formations auprès des commercialisateurs	Comprendre leurs besoins et attentes, améliorer la satisfaction et la fidélité, et adapter les produits et services en conséquence	■ Analyses des attentes évolutives des clients pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes de développement immobilier et les équipes produits ■ Amélioration des produits et services actuels selon les retours des clients
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Consultation des comités social et économique (CSE) des marques ■ Communication interne ■ Entretiens individuels ■ Retours sur les formations	Assurer leur bien-être et leur engagement, y compris le respect des droits humains, et créer un environnement de travail adapté à leurs besoins	Analyses des attentes et besoins des collaborateurs pour développer des initiatives de bien-être, améliorer les formations et développer l'engagement, étudiées par l'équipe RH
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans, etc.) ■ Fournisseurs/prestataires	■ Dialogue continu au long des opérations (contrats, réunions) ■ Charte achats responsables incluse dans les contrats pour ouvrir le dialogue sur les thématiques RSE avec les fournisseurs	Assurer le bon fonctionnement des activités du Groupe en garantissant des relations équitables et durables, y compris le respect des droits humains, en maintenant la qualité et la continuité des approvisionnements, et en collaborant sur des pratiques plus durables	Suivi de l'avancement, des problèmes et des requêtes des fournisseurs et prestataires par les équipes opérationnelles (responsables de programmes, responsables techniques, directions de centres commerciaux, etc.)
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Assemblées générales et formulaires de contact en ligne des relations investisseurs ■ Dialogue continu et à long terme au long des opérations avec les partenaires de projets ■ Publication des actualités du Groupe, de communiqués de presse et des documents officiels (résultats financiers, document d'enregistrement universel, etc.)	Renforcer les relations stratégiques, assurer la transparence et la confiance mutuelle et collaborer sur des projets communs pour atteindre des objectifs partagés	Suivi des attentes des partenaires financiers par les marques et l'équipe finance pour développer le modèle d'affaires et orienter la stratégie du Groupe Réponse aux questionnaires des organismes de notation financière et extra-financière et intégration de leurs attentes dans les pratiques du Groupe par les équipes finance et RSE pour améliorer ses résultats

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés locales ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique, médias	■ Consultation des collectivités locales ■ Participation à des groupes de travail du secteur (Observatoire de l'Immobilier Durable, Label'ID, BIG, BBKA, Booster du Réemploi, Booster des ENR&R) ■ Concertations des communautés touchées sur certains projets ■ Publications des actualités du Groupe	Comprendre les attentes des collectivités et communautés locales, saisir les impacts territoriaux des activités du Groupe et communiquer de manière transparente sur l'évolution du Groupe	■ Analyses des besoins des collectivités et des communautés locales pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes produit ■ Suivi des atteintes aux communautés locales pour leur apporter des solutions et des réparations par l'équipe RSE ■ Intégration des avancements collectifs réalisés dans le cadre des groupes de travail sectoriels aux projets de l'équipe RSE ■ Transmissions de retours de l'opinion publique aux directions du Groupe par l'équipe communication
Environnement	La planète	La planète est une partie prenante silencieuse. Cependant, le dialogue peut se réaliser par l'intermédiaire de ses représentants : ■ Participation à des groupes de travail sectoriels sur la transformation durable de l'immobilier ■ Consultation de la documentation des experts sur les thématiques environnementales ■ Consultation de la documentation des ONG	Mesurer les impacts du Groupe sur la planète afin d'aligner le modèle d'affaires et la stratégie d'Altarea sur les exigences de transformation durable de la société	Suivi par l'équipe RSE des actualités environnementales afin d'orienter les initiatives RSE du Groupe sur les enjeux de durabilité principaux

Le tableau ci-dessous présente les mesures d'intégration des points de vue et intérêts des parties prenantes dans la stratégie et le modèle d'affaires :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes	Évolutions de la stratégie et du modèle d'affaires tenant compte des intérêts des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i> ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr ■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles à tous les pouvoirs d'achat ■ Accès à des espaces commerciaux diversifiés, adaptés aux profils divers des visiteurs et assurant un trafic compétitif pour les preneurs ■ Contribution des bureaux, entrepôts et <i>data centers</i> à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs	La culture client guide la stratégie du Groupe, centrée autour d'une gamme complète de logements, commerces, bureaux, <i>data centers</i> et infrastructures photovoltaïques : ■ Développement de programmes immobiliers accessibles aux personnes avec un pouvoir d'achat réduit (Access) ■ Développement de nouvelles offres centrées sur les enjeux de durabilité afin d'améliorer l'expertise du Groupe ■ Diversification des activités avec le développement d'une marque d'énergie photovoltaïque pour améliorer l'inclusion d'énergie renouvelable dans les projets (Altarea Énergies Renouvelables)
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs	■ Déploiement de la stratégie RH de partage de la valeur (dispositif d'actionnariat salarié « Tous en Actions », primes « partage de la valeur », augmentations de salaire) ■ Objectif stratégique RH de faire d'Altarea la première école de formation de France aux métiers de la transformation urbaine
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans, etc.) ■ Fournisseurs/prestataires	■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance ■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altarea en immobilier	Altarea adapte sa stratégie en intégrant les intérêts de ses fournisseurs et prestataires en favorisant des pratiques d'achat responsables et durables. Le Groupe assure des relations équitables et transparentes, tout en encourageant l'innovation et la collaboration.
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée ■ Retours sur investissements positifs ■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe ■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe	Diversification des activités avec développement de nouvelles marques afin d'assurer la résilience à long terme des activités (Altarea Investment Manager, Altarea Énergies Renouvelables, logistique, <i>data centers</i>)
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés affectées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique et médias	■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, commerces, logistique, etc.) ■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales ■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Positionnement stratégique de « Partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent » visant à une amélioration continue de l'intégration locale des projets (choix de localisation des projets, offre de commerces essentiels, offre de logement diversifiée, mixité urbaine, végétalisation des espaces, etc.)
Environnement	■ La planète	■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes ■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux ■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » visant à la transformation durable des métiers et activités du Groupe ■ Amélioration continue de la résilience du Groupe aux risques climatiques afin d'assurer la pérennité du modèle d'affaires

Clients

La satisfaction client est au cœur même du modèle d'Altea, forgé pour répondre à des besoins diversifiés et complémentaires, et proposant une expérience immobilière complète à la grande variété de clients avec lequel il interagit. Pour assurer l'adéquation des produits et services immobiliers développés par Altea à leurs attentes, le Groupe doit s'assurer que la prise en compte des intérêts des clients est au centre de ses préoccupations, afin de contribuer aux impacts positifs créés sur le pouvoir d'achat, l'accessibilité et la qualité des bâtiments proposés aux clients. Ce cercle vertueux d'adaptation des produits et services immobiliers aux préoccupations des clients permet d'appuyer la stratégie du Groupe et de pérenniser son modèle d'affaires agile au service de la transformation urbaine bas carbone.

La prise en compte des intérêts des clients d'Altea s'est, par exemple, traduite par la création d'une nouvelle offre Access, en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui pensait ne pas pouvoir accéder à la propriété.

Collaborateurs

Les collaborateurs d'Altea sont des parties prenantes clés pour la réussite collective du Groupe en faveur de la transformation urbaine bas carbone. À ce titre, les collaborateurs sont *a minima* informés *via* les CSE des décisions stratégiques et de l'évolution du modèle économique du Groupe, ainsi que des résultats financiers du Groupe (trimestriels, semestriels et annuels). Les collaborateurs sont également informés *via* l'intranet du Groupe et le réseau social d'entreprise. Cette information peut donner lieu à une consultation pour certaines décisions structurantes permettant de prendre en compte le point de vue des collaborateurs dans la conduite des affaires du Groupe.

Fournisseurs et prestataires

Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altea travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion et de foncière : afin de pérenniser les relations avec ses fournisseurs et de ne pas exacerber les impacts matériels identifiés, le Groupe prend en compte leurs points de vue et adapte au cas par cas ses projets immobiliers.

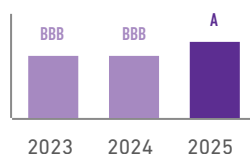
Partenaires financiers et analystes

Les partenaires financiers et investisseurs constituent un groupe de parties prenantes structurant pour Altea d'un point de vue financier et réputationnel. Pour guider les investisseurs, les performances financières et de durabilité d'Altea sont régulièrement évaluées par des agences de notation extra-financière. L'analyse des résultats obtenus permet au Groupe d'améliorer sa performance de façon continue.

NOTES OBTENUES PAR AGENCE

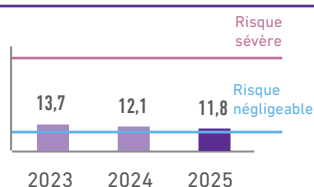
COMMENTAIRES

MSCI



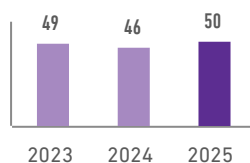
MSCI a actualisé en 2025 l'évaluation d'Altea et lui a attribué la note de A. Cette augmentation s'explique par une évaluation à la hausse du Groupe sur la gestion des enjeux de gouvernance et de ressources humaines. Par ailleurs, Altea continue d'être dans la moyenne haute du secteur immobilier.

SUSTAINALYTICS
a Morningstar company



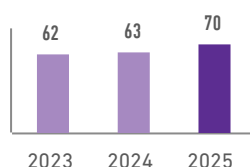
Altea maintient une note stable depuis 2019 et Sustainalytics évalue comme « faibles » les risques ESG du Groupe.

S&P Global



Altea poursuit sa progression dans les notes attribuées par S&P et se positionne dans le 1^{er} décile des entreprises du secteur.

EthiFinance
ESG ratings



Altea poursuit sa progression dans les notes attribuées par EthiFinance. À noter : la méthodologie d'évaluation ayant évolué depuis l'an passé, l'historique a été recalculé par EthiFinance par rapport au dernier rapport de durabilité d'Altea.

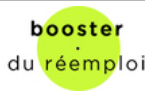
Société

Les collectivités locales et les communautés proches des produits immobiliers développés par le Groupe constituent des parties prenantes clés pour le Groupe.

La consultation des parties prenantes et la prise en compte du point de vue des communautés locales par Altarea depuis de nombreuses années a permis d'adapter la stratégie et le modèle d'affaires du Groupe, se caractérisant principalement par la transformation urbaine bas carbone.

Afin de prendre en compte les points de vue des diverses parties prenantes, Altarea s'engage dans des initiatives externes et participe activement aux instances sectorielles en faveur du développement durable, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques.

Grâce à son modèle au service de la transformation urbaine, Altarea prend en compte le point de vue des parties prenantes : cette intégration permet de renforcer les impacts positifs créés par la proposition de valeur du Groupe qui favorise la création d'emplois, contribue au développement et à l'attractivité des collectivités ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie.

Pacte Mondial des Nations Unies et Objectifs de Développement Durable	Altarea est engagé auprès de l'initiative de responsabilité sociétale du Pacte Mondial des Nations Unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.	
Paris Action Climat	Altarea est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris en signant le Pacte Paris Action Climat Biodiversité en 2022.	
OID	L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est une association indépendante d'intérêt général qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur. Depuis avril 2023, Altarea est partenaire et membre du comité stratégique du Label'ID, une initiative de l'OID et l'Université de la Ville de Demain dont l'objectif est la montée en compétences de l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les sujets de développement durable.	
L'Université de la Ville de Demain	Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous (France Géoénergie, le développement de pensions de famille, etc.). Altarea est membre fondateur de ce mouvement.	
CIBI	Le Groupe est membre du Conseil International Biodiversité et Immobilier. Dans ce cadre, il a signé la charte BiodiverCity® en 2018, s'engageant à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.	
BBCA	Le Groupe est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.	
Booster du Réemploi	Altarea est membre du Booster du Réemploi, un programme de transformation environnemental des entreprises qui vise à structurer et développer la demande de matériaux de réemploi.	
Booster des ENR&R	Altarea est également membre du Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération, un programme qui vise à accélérer le déploiement des énergies locales pour un immobilier plus résilient.	
Organisations professionnelles	Le Groupe participe activement aux échanges sur les sujets liés à la RSE à la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex CNCC), à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et à la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).	
Charte de la diversité	Le Groupe s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.	

Pour ce qui est des engagements stratégiques d'Altarea en matière de droits de l'homme, leur intégration se fait à travers la conduite des affaires du Groupe, en appliquant la réglementation française et les initiatives suivantes :

- les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ;
- les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies ;
- la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail ;
- les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques à destination des entreprises multinationales.

Les informations relatives aux parties prenantes sont appréhendées par la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation qui, par la nature de ses activités, surveille attentivement l'évolution des points de vue et intérêts des parties prenantes principales. Les sujets remontés sont traités par la direction et les informations les plus matérielles sont transmises au comité exécutif, à la Gérance et au conseil de surveillance selon leur niveau d'importance.

(SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

Altarea a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants selon un processus d'analyse de double matérialité décrit en Annexe de l'ESRS 2.

Altarea a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants :

ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
E1	Émissions de GES et consommation d'énergie	■ Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels) ■ Émission de GES du scope 3, en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommations des preneurs et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs ■ Émissions de GES liées du scope 3 dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique ■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables, etc.)
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations, etc.) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)
E2	Non matériel		
E3	Sobriété en eau	■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	Sobriété foncière	■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols ■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette
	Biodiversité et écosystèmes	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe	
E5	Rénovation – reconversion de bâtiments	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)
	Tri et valorisation des déchets	■ Sur les chantiers et les opérations propres : production de déchets	

ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
S1	Partage de la valeur	■ Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs ■ Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)	■ Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
	Environnement de travail	■ Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise ■ Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psychosociaux)	■ Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés ■ Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs
	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	■ Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation ■ Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	■ Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail ■ Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)
S2	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)	
S3	Retombées économiques	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	
	Transformation urbaine	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations et des actifs
	Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)	
	Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)
S4	Pouvoir d'achat client	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)
	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR) ■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	
G1	Culture d'entreprise – Gouvernance	■ Pérennité associée à une gouvernance familiale	■ Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions ■ Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe
	Conduite des affaires	■ Pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur ■ Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	■ Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.) ■ Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'information (exemple : maturité des systèmes d'information, gestions des incidents, fuite de données) ■ Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires ■ Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)

Tous ces impacts, risques et opportunités matériels sont regroupés par enjeu, dans la matrice de double matérialité du Groupe.

MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ D'ALTAREA



4.1.2 Annexes

(BP-1) Périmètre

	Sociétés en intégration globale	Sociétés mises en équivalence	Sociétés non consolidées
	Inclus dans le périmètre des opérations propres	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel
Promotion immobilière	✓	✓ ^(a)	✗
Exploitation			
Commerce	✓	✓ Pour les sociétés en contrôle conjoint ✗ Pour les sociétés en influence notable	✗
SCPI d'AIM	N/A	✓	✓
Altarea Énergies Renouvelables, y compris Préjeance ^(b)	✓	✓ ^(c)	N/A
Altarea Data Center	✓	N/A	N/A
Exploitation du siège et des agences	✓	✓	✓
Entités portant des collaborateurs	✓	N/A	N/A

(a) Pour les co-promotions sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1.

(b) Les activités de Préjeance ont été exclues du reporting en 2025.

(c) Comptabilisation des émissions de GES en quote-part, à hauteur du pourcentage d'intégration financière, car la capacité à faire des choix d'exploitation est partagée avec les autres actionnaires

Analyse des sociétés incluses dans le reporting CSRD

Au moment de l'établissement du périmètre, une analyse est menée pour déterminer les impacts de chaque société sur la durabilité. Principalement, cela consiste à exclure du reporting RH les sociétés ne portant pas de personnel, et du reporting environnemental et sociétal les sociétés portant uniquement du foncier, ainsi que les opérations déjà livrées.

Mise à jour du périmètre de reporting

Le périmètre de consolidation financière est mis à jour trimestriellement par la direction de la consolidation, qui le transmet ensuite à la direction RSE pour mise à jour du périmètre de reporting CSRD.

Entrées et sorties en cours d'année

Entrées de périmètre en cours d'année

Sous réserve d'obtenir les informations dans les délais de publication et en tenant compte de leur significativité, les entrées de périmètre en cours d'année sont incluses au reporting à partir de leur date d'entrée (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Sorties de périmètre en cours d'année

Les sorties de périmètre en cours d'année ont un impact différent selon les indicateurs :

■ indicateurs environnementaux et sociétaux :

- pour les activités de promotion : les sorties de périmètre correspondent à des sociétés liquidées ou tupées, pour lesquelles les programmes sont terminés depuis plusieurs années et donc sans impact environnemental ni sociétal. Ces sorties seront donc sans incidence sur la valeur des indicateurs environnementaux et sociétaux,

- pour les activités de foncière ou corporate : les indicateurs seront inclus dans le reporting de l'année jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière), sous réserve de disponibilité de la donnée ;

- indicateurs RH : les indicateurs seront reportés jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Le rapport de durabilité du Groupe couvre les activités amont de la chaîne de valeur (fournisseurs de matières premières, transporteurs, les chantiers, etc.) et aval (ex. : utilisation des bâtiments, service d'approvisionnement en eau et en énergie) sur l'ensemble des activités du Groupe (Commerce, Logement, Immobilier d'entreprise, data centers, infrastructures photovoltaïques). La chaîne de valeur est décrite dans la partie « (SBM-1) Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur ».

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiés en prenant en compte la chaîne de valeur amont (amont chantiers et hors chantiers) et aval et sont présentés en partie « (SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique ». Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance qui couvrent la chaîne de valeur sont explicitement mentionnés dans les différentes sections du rapport de durabilité.

Dans la préparation du rapport de durabilité, Altarea n'a pas fait usage de l'option permettant l'omission d'une information particulière relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations.

Altarea confirme qu'aucune exemption concernant la publication d'informations sur les développements imminents ou les négociations en cours n'a été appliquée pour l'exercice 2025.

(BP-2) Circonstances particulières

Dans le cadre de la préparation du rapport de durabilité, Altarea répond aux exigences de la CSRD sur les informations suivantes :

Horizons temporels

Altarea a pris en compte les horizons de temps tels que décrit dans la section « 6.4 Définition du court, du moyen et du long terme à des fins de reporting » de l'ESRS 1 : court terme (année fiscale de reporting), moyen terme (1 à 5 ans) et long terme (> 5 ans). À noter que, dans le cadre de l'analyse de double matérialité (cf. (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels), le court terme et le moyen terme ont été fusionnés au vu de la temporalité longue des projets immobiliers portés par le Groupe et des impacts, risques et opportunités qui en découlent. Concernant les actions mises en œuvre par le Groupe, elles sont continues sauf mention contraire indiquée directement dans les ESRS, dès lors aucun horizon temporel ne s'applique.

Pour l'ESRS E1 – Changement climatique : l'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience a été menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

Estimations liées à la chaîne de valeur

La préparation des indicateurs présentés dans le rapport de durabilité nécessite des estimations lorsque des informations provenant de la chaîne de valeur ne sont pas directement mesurables. Les indicateurs suivants en relation avec la chaîne de valeur ont nécessité des estimations :

- Calcul des émissions de scope 3 (exigence de publication E1-6) : les émissions du scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E1, section 4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES ;
- Ressources sortantes (exigence de publication E5-5) : les déchets issus des chantiers font l'objet d'estimations dues à la difficulté de collecter la donnée sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la promotion immobilière et sur l'ensemble de l'exercice (du 1^{er} janvier au 31 décembre). Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E5, section « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Les ESRS sociaux liés à la chaîne de valeur S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur, S3 – Communautés affectée et S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ne comportent pas d'indicateurs quantitatifs précis imposés par les normes. Pour autant, Altarea publie des indicateurs de manière volontaire sur ces trois normes, en réponse à des objectifs quantifiables et mesurables, en lien avec les IROs, tels que demandés par les textes. Les estimations réalisées concernant le calcul des indicateurs sont disponibles dans les ESRS correspondants dans les sections « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Autres sources d'incertitude

Outre les indicateurs liés à la chaîne de valeur, d'autres indicateurs de durabilité ont fait l'objet d'estimations qui sont présentées dans les ESRS correspondants. Pour les informations environnementales (ESRS E1 à E5), les sources

d'incertitudes proviennent notamment de la disponibilité et de la qualité de la donnée de prestataires externes (exemple : facteurs d'émissions pour l'ESRS E1 issus de bases de données qui indiquent une source d'incertitude). Les hypothèses et approximations sont décrites dans les ESRS correspondants E1 – Changement climatique et E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire.

Pour les données sociétales, seul le taux de fréquence de l'ESRS S2 comporte une incertitude liée à l'estimation des heures travaillées, tandis que les indicateurs des ESRS S1, S3 et S4 ne présentent pas d'incertitudes significatives.

Changements par rapport aux précédents exercices

L'année 2025 n'a pas donné lieu à des modifications significatives dans les méthodologies de calcul sauf pour l'ESRS E1 relatif au changement climatique (passage d'un bilan carbone dynamique à un bilan carbone statique) et l'ESRS S1 relatif aux collaborateurs (inclusion des alternants dans le calcul des effectifs).

Informations découlant d'autres législations ou de normes généralement acceptées en matière de reporting de durabilité

Les informations présentées dans ce rapport de durabilité s'inscrivent également dans le cadre des réglementations suivantes :

- Altarea inclut dans sa déclaration de durabilité les informations communiquées conformément au règlement taxonomie⁽¹⁾ permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Ces informations sont disponibles à la section 4.2.1 ;
- le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe qui s'aligne aux recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). Ces recommandations ont par ailleurs alimenté l'identification des impacts, risques et opportunités du Groupe.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

Analyse de double matérialité

Le principe de la double matérialité introduite par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* en 2022 se base sur l'évaluation des informations matérielles permettant d'identifier :

- l'impact d'Altarea sur les questions de durabilité, c'est-à-dire les effets positifs ou négatifs que l'entreprise et sa chaîne de valeur a ou pourrait avoir sur les personnes et l'environnement du fait de ses activités ou de ses relations commerciales ;
- la manière dont les questions de durabilité affectent le Groupe, c'est-à-dire les conditions ou événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui pourraient avoir un effet financier positif (opportunité) ou négatif (risque) important sur le modèle économique d'Altarea.

L'analyse de matérialité « simple » utilisée jusqu'à présent par Altarea avait été réalisée en 2016. Elle était basée sur une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances, des entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes (investisseurs, clients, enseignes, collectivités, etc.) et une consultation du comité RSE en interne. Les enjeux matériels du Groupe étaient identifiés et évalués en

⁽¹⁾ Le règlement taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

fonction des attentes des parties prenantes et de la vision de la direction. Une analyse de risques a également été menée en 2018 dans le cadre de l'élaboration de la déclaration de performance extra-financière (DPEF).

Fin 2023 – début 2024, Altarea a réalisé son analyse de double matérialité sur la base des textes réglementaires publiés en juillet 2023, pour intégrer les nouvelles exigences de la CSRD. Ce projet a été mené en impliquant les parties prenantes internes (direction RSE, direction des ressources humaines, direction juridique, direction des finances, etc.) afin de valider les impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe.

Revue de la double matérialité

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les trois ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. En l'absence, en 2025, d'événement majeur ou de changement matériel (périmètre de consolidation, etc.) susceptible d'impacter les enjeux de durabilité identifiés en 2024, la direction RSE a décidé de reconduire l'analyse de double matérialité pour l'exercice 2025.

Le processus d'analyse de double matérialité est une procédure spécifique et récente : elle n'a pas encore été pleinement intégrée dans le processus global de gestion des risques du Groupe.

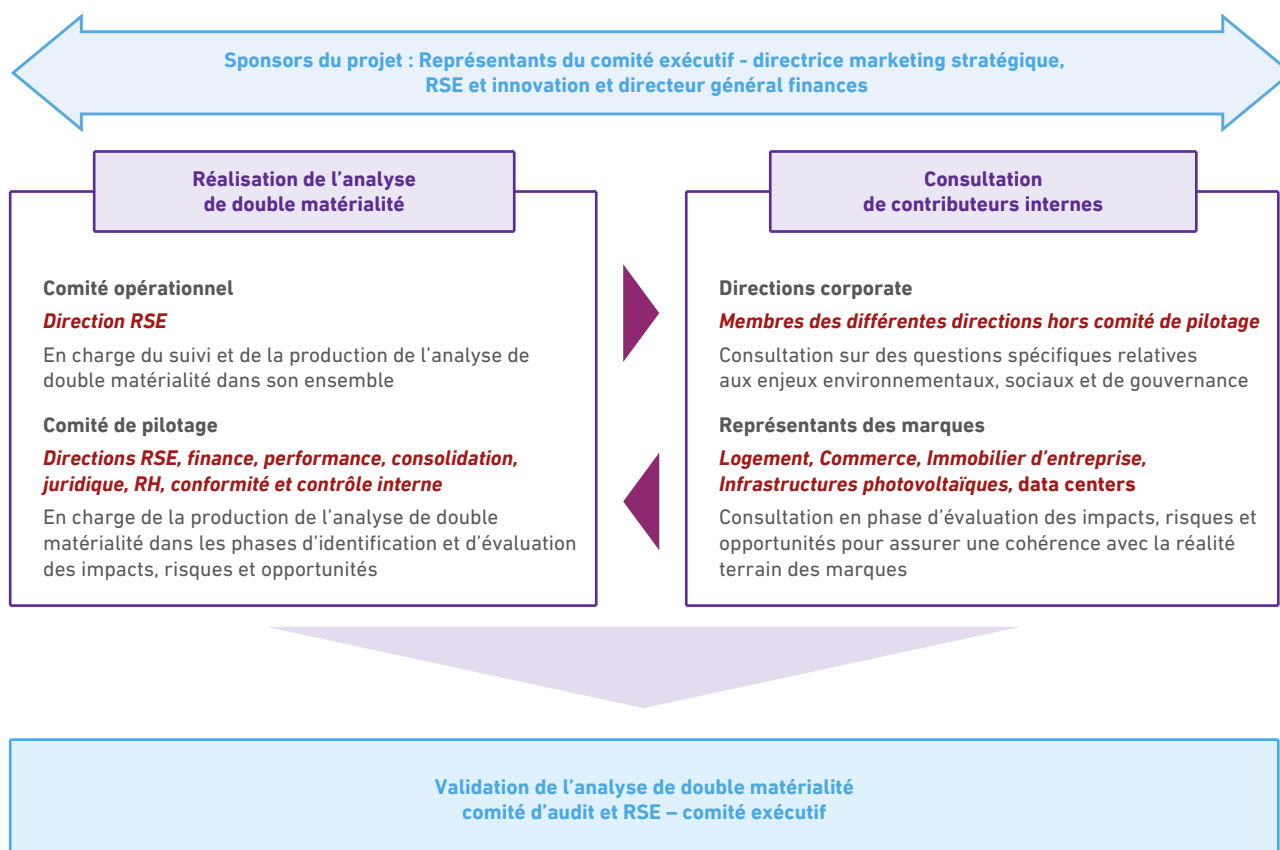
Cependant, en ce qui concerne les risques, une large partie de ceux identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité avaient déjà été identifiés par le Groupe et figurent d'ores et déjà dans la cartographie des risques (risques de transition, risques physiques, risques liés aux opérations de développement immobilier, etc.) au même titre que d'autres risques non liés à la durabilité. La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe. Cela passe par une analyse des risques net, et chaque risque qui ressortira comme important sera ensuite pleinement intégré dans le processus de gestion des risques.

Le Groupe identifie les opportunités de durabilité en analysant les tendances du marché et en discutant avec ses clients. Altarea investit dans des projets et activités alignés avec les objectifs globaux de durabilité (par exemple, en diversifiant ses activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique). Les opportunités matérielles s'insèrent dans un processus décisionnel stratégique dans lequel la finance évalue les opportunités. Une fois validée, l'opportunité est ensuite intégrée et gérée par les équipes internes pour être saisie.

L'analyse de double matérialité couvre toutes les activités du Groupe. La chaîne de valeur a été intégrée à l'analyse, avec les activités amont (amont chantiers et amont hors chantiers) et les activités aval. L'analyse des impacts, risques et opportunités, fait figurer l'étape de la chaîne de valeur concernée, ainsi que les activités du Groupe impliquées. Les acteurs de la chaîne de valeur au-delà du rang 1 ont également été pris en compte.

Processus décisionnel et de contrôle interne

Le comité d'audit et de la RSE et le comité exécutif ont supervisé le processus d'analyse de double matérialité et validé les résultats. Le processus décisionnel relatif à l'analyse de double matérialité est présenté ci-dessous :



Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double de matérialité sont en cours de définition.

Approche générale

L'analyse de double matérialité a été réalisée en quatre étapes :

Identification des enjeux de durabilité pour Altarea

Altarea a conduit dans un premier temps une procédure d'identification de ses enjeux de durabilité, qui a mené à la définition d'une table de concordance entre les enjeux de durabilité du Groupe et les ESRS auxquels ils se rattachent. Les enjeux de durabilité ont été identifiés sur la base de (i) la liste des sous-thèmes et sous-sous-thèmes présentés par l'ESRS 1, (ii) une évaluation sectorielle des enjeux de durabilité pour l'immobilier grâce à une analyse bibliographique (*benchmark* de pairs, revue des enjeux identifiés par les standards

internationaux, recommandations de la TCFD, etc.). Enfin, la prise en compte du contexte spécifique à Altarea (analyse bibliographique du Groupe, des relations commerciales de l'entité et des dépendances, notamment aux ressources naturelles, humaines et sociales) a permis de couvrir l'ensemble des enjeux de durabilité du Groupe.

La chaîne de valeur d'Altarea a également été prise en compte et couvre sans s'y limiter l'approvisionnement en matériaux, la sous-traitance (maîtrise d'œuvre, *property manager*, etc.) et l'ensemble des utilisateurs en aval (enseignes, occupants, etc.).

L'identification des enjeux permet de mieux rapprocher les sous-thèmes présentés dans la CSRD du contexte d'Altarea et de son modèle d'affaires.

Table de concordance entre les enjeux de durabilité identifiés et les ESRS

ESRS	n°	Enjeux	ESRS	n°	Enjeux
E1 – Changement climatique	1	Émissions de GES et consommation d'énergie	S1 – Effectifs de l'entreprise	11	Partage de la valeur
	2	Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique		12	Environnement de travail
E2 – Pollution	3	Substances polluantes		13	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)
E3 – Ressources hydriques et marines	4	Sobriété en eau	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	14	Garanties sociales sur la chaîne de valeur
E4 – Biodiversité et écosystèmes	5	Sobriété foncière	S3 – Communautés affectées	15	Impact sur les communautés locales
	6	Biodiversité et écosystèmes		16	Retombées économiques
E5 – Économie circulaire	7	Rénovation – reconversion de bâtiments		17	Transformation urbaine
	8	Tri et valorisation des déchets	S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	18	Mixité sociale et générationnelle
G1 – Conduite des affaires	9	Culture d'entreprise – Gouvernance		19	Pouvoir d'achat client
	10	Conduite des affaires		20	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers

Identification des impacts, risques et opportunités

La deuxième étape a consisté à traduire chaque enjeu de durabilité en impacts, risques et opportunités (IRO).

Altarea a identifié les IRO issus des enjeux de durabilité précédemment définis en se basant sur des informations sectorielles (*benchmark* des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux, etc.) ainsi que des informations internes au Groupe telles que l'analyse de ses activités et de sa chaîne de valeur. Des documents existants (cartographie des risques, analyse des risques physiques, analyse opérations propres et chaîne de valeur, parties prenantes, etc.) ont également alimenté l'analyse.

Les attentes et les perspectives des parties prenantes externes (par exemple, les enseignes, les occupants, les visiteurs, les investisseurs, etc.) ont été prises en compte par le biais d'une analyse documentaire et d'ateliers avec les fonctions internes en relation avec ces parties prenantes. Cette approche a permis d'intégrer les attentes et les perspectives d'un grand nombre de parties prenantes et d'assurer le bon niveau de granularité.

La liste des impacts, risques et opportunités identifiés a été validée par le comité de pilotage CSRD.

Quatre principes ont été utilisés lors de l'identification des IRO :

- les impacts, risques et opportunités ont été évalués en base brute, conformément au guide de mise en œuvre de l'analyse de double matérialité de l'EFRAG ;
- chaque impact ou effet financier est unique : c'est-à-dire qu'un impact ne peut pas être formulé à la fois positivement

et négativement, et qu'un effet financier ne peut pas être à la fois un risque et une opportunité afin de garantir la cohérence des enjeux de durabilité. Un choix a été réalisé par le comité de pilotage CSRD en fonction de ce qui était le plus pertinent ;

- les risques et les opportunités découlent le plus souvent d'impacts et de dépendances à des ressources (naturelles, humaines, etc.). Par conséquent, pour chaque impact identifié, la manière dont il se traduit en risques ou en opportunités financières a été examinée ;
- sur la base de la documentation disponible, Altarea s'est attaché à identifier les impacts réels ou potentiels de ses activités en incluant les opérations propres et la chaîne de valeur lorsque pertinent.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

Description du processus d'identification et d'évaluation des émissions réelles et potentielles

Les émissions totales de GES qui traduisent les incidences réelles et potentielles sur le changement climatique liées aux activités du Groupe ont été évaluées sur la base de la méthodologie préconisée par le GHG Protocol. Les éléments explicatifs plus précis portant sur les hypothèses et le calcul de ces émissions sont détaillés dans l'annexe. Pour l'identification qualitative de ses émissions futures, les émissions des quelques actifs de la Foncière qui utilisent encore des chaudières à gaz sont considérées comme des émissions verrouillées. En ce qui

concerne la promotion immobilière, le poste « utilisation des produits vendus » du scope 3 est le plus significatif. Ainsi, les émissions provenant des opérations lancées entre 2024 et 2028 ayant recours au gaz comme système de chauffage sont considérées comme des émissions verrouillées.

Identification et évaluation des risques physiques

Altarea a identifié des risques physiques climatiques affectant l'ensemble de ses opérations, analysés sur plusieurs horizons temporels et selon deux scénarios du GIEC (RCP 4.5 et RCP 8.5). Les horizons retenus sont 2030, 2050 et 2090 pour la foncière, et 2041 et 2070 pour la promotion. Le scénario RCP 4.5 montre une évolution moyennement défavorable des aléas (vagues de chaleur, feux de forêt, pluies intenses, inondations), tandis que le scénario RCP 8.5 traduit une évolution très défavorable, accentuant particulièrement les risques d'inondation, de précipitations extrêmes et de chaleur.

Le Groupe a retenu dix aléas climatiques majeurs (liés à la température, l'eau, le vent et aux sols – voir ESRS E1 4.2.2.2 Impacts, Risques et Opportunités, Risques et opportunités physiques et de transition) et les a évalués à l'aide d'une méthodologie combinant deux scores :

- un score d'impact potentiel, fondé sur le niveau d'enjeux et la sensibilité des opérations ;
- un score de risque, intégrant l'intensité de l'aléa et l'impact potentiel.

Cette méthodologie repose sur un système de scoring géographique allant de 1 (évolution favorable) à 5 (évolution très défavorable), incluant aussi les facteurs aggravants. L'exercice révèle notamment qu'à l'horizon 2050, sous le scénario pessimiste 8.5, près d'un tiers des zones évaluées présentent des points de vigilance significatifs. Des tendances marquées émergent :

- concernant le stress hydrique, une évolution moyennement défavorable a été observée pour les opérations propres au sud de la France, en Espagne et en Italie ;
- concernant les vagues de chaleur, une évolution défavorable à très défavorable a été identifiée ;
- un phénomène de retrait gonflement des argiles (RGA) est observé principalement sur les opérations propres situées dans le sud de la France, en Espagne et en Italie en 2050.

Ce processus a permis au Groupe de cartographier les aléas liés au changement climatique auxquelles ses activités peuvent être exposées. Les horizons (2030, 2050, 2090) et scénarios utilisés sont en phase avec la stratégie de détention d'actifs du Groupe (moyen/long terme), et tiennent compte de leur durée de vie prévue (environ 50 ans).

Identification et évaluation des risques (et opportunités) de transition

L'analyse des risques (et opportunités) de transition n'a pas encore été menée par le Groupe de manière systématique, les travaux s'étant plutôt concentrés sur la stratégie d'atténuation et l'identification des risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique.

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire, etc.) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

Les prochaines étapes consisteront à identifier et caractériser de manière exhaustive ces risques et opportunités (réglementaires, marché, technologiques, réputationnels), sur la base de scénarios socio-économiques (ex. : SSP), afin d'alimenter une stratégie de résilience intégrée.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels pour l'eau

Pour l'ESRS E3 – Eau et ressources marines, Altarea a identifié ses impacts grâce à une cartographie des actifs et opérations propres situés dans des zones de stress hydrique élevé et extrêmement élevé. Les résultats sont présentés dans l'ESRS E3.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité

Le modèle d'affaires d'Altarea n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les écosystèmes marins : les activités principales d'Altarea se concentrent sur la promotion immobilière et la gestion de centres commerciaux, qui sont principalement terrestres et urbaines. Au-delà des principes généraux utilisés lors de l'identification des IROs, Altarea a utilisé d'autres outils pour l'ESRS E4 – Biodiversité afin d'identifier et d'évaluer :

- i. les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes ;
- ii. les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques ;
- iii. les risques de transition et les risques physiques liés à la biodiversité.

Afin d'identifier et d'évaluer les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes, Altarea a considéré les cinq grands types de pressions humaines déterminées par l'IPBES (*Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services*) comme causes principales de la dégradation de la biodiversité :

Vecteurs d'impacts directs	Impacts identifiés par Altarea	ESRS correspondant
Changement climatique	■ Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels) ■ Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation des preneurs et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs) ■ Émissions de GES dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	ESRS E1 – Changement climatique
Changement d'affectation des terres et changement d'utilisation des eaux douces et mers	■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols ■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe ■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes ESRS E3 – Ressources hydriques et marines
Exploitation directe	Non applicable : Altarea n'exploite pas directement la biodiversité dans le cadre de ses activités	Non applicable/ Non matériel
Espèces exotiques et envahissantes	Non applicable : Altarea n'introduit pas d'espèces toxiques et envahissantes dans le cadre de ses activités	
Pollution	Non matériel : ■ En amont, lors de la fabrication et du transport des matériaux : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ■ Sur les chantiers : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ■ Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur ou des communautés due à la pollution engendrée par les chantiers	
Autres vecteurs	Pas d'autres vecteurs identifiés	

Comme toutes les entreprises, Altarea dépend des services fournis par la nature. Ainsi, le Groupe a également identifié et évalué les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques. Ces services écosystémiques sont définis comme les contributions des écosystèmes aux bénéfices qui sont utilisés dans les activités économiques et autres activités humaines. Pour maintenir son activité, le Groupe dépend de l'intégrité de l'environnement et des territoires dans lequel il évolue.

L'analyse menée a suivi les recommandations de la TNFD : le Groupe a utilisé l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), pour qualifier ses dépendances à la biodiversité et aux écosystèmes ainsi que les risques associés. En croisant l'analyse ENCORE au contexte réel du Groupe (localisation et nature des activités) et à une expertise interne, Altarea a identifié les dépendances suivantes :

Services de régulation	Services d'approvisionnement	Services culturels
Services qui traduisent la capacité des écosystèmes à modérer ou réguler , dans un sens favorable à la société, des phénomènes comme le climat et le cycle de l'eau, ou à protéger d'événements catastrophiques	Services de fourniture de ressources (eau, alimentation, autres ressources naturelles servant de matières premières comme le bois)	Services à des fins récréatives, esthétiques, spirituelles ou éducatives.
Dépendances identifiées par Altarea		
Régulation de l'eau : ■ Régulation du cycle de l'eau ■ Régulation des précipitations	Approvisionnement en eau	Aménité environnementale (attractivité de l'environnement)
Régulation du climat et des événements climatiques extrêmes : ■ Régulation du climat ■ Rétention des sols et sédiments ■ Atténuation des tempêtes ■ Atténuation des inondations	Approvisionnement en matériaux biosourcés : approvisionnement en bois (spécifique à Woodeum)	

Les dépendances identifiées par Altarea ont été intégrées à l'identification et l'évaluation des risques du Groupe en matière de durabilité.

Les risques identifiés et évalués comme matériels liés à la biodiversité sont les risques de transition suivants :

Risques identifiés	Typologie	Activités
Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Risque de réputation	Groupe
Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette	Risque sur la continuité d'activité	Promotion

À ce stade, les risques systémiques n'ont pas été pris en compte.

Présent en France, en Espagne et en Italie, le groupe Altarea a le contrôle opérationnel de nombreuses implantations sur ces territoires. Certains sites se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité. Les actions de construction et de foncière inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altarea peuvent par essence avoir des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.).

À date, aucun impact réel négatif des sites du Groupe à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité n'a été identifié. Une analyse complémentaire sera menée dans les trois ans à venir sur ce sujet.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux enjeux d'utilisation des ressources et de gouvernance

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiées grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs.

Évaluation des impacts, risques et opportunités identifiés

La troisième étape a consisté à évaluer les impacts, risques et opportunités afin de déterminer leur matérialité. La méthodologie d'évaluation diffère selon la typologie impact ou risque et opportunité.

Évaluation de la matérialité d'impact

Pour l'évaluation de la matérialité des impacts, Altarea s'est appuyé sur les critères de l'ESRS 1 et sur :

- les contributions fournies par les parties prenantes internes les mieux à même de représenter les parties prenantes concernées identifiées par le Groupe (c'est-à-dire les employés, la société civile, les investisseurs, les clients et utilisateurs finaux, les autorités réglementaires, les fournisseurs et les communautés locales) ;
- des sources internes, en particulier les évaluations d'impact existantes notamment via la cartographie des risques du Groupe ;
- des sources externes, telles que les controverses existantes, les études sectorielles, les normes internationales et les références sectorielles ;
- l'expertise de la direction RSE ;
- le soutien d'un tiers externe.

Les consultations internes ont été réalisées lors de trois ateliers : elles ont intégré de manière active les diverses activités du Groupe et de ses filiales : Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise (bureau, logistique), *data centers*, infrastructures photovoltaïques, etc. Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les premières versions de l'analyse de matérialité, assurant ainsi un processus d'examen rigoureux et exhaustif.

Évaluation de la matérialité financière

L'évaluation des risques et opportunités a été réalisé en accord avec l'ESRS 1.

Les risques et opportunités ont été évalués par la direction financière du Groupe en association avec la direction RSE.

Les échelles de cotation sur les différents critères ont été mises en cohérence avec celle de la cartographie des risques Groupe et validées au niveau de la direction financière d'Altarea et la direction juridique corporate afin d'assurer un alignement avec le processus de gestion des risques.

Choix du seuil de matérialité

Afin de sélectionner le seuil de matérialité le plus représentatif des impacts, risques et opportunités du Groupe, différents tests ont été effectués. Ces tests ont pris en compte :

- la matérialité de l'information pour les parties prenantes ;
- la cohérence avec la continuité stratégique du Groupe.

Ainsi, 30 impacts matériels et 26 risques et opportunités au-dessus du seuil de matérialité ont été retenus.

(MDR-A) Actions et ressources relatives aux enjeux de durabilité matériels

Les actions sont suivies par la direction RSE du Groupe chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances. Le réseau de référents du Groupe et les équipes gestionnaires des actifs sont responsables de leur mise en œuvre opérationnelle. Les plans d'actions décrits dans les ESRS peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement. La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées dans les ESRS. Par exemple, la certification des opérations impose un coût et des ajustements dans la conception du projet inclus dans le bilan des opérations et non chiffrées en tant que telles. De même, pour certaines actions de l'enjeu « Rénovation – Reconversion de bâtiments », les dépenses sont étudiées au moment de la définition d'un projet, et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.

(MDR-T) Processus de fixations des cibles dans les ESRS

Afin de faciliter la lecture des ESRS, les aspects méthodologiques de fixation des cibles pour le suivi des politiques et actions mises en œuvre par le Groupe sont décrits ci-après pour l'ensemble des ESRS hors E1, S1 et G1. Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été redéfinies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est appuyé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altarea s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

(IRO-2) Exigences de publication au titre des ESRS

En cohérence avec l'analyse de double matérialité présentée à la section « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels », Altarea reporte sur l'ensemble des exigences de publications présentées dans le tableau suivant.

Exigences de publication et points de données relatifs à d'autres législations

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance Paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission ^(e)		Page 151
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants Paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 151
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable Paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				Page 154
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles Paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission ^(f) tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Non applicable (pas de participation à des activités liées aux combustibles fossiles)
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques Paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Non applicable (pas de participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques)
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées Paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 ^(g) , annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Non applicable (pas de participation à des activités liées à des armes controversées)
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac Paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe 2		Non applicable (pas de participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac)
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 Paragraphe 14				Article 2, Paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non publié
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris » Paragraphe 16, point g)		Article 449 <i>bis</i> Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, Paragraphe 1, points d) à g), et article 12, Paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non applicable (plan de transition non publié)

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de GES Paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 <i>bis</i> Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 198
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) Paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				Page 205
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique Paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				Page 205
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique Paragraphe 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				Page 205
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES Paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, Paragraphe 1, article 6 et article 8, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 201
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes Paragraphe 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 204
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone Paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non matériel
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat Paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 207
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique Paragraphe 66, point a) ESRS E1-9 Localisation des actifs importants exposés à un risque physique significatif Paragraphe 66, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique			Non reporté – disposition transitoire

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique Paragraphe 67, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés			Non reporté – disposition transitoire
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat Paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		Non reporté – disposition transitoire
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol Paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 Ressources hydriques et marines Paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Page 212
ESRS E3-1 Politique en la matière Paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Page 212
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers Paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée Paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m³ par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres Paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Page 214
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers Paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation Paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E5-5 Déchets non recyclés Paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Page 224
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs Paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque de travail forcé Paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail Paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme Paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 233
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail Paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 233
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains Paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Page 233
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail Paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				Page 232
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes Paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				Page 242
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail Paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	Page 238
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies Paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				Page 238
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé Paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	Page 238
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général Paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Page 240
ESRS S1-17 Cas de discrimination Paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE, Paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 1, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur Paragraphe 11, point b)	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme Paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur Paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 250
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail Paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 250
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 252
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 256
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 256
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 258

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finaux Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 265
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 265
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 267
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption Paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Page 281
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte Paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Page 284
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption Paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 287
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				Page 287

(a) (Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif aux informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (règlement relatif aux informations à fournir en matière de finance durable) (JO L 317 du 9 décembre 2019, p. 1).

(b) Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (Capital Requirements Regulation « CRR ») (JO L 176 du 27 juin 2013, p. 1).

(c) Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 relatif aux indices utilisés comme indices de référence dans des instruments et contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) n° 596/2014 (JO L 171 du 29 juin 2016, p. 1).

(d) Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat ») (JO L 243 du 9 juillet 2021, p. 1).

(e) Règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission du 17 juillet 2020 complétant le règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'explication, dans la déclaration de référence, de la manière dont les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont pris en compte dans chaque référence fournie et publiée (JO L 406 du 3 décembre 2020, p. 1).

(f) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19 décembre 2022, p. 1).

(g) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19 décembre 2022, p. 1).

Table des matières des exigences de publication

E1 – Changement climatique		
Enjeux Altarea	1. Émissions de GES	
	2. Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique	
Exigences de publication	ESRS 2 GOV-3 – Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	§ 4.2.2.1
	E1-1 – Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	§ 4.2.2.4
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.2.2
	IRO-1 – Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	§ 4.1.2 et 4.2.2.2
	E1-2 – Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.8
	E1-3 – Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	§ 4.2.2.3
	E1-4 – Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.4
	E1-5 – Consommation d'énergie et mix énergétique	§ 4.2.2.7
	E1-6 – Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	§ 4.2.2.4
	E1-7 – Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	§ 4.2.2.5
E3 – Ressources hydriques et marines		
Enjeux Altarea	4. Sobriété en eau	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources hydriques et marines	§ 4.1.2
	E3-1 – Politiques en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.3
	E3-2 – Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.4
	E3-3 – Cibles en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.5
	E3-4 – Consommation d'eau	§ 4.2.3.6
E4 – Biodiversité et écosystèmes		
Enjeux Altarea	5. Sobriété foncière	
	6. Biodiversité et écosystèmes	
Exigences de publication	E4-1 – Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.2
	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques, dépendances et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.1.2
	E4-2 – Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.4
	E4-3 – Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.5
	E4-4 – Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.6
	E4-5 – Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	§ 4.2.4.7
E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire		
Enjeux Altarea	7. Rénovation – reconversion de bâtiments	
	8. Tri et valorisation des déchets	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.1.2
	E5-1 – Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	§ 4.2.5.3
	E5-2 – Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.4
	E5-3 – Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.5
	E5-4 – Ressources entrantes	§ 4.2.5.6
	E5-5 – Ressources sortantes	§ 4.2.5.7

S1 – Personnel de l'entreprise		
Enjeux Altarea	11. Partage de la valeur 12. Environnement de travail 13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.1.1
	S1-1 – Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	§ 4.3.1.2
	S1-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec le personnel de l'entreprise et ses représentants	§ 4.3.1.3
	S1-3 – Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	§ 4.3.1.4
	S1-4 – Actions concernant les incidences importantes sur le personnel de l'entreprise, et approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	§ 4.3.1.5
	S1-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.1.6
	S1-6 – Caractéristiques des salariés de l'entreprise	§ 4.3.1.7
	S1-8 – Couverture des négociations collectives et dialogue social	§ 4.3.1.8
	S1-9 – Indicateurs de diversité	§ 4.3.1.9
	S1-10 – Salaires décents	§ 4.3.1.2
	S1-11 – Protection sociale	§ 4.3.1.2
	S1-13 – Indicateurs de la formation et du développement des compétences	§ 4.3.1.2
	S1-14 – Indicateurs de santé et de sécurité	§ 4.3.1.2
	S1-15 – Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	§ 4.3.1.2
	S1-16 – Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	§ 4.3.1.2
S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur		
Enjeux Altarea	14. Garanties sociales sur la chaîne de valeur	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.2.2
	S2-1 – Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.3
	S2-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.4
	S2-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	§ 4.3.2.5
	S2-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.2.6
S3 – Communautés affectées		
Enjeux Altarea	15. Impact sur les communautés locales 16. Retombées économiques 17. Transformation urbaine 18. Mixité sociale et générationnelle	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.3.2
	S3-1 – Politiques relatives aux communautés locales	§ 4.3.3.3
	S3-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés locales	§ 4.3.3.4
	S3-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés locales de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.3.4
	S3-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les communautés locales, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	§ 4.3.3.5
	S3-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.3.6

S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux		
Enjeux Altarea	19. Pouvoir d'achat client 20. Information, sécurité, et bien-être des occupants et usages	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.4.2
	S4-1 – Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	§ 4.3.4.3
	S4-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	§ 4.3.4.4
	S4-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	§ 4.3.4.5
	S4-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.4.6
G1 – Conduite des affaires		
Enjeux Altarea	9. Culture d'entreprise – Gouvernance 10. Conduite des affaires	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	§ 4.1.2 et § 4.4.1.1
	G1-1 – Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	§ 4.4.1.2
	G1-2 – Gestion des relations avec les fournisseurs	§ 4.4.1.3
	G1-3 – Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	§ 4.4.1.4
	G1-4 – Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	§ 4.4.1.5
	G1-5 – Influence politique et activités de lobbying	§ 4.4.1.6
	G1-6 – Pratiques en matière de paiement	§ 4.4.1.7

En résultat de l'analyse de double matérialité, Altarea ne reporte pas sur l'ESRS E2 Pollution. Pour autant, des informations relatives à la pollution sont présentées dans le cadre des informations à produire en application de l'article 8 du règlement taxonomie (voir section 4.2.1).

4.2 Informations environnementales

4.2.1 Informations relatives à la taxonomie

Altarea se positionne comme un pionnier dans la mesure de sa performance environnementale. Le taux d'alignement de son chiffre d'affaires consolidé est désormais un indicateur clé pour évaluer la durabilité de son modèle opérationnel, compte tenu de son caractère multicritère.

La grille d'analyse de la taxonomie met en lumière les efforts engagés par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Cet indicateur a été intégré depuis maintenant trois ans à la feuille de route stratégique d'Altarea, avec l'ambition d'atteindre – et désormais de maintenir – un chiffre d'affaires

très majoritairement aligné à la taxonomie⁽¹⁾. Des objectifs d'alignement ont également été inclus dans la rémunération des collaborateurs et de la Gérance⁽²⁾.

Depuis fin juillet 2023, toutes les lignes de crédit corporate (nouvelles ou renouvelées) comportent une clause liant l'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

Pour cet exercice, Altarea publie son niveau d'éligibilité et son niveau d'alignement sur les 6 objectifs environnementaux pour le Chiffre d'affaires, les Capex et les Opex consolidés du Groupe.

Pour le groupe Altarea, l'indicateur le plus significatif est le chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires

Réconciliation avec les données consolidées⁽³⁾

Le chiffre d'affaires Groupe correspond au chiffre d'affaires net consolidé tel que présenté selon IAS 1-82⁽⁴⁾ à l'exclusion des éléments suivants :

- joint-ventures selon IFRS 11 ;
- associates selon IAS 28 (mais KPIs additionnels possibles concernant les sociétés mises en équivalence à condition de fournir les réconciliations) ;
- chiffre d'affaires des activités abandonnées et IFRS 5 ;
- produits liés à des subventions.

Le chiffre d'affaires est composé des trois éléments suivants (cf. annexe 1 « États financiers ») :

- chiffre d'affaires du Groupe ;
- revenus locatifs bruts ;
- prestations de services externes.

Détail Chiffre d'affaires Groupe (en millions d'euros)	2025	2024
Total	2 075,6	2 768,5
dont revenus locatifs	246,2	243,5
dont chiffre d'affaires	1 772,4	2 466,3
dont prestations de services externes	57,0	58,7

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay)

⁽³⁾ Données consolidées au 31 décembre 2025.

⁽⁴⁾ Tel que défini à l'article 2 de la Directive 2013/34/EU : montant résultant de la vente de produits et de la prestation de services, déduction faite des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires éligible

Au regard de ses activités, le groupe Altarea est éligible à la taxonomie au sens des secteurs « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments », ces secteurs pouvant contribuer substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Répartition des secteurs d'activité de la taxonomie par métier du groupe Altarea

	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
Logement	✓	✓	
Immobilier d'entreprise	✓	✓	✓
Commerce			✓

Les mêmes activités intitulées « 3.1 Construction de bâtiment neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » peuvent aussi contribuer substantiellement à l'objectif de « transition vers une économie circulaire » et en ce sens sont éligibles à cet objectif environnemental.

	3.1. Construction de bâtiments neufs	3.2. Rénovation de bâtiments existants
Logement		✓
Immobilier d'entreprise	✓	✓
Commerce		

Les activités de construction neuve et de rénovation sont principalement évaluées sur leur capacité à atténuer le changement climatique et à s'adapter à celui-ci. Les critères incluent la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Cependant, cette activité peut avoir des impacts négatifs sur la biodiversité, l'eau et la pollution, notamment par la destruction d'habitats naturels, la consommation d'eau et la génération de déchets. Ainsi, bien qu'elle puisse contribuer à certains objectifs environnementaux, elle peut ne pas répondre pleinement aux critères de protection de la biodiversité, de l'eau et de la pollution.

De même, l'activité de gestion d'actifs se concentre sur l'investissement dans des projets et des entreprises qui respectent les critères de durabilité. Les critères de la taxonomie pour la gestion d'actifs incluent la transparence et la

divulgaration des impacts environnementaux, mais ils ne garantissent pas nécessairement une contribution substantielle directe aux objectifs de biodiversité, d'eau et de pollution.

Ainsi, bien que ces activités puissent contribuer à certains objectifs environnementaux, comme nous avons pu le voir plus haut, elles peuvent ne pas répondre pleinement aux critères stricts de la taxonomie pour la biodiversité, l'eau et la pollution en raison de leurs impacts potentiels et de la nature indirecte de leurs contributions.

Au titre de l'exercice 2025, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 97,7 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2025 du Groupe.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2025 à la taxonomie par secteur

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,6
CA éligible	1 630,5	144,2	252,6	2 027,4
% CA consolidé	99,1 %	98,5 %	89,1 %	97,7 %

Concernant le chiffre d'affaires, seules les activités de services et de MOD sur la promotion immobilière ne sont pas éligibles à la taxonomie.

Concernant les prestations de services externes, seules sont éligibles celles correspondant :

- à des honoraires d'*asset management* sur des bureaux ou de centres commerciaux dans lesquels le Groupe détient des parts ;
- aux revenus liés à l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu à Paris ;

Ainsi :

- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » provient de la promotion immobilière du Groupe relative à de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces)⁽¹⁾ ;
- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » provient principalement de l'activité de rénovation de bâtiments anciens (i.e. Histoire & Patrimoine)⁽²⁾ ;
- Les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent de l'activité de foncière principalement⁽³⁾.

⁽¹⁾ Immeubles développés par Altarea en VEFA principalement.

⁽²⁾ Bâtiments en restructuration/réhabilitation dépassant les seuils de « rénovation majeure » selon les réglementations locales en matière de construction transposant la directive 2010/31/UE (travaux s'élevant à au moins 25 % de la valeur totale de l'actif, hors terrain, ou concernant plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment).

⁽³⁾ Correspond aux revenus locatifs des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea a en grande majorité la gestion.

Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2025, 73,9 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea est aligné selon les règles de la taxonomie.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2025 à la taxonomie par secteur

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,6
CA aligné	1 242,0	110,2	181,2	1 533,4
% CA consolidé	75,5 %	75,3 %	63,9 %	73,9 %

L'approche pragmatique retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une analyse exhaustive des opérations/actifs du Groupe dont l'activité est éligible à la taxonomie selon deux principaux critères : la performance énergétique comme critère prioritaire et le critère déchet comme critère secondaire.

Depuis deux ans toute nouvelle opération de promotion immobilière rentre dans un processus d'alignement. Ainsi, d'importants moyens ont été déployés afin de mettre en place un processus robuste de collecte et de vérification des documents de preuve dans chacune des activités du Groupe. En plus de déployer une gestion documentaire digitalisée sur l'ensemble de la promotion immobilière, des processus de contrôle et de *reporting* ont été intégrés dans chacune des marques avec des référents ainsi que plusieurs niveaux de contrôle. En effet, dans chacune des marques, les opérationnels ont pour responsabilité de documenter régulièrement les dossiers de preuve sur leurs opérations. Les équipes techniques/exploitation centrales doivent contrôler, fiabiliser ces preuves et produire un *reporting* trimestriel à destination de la direction de la performance. Cette dernière vérifie la documentation et consolide le *reporting* pour intégration dans les publications trimestrielles du Groupe.

Après études des dossiers présélectionnés, 299 projets/actifs ont été analysés et considérés comme alignés. Les revenus de ces opérations correspondent au 73,9 % de chiffre d'affaires aligné.

De plus, de manière transverse, pour être alignée, l'activité assujettie doit respecter les garanties sociales minimales.

Sur ce dernier point, l'analyse réalisée et la méthode mise en œuvre par le Groupe couvrent les quatre domaines suivants : droits humains (politique droits humains existante et cartographie des risques droits humains et processus de due diligence), lutte contre la corruption, fiscalité et éthique des affaires.

Le Groupe a mis en place des procédures de diligence raisonnable afin d'identifier, de prévenir, d'atténuer ou de remédier aux incidences négatives réelles et potentielles liées à ses opérations (ces éléments sont précisés à la section « G1-1 – Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise »).

Notamment :

- sur le thème Droits humains :
 - signature d'une Charte éthique (2022) :
 - signé par directeur conformité/contrôle et audit interne & DRH,
 - document remis à tous les nouveaux entrants du groupe Altarea ;

- intégration d'une Charte achats responsables en annexe de tous les nouveaux CCG (Cahier des Clauses Générales) (mai 2020) :

- intégration d'un engagement de non-recours au travail illégal au sein des exigences sociales,
- intégration d'un engagement de non-recours au travail des enfants au sein des exigences sociales,
- mise à jour de la politique achats responsables en 2023 ; la conformité des fournisseurs est contrôlée lors du dossier d'agrément ;

- une analyse macro des achats par nature/montant et entités du groupe Altarea (2025) a été effectuée – un contrôle et une analyse détaillée fournisseurs par fournisseurs sont effectués par les directions des achats dans les marques (solvabilité et Sapin 2). Une analyse plus détaillée et consolidée de cartographie des achats est prévue et doit être travaillée dans les prochaines années ;

■ sur le thème lutte contre la corruption :

- mise en place de contrôles et de plans d'action renforcés pour les populations jugées particulièrement sensibles,
- mise en place d'une procédure de signalement et de détection des risques potentiels de corruption,
- la cartographie des risques de corruption est mise à jour régulièrement,
- la charte éthique indique l'interdiction de paiements de facilitation,
- les sujets de lutte contre la fraude, le blanchiment, le financement du terrorisme et la corruption sont traités dans le cadre de multiples plans d'actions : formation spécifique des ressources humaines, plan de sensibilisation des collaborateurs, Campagne de communication récurrentes sur le sujet, cartographie, dispositifs d'alerte, etc. ;

■ sur le thème éthique des affaires :

- Altarea réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur, ce qui limite le potentiel de dépendance économique. Par ailleurs, le Groupe a mis en place une démarche de contrôle de la dépendance économique sur d'autres typologies d'achats (notamment marketing/Pub) ;

■ sur le thème de la fiscalité⁽¹⁾ :

- le Groupe s'attache à respecter les réglementations fiscales applicables dans tous les pays où il est implanté. Il dépose chaque année auprès de l'administration française une déclaration fiscale « Pays par pays » (CBCR) conforme à la norme établie par l'OCDE et l'Union européenne visant à lutter contre l'optimisation et la fraude fiscale,

⁽¹⁾ Du fait notamment de son statut fiscal, le groupe Altarea est peu sujet aux risques fiscaux.

- le Groupe n'a aucun intérêt financier direct et ne procède à aucun investissement, ni aucune opération, dans les pays figurant sur les listes noire et grise des paradis fiscaux établies par l'UE, ou sur la liste des pays ou territoires non coopératifs établie par le Groupe d'Action Financière (GAFI). Pour rappel, Altarea a opté pour le statut SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal particulier, notamment en termes d'obligations distributives (cf. § 8.1.2.3), dont le respect est suivi par une équipe d'experts fiscaux interne et externe,
- pour certaines questions ou opérations complexes le Groupe s'entoure de conseils fiscaux de premier rang et échange avec les autorités fiscales. Altarea assure un suivi attentif des contrôles et litiges fiscaux.

Aucune controverse n'est liée aux quatre domaines mentionnés plus haut.

Taux d'alignement à la taxonomie du chiffre d'affaires sur l'exercice 2025

KPI	Chiffre d'affaires		Objectifs environnementaux alignés										
	Exercice 2025												
		Éligibilité	Alignement		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	Activités alignées sur éligibles
Activité économique	Code	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	100,0 %	1 242,0	59,8 %	59,8 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	76,2 %
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	100,0 %	110,2	5,3 %	5,3 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	T	76,4 %
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	100,0 %	—	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	H	—	— %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100,0 %	181,2	8,7 %	8,7 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	71,7 %
Total aligné par objectif					73,9 %	— %	— %	— %	— %	— %			
TOTAL KPI		97,7 %	1 533,4	73,9 %	73,9 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	75,6 %

À ce stade et au vu des connaissances actuelles de l'interprétation des critères liés à l'objectif de « transition vers une économie circulaire », le Groupe n'a pas aligné de projets à cet objectif.

Le Groupe ne retient qu'un seul objectif au titre duquel vont être comptabilisés les chiffres d'affaires éligibles et alignés. Aucun double comptage n'a été fait.

CapEx

Réconciliation avec les données consolidées

Les CapEx correspondent à l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice, considérés avant dépréciation, amortissement et toute réévaluation, y compris celles résultant de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné et à l'exclusion des ajustements de juste valeur. Est également concernée l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles résultant de regroupements d'entreprises.

Ainsi, les CapEx au dénominateur du ratio incluent les coûts comptabilisés selon :

- IAS 16 Immobilisations corporelles ;
- IAS 38 Immobilisations incorporelles ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle de la juste valeur) ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle du coût) ;
- IFRS 16 Contrats de location.

Détail des Capex Groupe (en millions d'euros)	2025	2024
Total	229,5	84,9
dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)	36,4	20,2
dont Immeubles de placement (évalués au coût)	76,0	20,0
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	104,5	26,9
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	4,4	5,0
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	7,3	10,8
dont Droits d'utilisation (véhicules)	0,9	2,0

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 229,5 millions d'euros.

CapEx éligibles

Par leur nature, les CapEx du Groupe sont éligibles à trois activités :

- 6.5 « Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires »⁽¹⁾ ;
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. »⁽²⁾ ;
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments »⁽³⁾.

Ces activités se répartissent comme suit :

	2025	6.5 - Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	7.6 - Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.	7.7 -Acquisition et propriété de bâtiments
Total CAPEX éligibles (en M€)	225,1	0,9	77,6	146,6
dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur)	36,4		0,0	36,4
dont Immeubles de placement (évalués au coût)	76,0		0,0	76,0
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	104,5		77,6	26,9
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	7,3		0,0	7,3
dont Droits d'utilisation (véhicules)	0,9	0,9	0,0	0,0
Total CAPEX non éligibles (en M€)	4,4			
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	4,4			
TOTAL CAPEX (EN M€)	229,5			

Sur l'exercice 2025, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 98,1 % des CapEx du Groupe.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport aux CapEx consolidés 2025 du Groupe.

⁽¹⁾ Correspond à la flotte de véhicule du Groupe en leasing.

⁽²⁾ Correspond à l'activité de développement de projets d'infrastructures photovoltaïques

⁽³⁾ Correspond aux investissements effectués sur des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea assure en grande majorité la gestion.

CapEx alignés

Pour calculer l'alignement des CapEx, le Groupe a considéré comme alignés plusieurs catégories de CapEx :

- **Catégorie A** : CapEx liés aux actifs déjà alignés sur la taxonomie européenne. Cette ressource vise à accroître les ressources allouées aux activités durables (voir la quasi-intégralité des Capex éligibles et alignés au titre de l'activité analysée) ;
- **Catégorie B** : Les CapEx liés aux actifs en transition vers l'alignement à la Taxonomie et donc inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimums ayant pour but l'expansion de l'activité alignée. Dans l'immobilier ce peut être l'alignement d'un parc existant selon l'activité d'acquisition et propriété de bâtiments par exemple, ou bien les processus permettant d'aligner les projets selon les activités de construction, de rénovation, ou de démolition.

- **Catégorie C** : CapEx liés aux activités économiques habilitantes.

Ainsi, les CapEx alignés des activités 7.7 sont composés des catégories A et B. Tandis que les CapEx alignés de l'activité 7.6 ne sont que composés de CapEx de catégorie C.

Sur l'exercice 2025, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 74,4 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de la forte performance de la Foncière. Il représente aussi nos investissements dans le développement d'infrastructures photovoltaïques pour 77,6 M€.

Taux d'alignement à la taxonomie des CapEx sur l'exercice 2025

Exercice 2025		Objectifs environnementaux alignés à la Taxonomie											Activités alignées sur éligibles
Activité économique	Code	Éligibilité	Alignement		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	
		%	M€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	100,0 %	0,0	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	— %
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	100,0 %	77,6	33,8 %	33,8 %	— %	— %	— %	— %	— %	H	0	33,8 %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100,0 %	93,1	40,6 %	40,6 %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	40,6 %
Total aligné par objectif					74,4 %	— %	— %	— %	— %	— %			
TOTAL KPI		98,1 %	170,8	74,4 %	74,4 %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	75,9 %

Le tableau ci-dessous donne une vision synthétique des niveaux d'alignement 2025 du Groupe sur le Chiffre d'affaires ainsi que sur les CapEx :

Synthèse de l'alignement 2025 à la Taxonomie

Année	2025															
KPI	Total	Objectifs environnementaux										Part des activités habilitantes	Part des activités Transitoires	Part des activités non étudiées car considérées comme non- matériel	Alignement en 2024	
		Éligibilité	Alignement													
		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO									
	M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%	
Chiffre d'affaires	2 075,6	97,7 %	1 533,4	73,9 %	73,9 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	7,1 %	— %	1 899,8	68,6 %	
CAPEX	229,5	98,1 %	170,8	74,4 %	74,4 %	— %	— %	— %	— %	— %	33,8 %	— %	— %	51,6	61,8 %	
OPEX	3,0	— %	0,0	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,0	— %	

Prochaines étapes

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées ces dernières années et sont notamment en avance sur certains domaines comme celui de la pollution. Cela a permis à Altarea de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

Cadre réglementaire

Textes de la Commission Européenne servant de référence :

- règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 ;
- annexe I complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil en définissant les critères d'examen technique permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un des autres objectifs environnementaux ;
- FAQ sur le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020, du 19 décembre 2022 ;
- règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission européenne du 4 juillet 2025 (JOUE L du 8 janvier 2026) modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission européenne du 4 juin 2021 ainsi que le règlement délégué (UE) 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023 ;
- acte délégué 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 par des critères d'examen technique supplémentaires permettant de déterminer à quelles conditions certaines activités économiques peuvent être considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si ces activités ne causent de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

La Commission européenne a présenté une méthodologie (la taxonomie) consistant à faire état des investissements vers les activités économiques considérées comme durables. Ces travaux ont pour objectif de faciliter les investissements contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux européens :

1. l'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;
2. l'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;
3. l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;
4. la transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;
5. la prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;
6. la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes : BIO (*biodiversity and ecosystems*).

La taxonomie européenne est appliquée au périmètre consolidé du Groupe. Elle permet d'évaluer la part des activités durables ou contribuant à la transition écologique.

Principes et méthodes taxonomiques

L'alignement des indicateurs reportés dans le cadre de la taxonomie a été étudié à la maille de l'actif, ce qui correspond :

- pour la promotion, à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) ;
- pour la Foncière, à un centre géré, cogéré ou détenu par la Société.

Pour les opérations de promotion, la date considérée est celle du dépôt de permis de construire lorsqu'il est fait référence à une réglementation nationale.

L'activité de promotion d'Altarea est éligible aux activités de la Taxonomie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » puisque le Groupe réalise des projets et aussi des rénovations importantes via notamment sa marque Histoire & Patrimoine et son activité de bureau en Île-de-France. Cette activité est aussi éligible aux activités de la Taxonomie « 3.1 Construction de bâtiments neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » liées à l'objectif d'économie circulaire.

Pour cet exercice, chaque opération alignée au sens de la taxonomie a fait l'objet d'une collecte et d'une revue des documents de preuve existants.

Critères de contribution substantielle #1a : atténuation du changement climatique

Promotion immobilière : construction neuve :

CCS #1 : NZEB – 10 %

La taxonomie européenne requiert d'atteindre un seuil de consommation d'énergie primaire correspondant à la NZEB – 10 % pour les bâtiments.

Pour les actifs soumis à la RT2012 (dépôt de permis de construire avant le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et avant le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire), ce seuil correspond à la RT2012 – 10 %⁽¹⁾.

Pour les actifs dont le permis de construire a été obtenu après le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et après le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire, la RE2020, du fait de son niveau d'exigence, permet l'atteinte du seuil de consommation fixé par la taxonomie européenne.

Si pour une même opération constituée de plusieurs bâtiments, certains bâtiments n'atteignent pas le seuil de la RT 2012 – 10 %, alors le chiffre d'affaires aligné de cette opération est calculé au prorata du nombre de lots alignés.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

CCS #2 : Tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique

Concernant l'étanchéité à l'air, le Groupe applique le texte de manière littérale. Le critère est revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m².

Concernant l'intégrité thermique, la RT2012 et la RE2020 imposent des processus de contrôle de la qualité éprouvés et traçables au cours de la construction pour garantir l'intégrité thermique des bâtiments, pour le résidentiel et pour le tertiaire.

Ainsi, des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air sont réalisés sur les bâtiments (bon de commande en amont) et une revue des résultats de ces tests est systématiquement effectuée.

Ainsi, ces dispositions répondent au critère concernant l'intégrité thermique.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

⁽¹⁾ Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP.

CCS #2 : Analyse de cycle de vie

La taxonomie européenne requiert la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie (ACV) suivant une méthode robuste et largement applicable, qui facilite ainsi la comparaison des résultats entre les secteurs et au sein de chaque secteur.

Les ACV suivant la norme EN 15978 (RT 2012) et les ACV préconisées dans le cadre de la RE2020 répondent à ce critère.

De plus, pour les actifs soumis à la RT 2012, des ACV complémentaires (réalisées a posteriori) ont été menées.

Le critère est ainsi revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m².

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Promotion immobilière : rénovation :

CCS #1 : Rénovation conforme aux exigences applicables aux travaux de rénovation importants

L'ensemble des rénovations importantes du Groupe respectent les exigences de la RT Globale ou de la RT élément par élément applicables à ce type d'opérations. Ces exigences viennent appliquer celles de la directive européenne sur la performance énergétique du bâtiment, validant ainsi le critère dans son ensemble, dès lors qu'un permis de construire est déposé et validé.

L'activité de rénovation de patrimoine historique (Histoire & Patrimoine) distingue deux cas :

- les bâtiments construits avant 1948 : conformité avec la RT existant par élément ;
- les bâtiments construits après 1948 : conformité avec l'arrêté du 13 juin 2008.

Activités concernées : rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Foncière

CCS #1 : DPE A/TOP 15 % Cep ou critère applicable à l'activité 7.1

Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, celui-ci doit avoir un DPE A ou appartenir au top 15 % du parc immobilier national ou régional. Plusieurs benchmarks de marché existent. Pour l'exercice 2024, le Groupe a choisi l'index ESG 2024⁽¹⁾ comme benchmark du top 15 %. Ce benchmark permet au Groupe d'avoir un référentiel partagé sur la France mais aussi sur ses autres implantations. Il permet aussi la comparaison avec les autres principaux acteurs du marché.

La performance énergétique d'un actif, calculée sur une année complète (1^{er} janvier au 31 décembre 2024), est le reflet de sa consommation réelle. Ce calcul est composé :

- pour le numérateur, des consommations réelles d'électricité, de gaz, réseau chaud et froid et de fioul mais aussi des consommations d'énergie des parties communes et des preneurs desservies par les équipements communs (hors électricité pour les preneurs et hors preneurs non desservis) ;
- pour le numérateur, des surfaces (en m² GLA) du bâti commun (hors parking intérieur ou extérieur) et des surfaces liées aux consommations réparties sur les preneurs.

Activités concernées : foncière avant 31 décembre 2020

Périmètre : non résidentiel

Gestion énergétique des bâtiments

Le décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels, dit décret BACS impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTB) pour les grands bâtiments tertiaires neufs (ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw) à compter de juillet 2021.

L'existence d'une GTB ou GTC sur nos actifs ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw est vérifiée actif par actif pour valider ce critère.

Activités concernées : foncière

Périmètre : non résidentiel

DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

Voir chapitre sur l'adaptation

Activités concernées : promotion, rénovation, foncière

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #3 : Eau

DNSH 3a : Débits d'eau

Le Groupe applique le texte de manière stricte. Ce critère est revu actif par actif sur le non résidentiel.

Une exception à cette règle est faite s'agissant des opérations en résidentiel qui font l'objet du régime transitoire (position de place selon notre connaissance du marché), lequel est appliqué à l'exercice en fonction de la date de dépôt de PC.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 3b : Protection des ressources en eau

La réglementation nationale couvre ce critère : tous les actifs sont dans la nomenclature IOTA (loi sur l'eau)

- la loi LEMA (2006) qui est la transposition française de la DCE (directive cadre sur l'eau de 2000 : Directive 2000/60/CE) sur laquelle se base l'article 2 points 22) 23) du règlement (UE) 2020/852, sur lequel se base lui-même le DNSH3b ;
- la loi LEMA (loi sur l'eau) concerne les opérations avec nomenclature IOTA (tous les projets d'Installation, Ouvrages, Travaux ou Activités) : tous les projets sont soumis à l'obligation de réaliser un dossier loi sur l'eau (DLE).

La loi LEMA répond à ce critère de la taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel, non résidentiel

DNSH #4 : Économie circulaire

DNSH 4a : Valorisation des déchets

Limite la production de déchets

Les opérateurs doivent limiter la production de déchets dans les processus relatifs à la construction et à la démolition, conformément au protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition. Ces éléments sont présents dans les SOGED (schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier) qui sont systématiquement intégrés dans les processus internes du Groupe ainsi que dans les chartes chantier signées par les partenaires sur les opérations du Groupe.

⁽¹⁾ Index ESG publié par Deepki – Zone France = 151 kWh/m²/an – Espagne = 219 kWh/m²/an : <https://index-esg.com/fr/>.

Valorisation des déchets matières > 70 %

Promotion immobilière : construction neuve :

Deux éléments permettent d'aligner les actifs du Groupe en promotion :

1. lorsque le chantier n'est pas initié, des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation des déchets matière à hauteur de 70 % (hors déchets dangereux et terres et cailloux classés non dangereux) sont signées par les fournisseurs et partenaires sur les chantiers du Groupe ;
2. si le chantier a débuté, une revue des registres des déchets chantier ou une attestation du centre de tri et de traitement permet de démontrer que la somme des déchets valorisés en matière depuis le début du chantier (construction et/ou démolition) est supérieure à 70 % des déchets du chantier.

Promotion immobilière : rénovation

Pour les actifs en rénovation sur des bâtiments anciens, la majeure partie des déchets générés sont issus du curage de bâtiments anciens (voire abandonnés) présentant un état sanitaire dégradé et limitant significativement la valorisation des déchets (contamination au plomb et parasite quasi systématique du fait de la date d'achèvement des immeubles). Des diagnostics PEMD effectués de manière systématique, sur les actifs supérieurs à 1 000 m², permettent d'estimer le volume maximal pouvant être valorisé.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 4b : Conception et techniques de construction favorisant la circularité

Ce critère impose d'évaluer la conception des actifs du Groupe et des techniques de construction en démontrant que celui-ci est plus économe en ressources, plus adaptable ou flexible et plus démontable pour faciliter la réutilisation et le recyclage.

Ainsi, chaque actif est revu à l'aune des 4 sous critères suivants :

1. économe en ressources ;
2. adaptable ;
3. flexible ;
4. démontable.

Une note est produite actif par actif, pour apporter la preuve de son alignement.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #5 : Pollution**DNSH 5a : Produits dangereux pour la santé**

Le Groupe s'est engagé à démontrer que ses activités ne causent pas de préjudice important en matière de pollution. Ce critère, défini par l'Appendice C du Règlement délégué (UE) 2021/2139 modifié, impose de s'assurer que les activités n'entraînent pas la fabrication, la mise sur le marché ou

l'utilisation de substances chimiques dangereuses identifiées par six critères réglementaires (points a à f).

Les critères susnommés font chacun référence aux textes réglementaires suivants :

- Critère a) : Règlement (UE) 2019/1021 relatif aux polluants organiques persistants (POP) ;
- Critère b) : Règlement (UE) 2017/852 relatif au mercure et à ses composés (Convention de Minamata) ;
- Critère c) : Règlement (CE) n° 1005/2009 relatif aux substances qui appauvrissent la couche d'ozone ;
- Critère d) : Directive 2011/65/UE (RoHS) relative à la limitation de l'utilisation de certaines substances dangereuses dans les équipements électriques et électroniques ;
- Critère e) : Annexe XVII du règlement (CE) n° 1907/2006 (REACH) relative aux restrictions d'usage de substances chimiques ;
- Critère f) : Articles 57⁽¹⁾, 59 et 33 du règlement REACH concernant les substances extrêmement préoccupantes (SVHC) de la liste candidate.

En ce qui concerne les critères a) à e), Altarea a fait appel à un expert pour analyser les produits mentionnés dans ces règlements. Cet expert a confirmé qu'ils sont en très grande majorité peu utilisés dans le secteur de la construction.

Par ailleurs, en tant que promoteur immobilier, Altarea se situe en aval d'une chaîne d'approvisionnement complexe et fragmentée. Le Groupe n'est pas fabricant de matériaux de construction mais prescripteur et donneur d'ordre auprès de multiples fournisseurs (entreprises de travaux, industriels, fabricants de matériaux et d'équipements). Cette position implique une dépendance vis-à-vis des informations fournies par les acteurs amonts de la chaîne de valeur.

Démarche de conformité mise en oeuvre :

Pour répondre aux exigences de l'Appendice C, Altarea a déployé depuis 2023 un dispositif structuré visant à prévenir l'introduction de substances dangereuses dans ses opérations de construction et de rénovation :

1. Renforcement des processus d'achat

Le Groupe a intégré progressivement dans ses contrats (lettres de marché et Cahier des Clauses Générales) des clauses de conformité à la liste candidate REACH.

Lors des points annuels ou autres réunions de travail, la direction technique achat demande aux industriels de l'informer sur toute mise à jour ou parution de FDES², ou de confirmer la liste des FDES en cours.

Une formation sur la réglementation REACH a été dispensée à la direction technique achat en 2025. Le déploiement d'une nouvelle formation doit être mise en place par l'Académie Altarea à l'attention des « acheteurs », en 2026. Par ailleurs, une ligne d'assistance téléphonique (gérée par un cabinet d'expertise) a été mise à disposition des collaborateurs du Groupe afin de les accompagner dans l'analyse des potentielles réponses des fournisseurs sur ce sujet.

⁽¹⁾ Les substances suivantes peuvent être incluses dans l'annexe XIV conformément à la procédure prévue à l'article 58 : a) les substances répondant aux critères de classification comme substances cancérigènes, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.6, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; b) les substances répondant aux critères de classification comme substances mutagènes sur les cellules germinales, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.5, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; c) les substances répondant aux critères de classification comme substances toxiques pour la reproduction, de catégorie 1A ou 1B, ayant des effets néfastes sur la fonction sexuelle et la fertilité ou sur le développement, conformément à l'annexe I, section 3.7, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; d) les substances qui sont persistantes, bioaccumulables et toxiques conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; e) les substances qui sont très persistantes et très bioaccumulables, conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; f) les substances, – telles que celles possédant des propriétés perturbant le système endocrinien ou celles possédant des propriétés persistantes, bioaccumulables et toxiques ou très persistantes et très bioaccumulables, qui ne remplissent pas les critères visés aux points d) ou e) – pour lesquelles il est scientifiquement prouvé qu'elles peuvent avoir des effets graves sur la santé humaine ou l'environnement qui suscitent un niveau de préoccupation équivalent à celui suscité par l'utilisation d'autres substances énumérées aux points a) à e) et qui sont identifiées, au cas par cas, conformément à la procédure prévue à l'article 59.

⁽²⁾ Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES)

2. Analyse technique approfondie en 2025

En 2025, Altarea a mandaté un cabinet d'expertise pour :

- Mettre à jour son analyse de conformité de ses processus et activités aux six critères de l'Appendice C. Cette analyse a consisté d'une part à surveiller les FDES pour les familles de produits concernés par le secteur de la construction ;
- Échanger avec les acteurs les plus représentatifs du marché de certaines familles de produits (sans FDES) pour vérifier la présence de SVHC, l'absence de substitution et l'utilisation des produits dans des conditions contrôlées ;
- Identifier les substances hautement pertinentes pour le secteur de la construction nécessitant une vigilance prioritaire (amiante, plomb, cadmium, chrome hexavalent, formaldéhyde, diisocyanates, etc.), les restrictions moyennement ou faiblement pertinentes nécessitant une vérification au cas par cas.

Cette analyse a fourni les résultats suivants :

Les articles appartenant aux familles « Ascenseurs », « CFO/CFA » et « CVC Ventilation » contiennent plusieurs SVHC en quantités supérieures aux seuils REACH.

En particulier, le plomb est la substance qu'on retrouve dans la totalité des catégories d'articles de ces trois marchés, en quantité supérieure au seuil REACH.

La directive RoHS⁽¹⁾, qui concerne tous les équipements électriques et électroniques (couvrant le périmètre des ascenseurs, équipements CFO/CFA et de CVC), autorise l'utilisation de SVHC dans des quantités contrôlées.

Du point de vue des industriels interrogés, la substitution des SVHC identifiées paraît impossible. Les industriels interrogés sont incontournables compte tenu de leur part de marché et leurs concurrents ont très probablement les mêmes substances SVHC dans leurs produits.

Compte tenu de ces éléments, Altarea a conclu qu'il n'existe pas de substances ou de technologies de remplacement appropriées sur le marché pour ces articles.

3. Perspective d'amélioration

Dans une logique d'amélioration continue, Altarea prévoit de renforcer son dispositif selon plusieurs axes :

- Extension de la couverture contractuelle : intégration progressive de clauses relatives aux critères a) à e) dans les nouveaux contrats
- Intégration dans le cahier des charges achats responsables : ajustement des exigences relatives aux produits issus de la déconstruction et aux fins de série
- Poursuite de la démarche de circularisation des fournisseurs pour les familles de produits identifiées comme prioritaires
- Actualisation régulière des analyses : mise à jour annuelle des analyses FDES pour tenir compte des évolutions réglementaires et des nouvelles publications dans la base INIES

4. Conclusion

Le Groupe fait ses meilleurs efforts pour prévenir par tous les moyens raisonnables l'introduction de substances dangereuses, en combinant :

- Des clauses contractuelles visant les substances identifiées comme préoccupantes
- Une surveillance active des FDES et FDS

- Une recherche systématique de solutions de substitution en cas d'identification d'une substance préoccupante
- Un renforcement continu des compétences des équipes techniques

Altarea poursuit ses efforts pour renforcer la traçabilité des substances chimiques dans ses opérations, anticiper les évolutions réglementaires et contribuer à la transition vers des pratiques de construction plus respectueuses de l'environnement et de la santé.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5b : Formaldéhyde et COV cancérigènes

Pour les COV cancérigènes (benzène), la loi française impose le même seuil que la taxonomie (cf. arrêté du 30 avril 2009 relatif aux conditions de mise sur le marché des produits de construction et de décoration contenant des substances cancérigènes, mutagènes ou reprotoxiques de catégorie 1 ou 2).

Pour les formaldéhydes, les seuils de la taxonomie correspondent aux étiquettes de produits A et A+ (cf. arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction).

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5c : Analyse de pollution des sols

La loi ALUR impose pour un terrain répertorié en SIS⁽²⁾ (art. L. 556-2 du Code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (art. L. 556-1 du Code de l'environnement) que le maître d'ouvrage fournisse dans la demande de permis de construire ou d'aménager une attestation (i) garantissant la réalisation d'une étude des sols réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et (ii) confirmant la bonne en compte de cette étude dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Sur cette base, la loi ALUR couvre ce critère de la Taxonomie.

De plus, pour toutes les BU, si un doute existe sur l'historique du sol, une telle analyse est systématiquement réalisée.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5d : Bruit, poussière et polluants

Le Groupe a mis en place des chartes chantier au-delà du Code de la santé publique (article R. 1336-10) relatif au bruit et de l'ordonnance n° 2020-700 du 10 juin 2020 relative à la surveillance des émissions des gaz polluants et des particules polluantes, permettant l'atteinte de ce DNSH.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

⁽¹⁾ Restriction of Hazardous Substances Directive (RoHS)

⁽²⁾ Un terrain est répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (SIS) si les parcelles cadastrales qui le composent sont affectées totalement ou partiellement par une pollution connue par les services de l'État.

DNSH #6 : Biodiversité

DNSH 6a : Évaluation de l'impact sur l'environnement

Le code de l'environnement (article R. 122-2, rubrique 29) définit les cas pour lesquels une évaluation de l'impact sur l'environnement est nécessaire et répond ainsi au critère de la taxonomie.

Le Groupe prévoit d'effectuer des analyses complémentaires pour des opérations situées à proximité d'une zone Natura 2000.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion (hors rénovation)

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 6b : Zones non constructibles

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que le règlement national d'urbanisme répondent à ce critère de la taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Limites des travaux effectués

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont par ailleurs sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement, notamment pour cet exercice, l'utilisation :

- d'un échantillon de matériaux, produits et fournisseurs déterminé par un expert pour vérifier les critères du DNSH Pollution ;
- d'outils spécifiques sur le critère d'adaptation des risques climatiques : Résilience de Cerqual ou Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) ;
- sur certaines opérations, d'estimations effectuées sur les données déchets de par la non disponibilité à date des clôtures des registres déchets du dernier mois de l'année en cours.

4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altarea place la lutte contre le changement climatique au cœur de sa stratégie. Le Groupe s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre et à renforcer la résilience de ses activités face aux risques physiques et de transition. Cette démarche repose sur une approche intégrée, combinant éco-conception, sobriété énergétique et innovation, afin de contribuer activement à la transition vers une économie bas carbone tout en créant de la valeur durable pour ses parties prenantes.

En complément, Altarea déploie des actions d'adaptation pour anticiper et limiter l'impact des aléas climatiques sur ses actifs et projets, en intégrant des solutions résilientes dans la conception et la gestion des opérations. Ces leviers viennent renforcer l'ambition globale du Groupe et garantir une contribution tangible à la lutte contre le changement climatique.

4.2.2.1 Gouvernance et Stratégie

Gouvernance

Les organes de Gouvernance d'Altarea chargés de définir et de mettre en œuvre les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique sont présentés dans la section "ESRS 2, Informations générales, chapitre Gouvernance". Il en est de même pour l'organisation mise en place pour faire progresser et diffuser ces politiques au sein du Groupe.

Ainsi, la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe, en collaboration avec la direction financière du Groupe,

assure la coordination et la cohérence du déploiement de ces politiques d'atténuation et d'adaptation.

Le déploiement opérationnel de ces actions est relayé par des référents RSE situés dans les Directions techniques/exploitation des marques/activités du Groupe. Ils ont aussi la charge de produire et d'effectuer un premier contrôle de cohérences des indicateurs du périmètre E1.

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financières. Depuis 2021, des critères liés au climat sont intégrés dans le système de rémunération des collaborateurs du Groupe via l'accord d'intéressement. Les rémunérations variables annuelles et/ou long terme (BLT) des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également ces critères extra-financiers – ces éléments sont décrits dans la section [GOV-3] « Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ». Enfin les normes ou initiatives qu'Altarea s'engage à respecter sont décrites dans la politique environnementale (4.2.2.8 Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci), de même que leur mode de diffusion vis-à-vis des parties prenantes (voir chapitre SBM-2 de l'ESRS2).

Stratégie

Synthèse des enjeux et objectifs de l'ESRS E1

Le Groupe affiche des avancées concrètes dans la lutte contre le changement climatique : des objectifs ambitieux pour 2030 et des résultats déjà significatifs en 2025. Les progrès réalisés par périmètre témoignent d'un engagement fort qui confirment notre trajectoire vers une performance durable.

	Périmètre	Engagements / Cibles	2025	2024	Progression	Commentaires
ATTÉNUATION	Groupe	Réduire de 51 % à 56 % les émissions carbone entre 2019 et 2030	587 993	776 047	Dépassé ↗	En 2025 les émissions carbone sont de 588 milliers de tonnes de CO ₂ e, soit une baisse de 63 % vs. 1 563 milliers de tCO ₂ e en 2019
	Promotion	Réduire de 36 % à 42 % l'intensité carbone surfacique entre 2019 et 2030	1 002	1 155	Atteint ✓	En 2025 l'intensité surfacique est de 1 002 KgCO ₂ e/m ² , soit une baisse de 36 % vs. 1 553 KgCO ₂ e/m ² en 2019
	Foncière	Réduire de 15 % l'intensité carbone surfacique entre 2024 et 2030 en <i>location-based</i>	5,80	6,20	En cours ↻	En 2025 l'intensité surfacique est de 5,8 KgCO ₂ e/m ² , soit une baisse de 7 % vs. 2024 ¹
	Corporate	Réduire de 15 % les émissions carbone entre 2024 et 2030 en <i>location-based</i>	2,8	3,1	En cours ↻	En 2025, les émissions carbone sont de 2,8 milliers de tonnes de CO ₂ e, soit une baisse de 8 % vs. 2024 ²
ADAPTATION	Promotion	Prendre en compte les risques climatiques physiques dans la programmation de 100 % de nos opérations immobilières	n/a	n/a	Atteint ✓	Toutes les nouvelles opérations lancées depuis début 2023 doit faire l'objet d'un audit des risques climatiques physiques et prendre en compte les résultats dans leur programmation
	Foncière	Mettre en place des actions d'adaptation aux risques climatiques sur l'ensemble de nos actifs sur le périmètre des opérations propres	n/a	n/a	En cours ↻	L'ensemble des actifs du périmètre des opérations propres ont pris en compte les risques projetés en 2030 – Un plan d'action est en cours de déploiement pour couvrir les risques projetés en 2050

4.2.2.2 Impacts, Risques et Opportunités (SBM-3)

La lutte contre le changement climatique constitue un enjeu majeur pour Altarea, tant sur le plan opérationnel que stratégique. Les risques climatiques se manifestent sous deux formes complémentaires :

- risques physiques, liés à l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresses) et à leurs impacts sur les actifs immobiliers, les chantiers et les infrastructures. Ces événements peuvent entraîner des coûts supplémentaires de maintenance, des interruptions d'activité et une dégradation de la valeur des actifs ;
- risques de transition, résultant des évolutions réglementaires, fiscales et technologiques visant à accélérer la décarbonation de l'économie. Ils incluent la hausse des coûts des matériaux bas carbone, l'adaptation des procédés constructifs, ainsi que la pression croissante des parties prenantes pour des actifs conformes aux standards ESG.

Ces risques s'accompagnent également d'opportunités significatives : développement de solutions innovantes pour réduire l'empreinte carbone, valorisation des actifs durables, et accès à des financements verts. Altarea intègre ces enjeux dans sa stratégie afin de transformer les contraintes en leviers de performance et de résilience.

Méthodologie d'identification et Cartographie des risques et opportunités

Dans sa démarche d'identification et d'évaluation des impacts, des risques et des opportunités et de la manière dont ils interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur, le Groupe s'est basé sur l'analyse de double matérialité et de résilience réalisées sur le périmètre de ses opérations propres ainsi que sur sa chaîne de valeur amont et aval, tel que précisé dans ESRS 2 (Informations générales, paragraphe 1). L'analyse de double matérialité a permis d'identifier les principaux enjeux matériels d'Altarea liés au changement climatique.

⁽¹⁾ Un travail plus précis a permis de re-estimer les surfaces prises au dénominateur de l'intensité surfacique de la foncière. Ainsi, l'intensité surfacique 2024 publié (5,6 KgCO₂e/m²) a été réévalué à 6,2 KgCO₂e/m². Par ailleurs, le niveau de l'intensité surfacique de 2019 ne prenant pas en compte les fluides frigorigènes, l'objectif sur cet indicateur prendra comme année de référence, 2024.

⁽²⁾ Le périmètre du calcul des émissions du corporate étant plus important (prise en compte d'un nombre plus important de postes du GhG Protocol) depuis 2024, les objectifs en valeur absolue sur le périmètre du Corporate prendra dorénavant en référence l'année 2024.

En face de ces enjeux matériels, des impacts, risques et opportunités matériels ont été identifiés et déclinés dans l'organisation d'Altaera :

Type	Description des IRO	Déclinaison dans l'organisation Altaera
ADAPTATION	Impacts positifs Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Opérations propres : intégration des effets du changement climatique dans la conception des opérations de promotion ■ Aval : concentration des risques physiques favorisés par Altaera au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe (Promotion)
	Impacts négatifs Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altaera (îlots de chaleur, inondations, etc.)	■ Opérations propres : participation directe des projets de promotion développés par Altaera à l'aggravation des risques physiques concentrés dans une zone ■ Aval : concentration des risques physiques favorisés par Altaera au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe (Promotion)
	Risque physique Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes	■ Amont : interruption des chantiers en cas d'événements climatiques extrêmes – Opérations Propres : Retard sur les opérations de promotion en cours en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes
	Risque de transition Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, etc.)	■ Amont : temps d'apprentissage et d'adaptation aux normes contraignantes requérant l'acquisition de nouvelles compétences sur les chantiers ■ Opérations propres : transformation du modèle d'affaires du Groupe (produits, pratiques historiques, etc.) selon l'évolution du marché et de la réglementation Intégration des nouveaux coûts et nouvelles méthodes de conception et construction
	Risque de transition Nouvelles réglementations environnementales (RE2020, Décret tertiaire, etc.)	■ Opérations propres : adaptation de la stratégie globale du Groupe
	Risque de transition Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur	■ Amont : fluctuation des coûts de production/transformation des matériaux et des coûts de construction ■ Opérations propres : fluctuation des prix de l'énergie utilisée par le Groupe pour ses activités et ses bureaux ■ Aval : fluctuation des coûts en énergie pour les occupants et utilisateurs des bâtiments développés ou exploités par le Groupe
	Opportunité Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique	■ Opérations propres : nouvelles sources de financement débloquées par l'alignement des activités du Groupe aux enjeux de durabilité
	Opportunité Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique	■ Opérations propres : développement de nouvelles activités durables
	Opportunité Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)	■ Opérations propres : conservation de la valeur des actifs exploités par Altaera
	Impacts négatifs Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacement professionnels)	■ Opérations propres : consommation d'énergie des parties communes des centres commerciaux et des bureaux du Groupe
ATTÉNUATION	Impacts négatifs Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommation d'énergie pendant la vie des bâtiments vendues (ICe), consommation des preneurs et des <i>data centers</i> , déplacements des collaborateurs)	■ Aval : consommation d'énergie des bâtiments par les occupants (logements, commerces, entrepôts logistiques, <i>data centers</i> , etc.) Déplacements domicile-travail des collaborateurs
	Impacts négatifs Émissions de GES liées au scope 3 dues à la fabrication de matériaux de construction (ICc)	■ Amont : extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altaera (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier, etc.)

Risques et opportunités physiques et de transition

La stratégie climatique du Groupe est pilotée de manière cohérente par la direction financière et la direction RSE. Toutefois, les outils, les méthodologies utilisées et les indicateurs calculés peuvent varier selon les activités, afin de répondre au mieux aux spécificités et aux exigences propres à chaque métier. Cette approche différenciée permet d'assurer une mise en œuvre efficace et adaptée de la stratégie à l'échelle de l'ensemble des opérations et des actifs du Groupe.

Cependant, toutes les évaluations des risques climatiques physiques ont été réalisées sur la base des scénarios climatiques du GIEC RCP 4.5 et RCP 8.5 :

- RCP 4.5 : scénario de stabilisation modérée ;
- RCP 8.5 : scénario d'émissions élevées, représentant une trajectoire de risques climatiques plus marqués.

Plusieurs horizons ont été étudiés sur la base de ces deux scénarios climatiques :

- pour la Promotion : 2041 et 2070 ;
- pour la Foncière : 2030, 2050 et 2090.

Dix risques physiques majeurs communs sont intégrés dans l'évaluation menée sur les opérations et actifs :

Aléas climatiques	
Chaleur	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)
	Vague de chaleur
	Feu de forêt
Vent	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)
Eau	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)
	Stress hydrique
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)
Masses solides	Érosion côtière
	Subsidence (Retrait - Gonflement des Argiles)

Les autres risques climatiques physiques ont été écartés de l'analyse pour des raisons de pertinence en lien avec les activités du Groupe (Annexe 1).

Focus Activité de Promotion

L'activité Promotion fait l'objet d'une évaluation systématique des risques climatiques susceptibles d'impacter ses opérations. Cette démarche couvre les activités de promotion du Groupe : construction neuve, rénovation, bureaux, logements, logistique et data centers.

Chaque risque est classé selon un niveau de criticité :

- 1 : risque fort et avéré ;
- 2 : risque moyen et avéré ;
- 3 : risque faible.

Cette classification permet de hiérarchiser les priorités d'action et d'adapter les mesures à mettre en œuvre pour chaque opération, en fonction de son exposition spécifique aux risques climatiques.

L'adaptation face aux risques climatiques physiques se fait au niveau de chaque opération, à travers une évaluation spécifique des risques en fonction de différents scénarios climatiques, et la définition des solutions mises en place pour y répondre.

Depuis deux ans, chaque opération de promotion immobilière menée par le Groupe doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation des risques climatiques en amont de l'acquisition foncière, via les outils RESILIENCE ou BAT-ADAPT.

L'évaluation permet d'identifier les solutions d'adaptation à intégrer dans la conception des opérations, en réponse aux effets anticipés du changement climatique. Ces mesures contribuent également à préserver la valeur des actifs situés dans des zones exposées à des risques physiques.

Focus activité Foncière

Afin d'évaluer les risques climatiques physiques pesant sur ses actifs et définir les actions d'adaptation à mettre en œuvre, le Groupe a réalisé en 2025 un audit climatique couvrant l'ensemble de son patrimoine immobilier. Le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA et les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Cet audit s'est déroulé en deux phases distinctes :

- phase 1 : Analyse des risques ;
 - étude de l'évolution des aléas climatiques selon différents horizons temporels et scénarios climatiques comme précisés précédemment,
 - évaluation des impacts potentiels sur les processus critiques,
 - identification des actifs, processus et éléments les plus exposés au changement climatique ;
- phase 2 : Définition des actions ;
 - identification d'un catalogue de mesures pouvant être mis en œuvre.

L'étude des risques physiques (et opportunités) dans le cadre de l'analyse de résilience a permis de relever que :

- du fait de leur localisation, certains actifs sont tout particulièrement exposés aux évolutions futures du climat ;
- l'activité d'exploitation des centres commerciaux de la Foncière d'Altarea ne la rend pas de manière générique plus à risque que d'autres types activités, en dehors de l'enjeu spécifique lié à l'accueil du public ;
- les actifs d'Altarea sont notamment menacés par les événements extrêmes (feux de forêt, précipitations intenses, inondations (pluviale ou fluviale) et les tempêtes). Ces aléas pourront avoir un impact fort voire destructeur sur les bâtiments, les équipements, voire mettre en danger les employés et clients ;
- d'autres aléas, comme les vagues de chaleur ont un impact potentiellement moins destructeur mais peuvent venir éroder la rentabilité des actifs soit directement (augmentation des besoins en froid et surconsommation de certains équipements) soit indirectement (inconfort élevé en été dans les actifs non équipés par des systèmes de refroidissement actifs ou passifs pouvant réduire la fréquentation).

Ainsi, sur la base de ces résultats de l'analyse de résilience, des actions et des ressources d'atténuation en lien avec les risques physiques (et opportunités) et les risques de transition (pré-identifiés) ont été définies (cf. section [E1-3]). Comme précisé dans la section [E1-9], les incidences financières inhérentes à ces risques (et opportunités) ne sont pas abordées dans le cadre de cet exercice de publication.

Un risque net a été calculé en intégrant les actions d'adaptation et d'atténuation en cours de réalisation. Ces actions déjà mises en œuvre par le Groupe sont présentées dans le paragraphe suivant et leur déploiement se poursuit notamment sur la

Promotion et la Foncière. Elles permettent déjà d'agir sur les risques physiques principaux.

Adaptation aux risques de transition

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

A date, il n'y a pas d'avancées significatives sur ce sujet. Les prochaines étapes concernant l'analyse des risques (et opportunités) de transition sont les suivantes :

1. identifier précisément les risques (et opportunités) qui pourraient avoir un impact sur le fonctionnement du Groupe et ses activités (en intégrant la chaîne de valeur). En cohérence avec la typologie définie par la TCFD, ces risques (et opportunités) peuvent être de quatre types : réglementations, marchés, technologies et réputation. Pour ce faire, une méthodologie serait de confronter les activités du Groupe aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP du GIEC). Ce travail impliquera un choix préalable des scénarios de transition à intégrer dans l'analyse ;
2. une fois cette identification systématique réalisée, une seconde étape consistera en la caractérisation de ces risques en termes d'impact et de coût. Ces résultats seront également mobilisés pour construire une stratégie de résilience cohérente intégrant risques (et opportunités) physiques, les risques (et opportunités) de transition et la stratégie d'atténuation.

4.2.2.3 Plan d'adaptation (E1-3)

Face aux impacts croissants du changement climatique, les opérations immobilières et les actifs fonciers d'Altarea intègrent des solutions concrètes pour anticiper et limiter les risques. Ces mesures couvrent les principaux risques identifiés précédemment, avec une stratégie progressive jusqu'en 2050.

Adaptation des opérations de Promotion au changement climatique

Les principales actions d'adaptation sur les opérations de Promotion du Groupe sont les suivantes :

Risques	Actions actuelles
Vague de chaleur et élévation des températures	■ Intégration de systèmes d'occultation extérieurs (volets occultants, brise-soleils orientables, etc.) ■ Poly-orientation des bâtiments ■ Végétalisation des espaces urbains ■ Intégration d'îlots de fraîcheur dans les opérations ■ Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux pratiques de confort d'été avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de gestion des fortes chaleurs ■ Enveloppe composée de matériaux à inertie thermique : l'enveloppe est composée de matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, brique de terre crue ou cuite) pour réduire l'apport de chaleur en été
Sécheresse et de mouvements de terrains	■ Adoption fondation risque RGA (obligatoire) : adaptation aux enjeux de sols identifiés au travers du rapport géotechnique systématiquement réalisé (mission G2 AVP) et complétée par une G2 PRO selon les cas ■ Arrosage adapté (multizone, programmation, récupération) : en présence d'espaces verts avec un système d'arrosage, celui-ci comporte au choix (i) un système d'arrosage « multizones » avec programmation ; (ii) un système d'arrosage avec programmation et équipé de sondes de pluie ou de sondes d'humidité, et (iii) un système d'arrosage avec système de récupération des eaux pluviales
Pluies intenses et inondations	■ Noues végétalisées et rétention d'eau (bassins et/ou en terrasse) ■ Surélévation du bâti ■ Imperméabilisation des sous-sols et renforcement des fondations
Vents violents	■ Rigidité de la structure : rigidité de la structure supérieure du bâtiment grâce au béton car cela permet également de limiter les risques d'effondrements liés à la pression de l'air en cas de tempêtes et vents violents

Le Groupe considère que les actions de mitigation du risque climatique ne constituent pas un investissement additionnel spécifique. Ces actions sont pleinement intégrées dans l'ensemble des opérations de développement du Groupe, et leur coût n'est donc pas isolé ni chiffré séparément. Par ailleurs, le Groupe a décidé de mettre à jour sa politique d'adaptation et travaille à la structuration d'une politique systématique dès début 2026 sur deux piliers principaux :

- la mise en œuvre systématique de solutions de confort d'été ;
- la prise en compte du stress hydrique dans la conception des projets.

Ainsi, Altarea vise à apporter une réponse optimale aux défis posés par le changement climatique, en adaptant ses actions aux spécificités territoriales et aux enjeux environnementaux.

Adaptation des actifs foncière au changement climatique

L'adaptation des actifs foncière sur le scénario 8.5 et à un horizon 2030 est déjà prise en compte sur les actifs au périmètre des opérations propres du Groupe. Le tableau ci-dessous regroupe la liste non exhaustive des solutions⁽¹⁾ mises en œuvre sur les actifs du Groupe. Ces investissements ont déjà été totalement mobilisés pour la mise en œuvre des mesures d'adaptation. Les CapEx correspondants ayant été consommés au moment de leur réalisation, ils ne figurent plus aujourd'hui dans les bilans du Groupe.

Risques	Actions actuelles
Actions Organisationnelles	■ Les équipes projet doivent intégrer et démontrer dans les comités d'engagement la prise en compte des risques climatiques significatifs dès la conception des opérations immobilières ■ Contrat avec un prestataire externe pour le suivi des événements météorologiques
Actions techniques contre les inondations	■ Présence de bassins de rétention dans la commune, et de solutions de gestion des eaux pluviales pour stocker l'eau sur site ■ Pompes de relevage pour rejet des eaux dans le réseau ■ Espaces extérieurs végétalisés pour favoriser l'absorption d'eau par les sols ■ Système d'endiguement ■ Mise en place de clapets anti-retour pour les réseaux d'eaux de pluies/eaux usées ■ Surélévation de locaux techniques et des accès des opérations immobilières ■ Équipements critiques surélevés en cas d'infiltration d'eau ou au premier étage du bâtiment
Actions techniques contre les vagues de chaleur	■ Disposer d'une toiture blanche ou végétalisée ■ Disposer d'un point d'eau en extérieur ■ Venelles paysagères et mail central propices à la circulation de l'air ■ Système de refroidissement des parties communes
Actions techniques contre les feux de forêt	■ Disposer de bouches à incendie fonctionnelles à proximité des bâtiments ■ Ouvrants sur le site pour permettre le désenfumage
Actions techniques contre les tempêtes	■ Mise en place des haies brise-vents ■ Une procédure de vigilance est en place en cas de vents violents (retrait de tout équipement mobile extérieur, verrouillage des portes automatiques, etc.)
Actions ciblant l'accès au site	■ Disposer de plusieurs voies d'accès au site (bien qu'en cas d'événements extrêmes, les différentes voies d'accès peuvent se trouver bloquées)

À l'horizon 2050, le Groupe a constitué un catalogue de plan d'actions en fonction des principaux risques identifiés. Un travail actif par actif est en cours, permettant de préciser et chiffrer ces investissements. Les CapEx nécessaires au plan d'adaptation seront intégrés dans le Plan pluriannuel de la foncière et sera piloté par la Direction financière, les Asset managers et la Direction d'exploitation. À l'issue de ce travail, Altarea disposera

de l'ensemble des éléments techniques et stratégiques nécessaires pour lancer un plan d'adaptation structuré à horizon 2050, aligné avec les enjeux climatiques et les spécificités de ses actifs.

⁽¹⁾ Ces solutions ne sont pas exhaustives et peuvent couvrir plusieurs typologies de risques.

4.2.2.4 Stratégie d'atténuation du changement climatique (E1-4)

Trajectoire de décarbonation

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux 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 ;
- l'intensité carbone surfacique (effet taux) exprimée en $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m^2 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.

Au regard de sa performance 2025 et de la maturité accrue du secteur du bâtiment sur les enjeux carbone, le Groupe a réévalué ses objectifs en matière de trajectoire carbone.

Ainsi, à horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre $800 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ et $900 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ (contre $900 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ et $1\,000 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ 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 CO_2e contre 850 et 950 milliers de tonnes de CO_2e précédemment, soit -18 %.

Cette cible en valeur absolue correspond à une réduction des émissions carbone du Groupe comprise entre -51 % et -56 % vs. 2019⁽¹⁾.

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 à 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.

Si la trajectoire actuelle des émissions carbone d'Altarea ne peut être considérée comme alignée avec une trajectoire $1,5^\circ\text{C}$ au sens des Accords de Paris, elle reflète en revanche une projection fidèle et réaliste du plan d'affaires du Groupe et de l'évolution prévisible de ses activités. Cette trajectoire traduit donc moins une incompatibilité volontaire avec les objectifs climatiques qu'une représentation transparente des émissions liées au modèle opérationnel actuel, tout en tenant compte des actions de réduction déjà engagées et futures et des contraintes inhérentes à l'activité. Tout en poursuivant la mise en œuvre de sa trajectoire carbone actuelle, Altarea engage en 2026 un travail de cadrage méthodologique visant à évaluer les conditions d'un alignement avec une trajectoire compatible avec $1,5^\circ\text{C}$, conformément aux meilleures pratiques internationales.

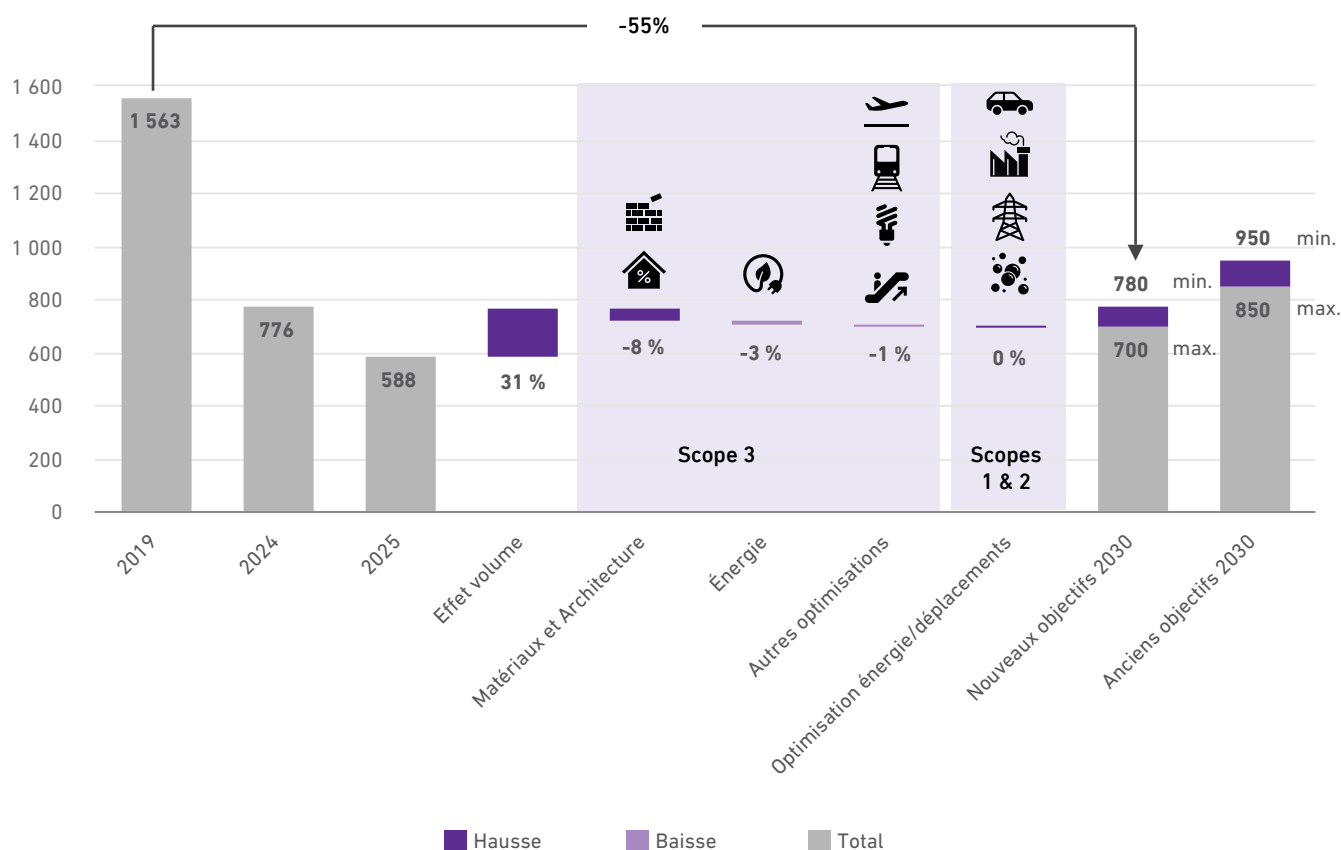
Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Leviers d'actions

Altarea enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le Groupe poursuit actuellement ses travaux d'élaboration et de structuration de son plan de transition. Celui-ci ne sera pas publié cette année.

Par ailleurs, les objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe ont été définis en prenant en compte la matérialité des impacts, des risques et des opportunités liés au changement climatique, ainsi que les perspectives de reprise des activités de promotion immobilière. La politique de décarbonation d'Altarea vise des cibles atteignables à travers notamment le déploiement des énergies renouvelables, l'efficacité énergétique des actifs, l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments. La description de l'ensemble de ces leviers et leurs impacts sur l'atteinte de la cible est décrite dans les paragraphes suivants.

⁽¹⁾ L'année de référence utilisée pour définir les objectifs de décroissance des émissions carbone est l'année 2019. Altarea s'est assuré de la représentativité de cette valeur par rapport au volume d'émission historique sur 10 ans.

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en milliers de tCO₂e) DU GROUPE ALTAREA

Les émissions du groupe Altarea ont atteint un point bas du fait des perspectives de reprise des activités de promotion immobilière dans les années à venir. Ainsi, les cibles d'émission de GES du Groupe ont été calculées en prenant en compte d'une part la réduction des intensités surfaciques (-12 %) et d'autre part la reprise d'activité (+31 %). Les différents leviers permettant d'atteindre cette cible sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Les objectifs publiés l'année dernière ont été revus à la baisse au regard de la performance Carbone du Groupe en 2025 et d'une maturité de plus en plus accrue du secteur de l'immobilier sur les émissions carbone. Ainsi, les émissions carbone du Groupe sont passés d'objectifs publiés en 2024 compris entre 850 et 950 milliers de tCO₂e à des objectifs plus ambitieux compris entre 700 et 780 milliers de tCO₂e.

Scopes	Périmètre d'application	Postes d'émission	Détail des actions de décarbonation	
Scopes 1 & 2 (location-based)	Groupe	Déplacement des collaborateurs		■ Substitution des voitures gasoil par des voitures électriques/hybrides ■ -25 % de voitures à essence
	Foncière	Consommation en gaz		■ Arrêt progressif des chaudières à gaz sur les actifs concernés d'ici à 2035
	Groupe & Foncière	Consommation en électricité		■ Suivi de la trajectoire définie par le décret tertiaire et par les audits énergétiques
	Foncière	Quantité de fluides frigorigènes		■ Réduction de la quantité rechargée (kg/an) par fluide, avec un objectif de division par 10 d'ici à 2030
Scope 3	Groupe	Déplacements professionnels		■ Baisse de 25 % des déplacements en avion – substitué par des déplacements en train
	Promotion	Matériaux et Architecture		■ Optimisation de l'architecture (rationalité des matériaux consommés) ■ Utilisation de matériaux traditionnels moins carbonés (décarbonation des grandes filières impactant les produits de la construction) ■ Émergence de nouvelles pratiques et modes constructifs très décarbonés, telles que le réemploi, le bois, le hors-site, etc. ■ Montée en compétence des équipes opérationnelles et accompagnement par une équipe R&D interne
		Énergie		■ Conception réduisant les besoins de chauffage et rafraîchissement ■ Diminution d'installation d'équipements avec énergies fossiles ■ Développement des énergies renouvelables et de récupération ■ Sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques en matière de consommation
	Foncière	Optimisation des consommations		■ Réalisation d'un audit énergétique de tous nos centres afin de déterminer un plan d'action en lien avec le Décret tertiaire ■ Déploiement d'un système de management environnemental ■ Mise à disposition d'outils de suivi et de pilotage énergétique (Gestion Technique du Bâtiment - GTB/GTC) ■ Remplacement ou amélioration des GTB/GTC ■ Remplacement des dernières chaudières à gaz ■ Réduction des déchets et de l'utilisation de l'eau
		Optimisation des services		■ Réduction des prestations de services, notamment <i>via</i> la mise en place au réel d'un suivi carbone

Panorama des émissions d'Altarea (E1-6)

Émissions du Groupe

Altarea mesure son empreinte carbone conformément à la méthodologie du *Greenhouse Gas Protocol* (GHG Protocol).

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	Données rétrospectives					Jalons et années cibles			
	Année de référence (2019)	2024	2025	% 2024/2025	Évolution depuis 2019 (en %)	2030		2030/2019	
						Valeur min	Valeur max	Min (%)	Max (%)
Émissions de GES scope 1									
Émissions brutes de GES	1 291	1 931	1 454	-25 %	13 %	633	568	-51 %	-56 %
Émissions de GES scope 2									
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	2 354	1 297	1 334	3 %	-43 %	1 154	1 036	-51 %	-56 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	1 589	859	1 042	21 %	-34 %	779	699	-51 %	-56 %
Émissions de GES scope 3									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	1 582 214	772 819	585 205	-24 %	-63 %	775 285	696 174	-51 %	-56 %
1 Biens et services achetés	769 470	482 360	394 877	-18 %	-49 %	377 040	338 567	-51 %	-56 %
2 Biens d'investissement	2 730	4 648	2 947	-37 %	8 %	1 338	1 201	-51 %	-56 %
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)									
4 Transport et distribution en amont									
5 Déchets produits lors de l'exploitation	26 273	18 806	15 768	-16 %	-40 %	12 874	11 560	-51 %	-56 %
6 Voyages d'affaires	350	295	344	17 %	-2 %	171	154	-51 %	-56 %
7 Déplacements domicile-travail des salariés	10 363	10 214	1 422	-86 %	-86 %	5 078	4 560	-51 %	-56 %
8 Actifs loués en amont									
9 Acheminement en aval									
10 Transformation des produits vendus									
11 Utilisation des produits vendus	728 801	231 362	150 001	-35 %	-79 %	357 112	320 672	-51 %	-56 %
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	32 880	20 285	16 392	-19 %	-50 %	16 111	14 467	-51 %	-56 %
13 Actifs loués en aval	11 347	4 849	3 453	-29 %	-70 %	5 560	4 993	-51 %	-56 %
14 Franchises									
15 Investissements									
ÉMISSIONS TOTALES DE GES									
TOTAL LOCATION-BASED	1 585 859	776 047	587 993	-24 %	-63 %	777 071	697 778	-51 %	-56 %
TOTAL MARKET-BASED	1 585 094	775 609	587 701	-24 %	-63 %	776 696	697 441	-51 %	-56 %
RAPPEL VALEUR PUBLIÉE									
LOCATION-BASED	1 562 454								
RAPPEL VALEUR PUBLIÉE									
MARKET-BASED	1 561 689								

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 588 milliers de tCO₂e, en baisse de -24 % par rapport à 2024. Sur cet ensemble, 148 milliers de tCO₂e correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relatives à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

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 niveau faible d'émissions de GES, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2010. De même, les émissions de GES des opérations/actifs mis en équivalence sont peu significatives au regard de celles du Groupe et ne nécessitent pas de *reporting* spécifique (~9,1 milliers de tCO₂e).

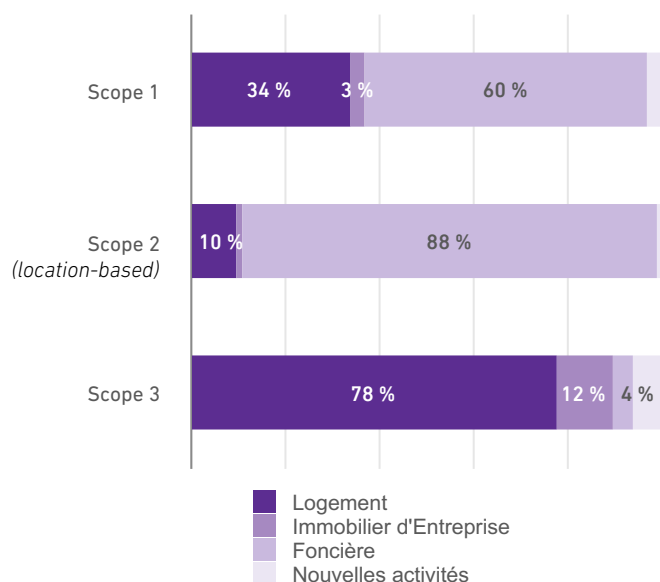
Transposition aux exigences du GHG Protocol

Altarea calcule ses émissions carbone à partir d'une approche dynamique conforme aux principes de la RE2020. Afin d'assurer la comparabilité internationale de ses résultats et leur intégration dans les référentiels reconnus, le Groupe a développé un ratio de conversion permettant de transposer ces données selon les exigences du GHG Protocol, en distinguant les principales typologies de produits (résidentiel et tertiaire). L'application de cette méthode de conversion aux émissions issues de l'approche dynamique permet d'établir, pour l'exercice 2025, les niveaux d'émissions correspondants pour l'ensemble du périmètre opérationnel du Groupe :

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	2025	2030	
		Valeur min	Valeur max
TOTAL LOCATION-BASED	632 567	750 000	830 000
TOTAL MARKET-BASED	632 275	750 000	830 000

Émissions par activité

Répartition des activités du Groupe par scopes



Ce graphique présente la part des émissions par scope et par activités. Ainsi, la plus grande proportion d'émissions sur les scopes 1 et 2 est émise par la foncière (60 % sur le scope 1 et 88 % sur le scope 2).

Sur le scope 3, la plus grande proportion d'émissions est émise par le logement (78 %). La part des émissions liées à l'activité de l'Immobilier d'entreprise représente 12 % des émissions totales du scope 3. Par ailleurs, les émissions de la Foncière sont peu significatives à l'échelle du Groupe puisqu'elles ne représentent que 5,4 % des émissions totales.

Émissions par scope

Les émissions faibles des scopes 1 et 2 dans le total des émissions du Groupe (0,5 %), s'expliquent par une activité du Groupe principalement portée par la promotion immobilière (impact principal sur le scope 3) et le mix faiblement carboné de l'électricité française.

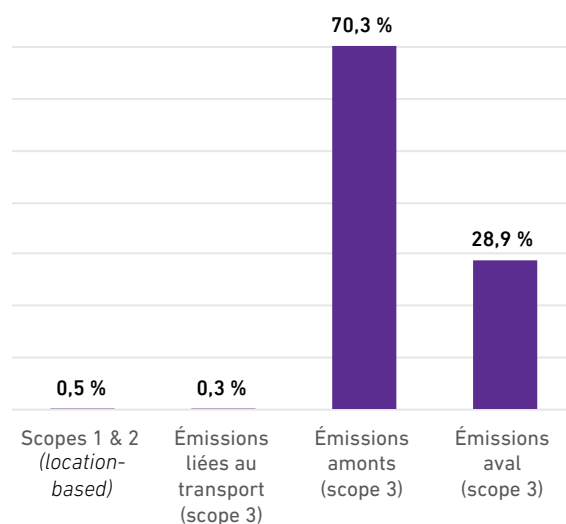
De plus, Altarea utilise majoritairement de l'électricité garantie d'origine renouvelable dans les centres commerciaux de la Foncière et sur son siège social.

Les émissions du scope 3 couvrent ainsi l'écrasante majorité des émissions du Groupe (99,5 %) (les catégories du scope 3 incluses et exclues du *reporting* du Groupe sont précisées dans le tableau en annexe). Les émissions biogéniques ne sont cependant pas distinguables à date dans les ACV et donc non reportées cette année dans la performance Carbone du Groupe⁽¹⁾.

Concernant les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs de la foncière, un travail important et volontaire a été effectué afin de les calculer sur la période étudiée.

Les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs correspondent ainsi en 2025 à 207 milliers de tonnes CO₂eq. Ces émissions pour lesquelles le Groupe n'a pas des leviers d'action directs ne sont pas incluses dans le *reporting* CSRD 2025.

Répartition des émissions dans la chaîne de valeur du Groupe



Une représentation des émissions réparties dans la chaîne de valeur du Groupe montre que la grande majorité des émissions sont émises en amont pour 70,3 % (liées à la construction d'opérations en promotion immobilière) et en aval pour 28,9 % (liées à l'utilisation des bâtiments sur 50 ans). Le reste des émissions du Groupe est non significatif (2,1 % liés au transport des produits ainsi que des salariés du Groupe et à l'énergie consommée dans les sièges et actifs foncière du Groupe).

Évolution sur l'année 2025

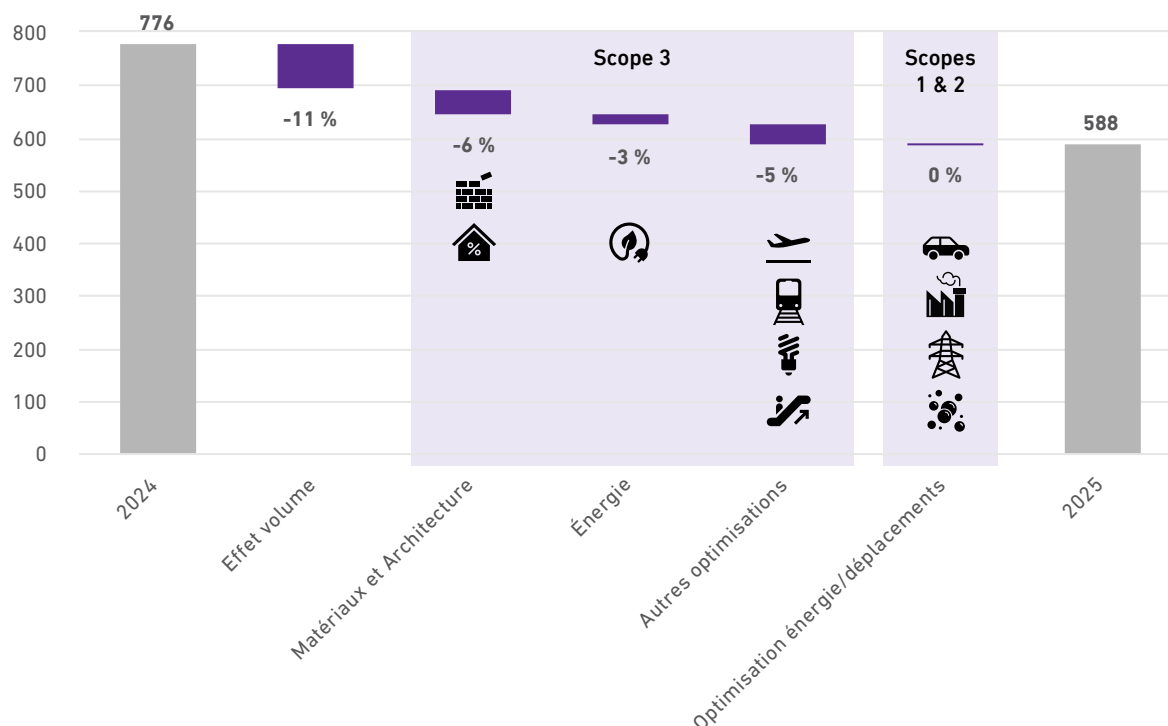
Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2024	776	
Promotion – effet volume	-85	-11 %
Promotion – effet taux	-103	-13 %
ÉMISSIONS GES 2025	588	-24 %

⁽¹⁾ Voir indicateurs matériels mais non publiés à date dans le chapitre 1.2.2.11 Annexe

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

- -11 % d'effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion résidentielle.
- -13 % d'effet taux lié à la baisse de l'intensité carbone surfacique⁽¹⁾ qui ressort à 1 002 kgCO₂e/m² en 2025 contre 1 155 kgCO₂e/m² en 2024 ;

DÉTAIL DE LA PERFORMANCE CARBONE (en milliers de tCO₂e) DU GROUPE ALTAREA



Les progrès du Groupe en matière de décarbonation (hors réduction liée à l'effet volume : 85 milliers de tonnes) ont contribué à diminuer les émissions de 103 milliers de tonnes.

Ces progrès dans la trajectoire de la cible fixée par le Groupe s'explique par :

- scope 3 : une baisse des émissions de GES de 65 milliers de tonnes (soit -8,3 %) vs. 2024 lié à des opérations moins carbonées (matériaux bas carbone, éco-conception, performance thermique), et à une amélioration de la comptabilité carbone à travers le passage d'une partie des ACV standard à des ACV réelles (~20 milliers de tCO₂e) ;
- scope 3 : à une réduction de 37 milliers de tonnes d'émissions carbone (soit -5 %) sur plusieurs postes notamment les déplacements domicile-travail de nos collaborateurs et les consommations de nos preneurs sur les actifs de la foncière ;
- scopes 1 et 2 : une baisse des consommations énergétiques de 0,5 milliers de tonnes vs. 2024.

De plus, depuis 2022, Altarea a déployé d'importants moyens pour assurer et justifier l'alignement de ses projets sur la taxonomie européenne. Cette stratégie s'est traduite par une augmentation significative du taux d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie en 2025 : 73,9 % vs. 68,6 % en 2024 et 48,1 % en 2023.

Ratios d'intensité carbone

L'intensité carbone est la quantité de gaz à effet de serre émis pour produire un mètre carré de surface ou générer un euro de chiffre d'affaires. Rapporter les émissions au chiffre d'affaires permet de mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

Intensité carbone surfacique

en kgCO ₂ e/m ²	2025	2024	2019	Variation 2025/2019
Intensité surfacique – Promotion immobilière	1 002	1 155	1 553	(35 %)
Intensité surfacique – Foncière – <i>location-based</i>	5,8	6,2	7,1	(18,3 %)
Intensité surfacique – Foncière – <i>market-based</i>	4,9	5,1	4,9	(0,4 %)

⁽¹⁾ 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.

L'intensité carbone surfacique de la Promotion immobilière a baissé de -13 % : 1 002 kgCO₂e/m² en 2025 vs. 1 155 kgCO₂e/m² en 2024.

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée :

- à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées d'une part (intensité moyenne de 1 363 kgCO₂e/m²) ;
- à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (en moyenne 1 008 kgCO₂e/m²) ;

- au remplacement de (37 %) des analyses de cycles de vie (ACV) standard par des ACV réelles.

L'intensité carbone surfacique de la Foncière est de 5,8 kgCO₂e/m² (*location-based*) en 2025, en réduction de -7 % vs. 2024⁽¹⁾. Cette réduction s'explique principalement par les actions de réduction des consommations d'énergie des actifs de la Foncière d'une part, et par le changement des équipements vieillissants et énergivores d'autre part.

Intensité carbone économique

en gCO ₂ e/€	2025	2024	2019
Émissions totales de GES – <i>location-based</i> – par produit net	276	280	503
Émissions totales de GES – <i>market-based</i> – par produit net	276	280	503
vs. 2024	-1,4 %	vs. 2019	-45 %

En 2025, 276 grammes de CO₂e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 1,4 % de moins qu'en 2024 (45 % de moins qu'en 2019).

Le dénominateur de cet indicateur correspond au chiffre d'affaires consolidé d'Altarea. Le numérateur correspond aux émissions de GES d'Altarea sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel.

L'indicateur utilisé pour calculer l'intensité des GES (en million d'euros) est le chiffre d'affaires consolidé du Groupe. Il est de 2 130 millions d'euros en 2025⁽²⁾.

Depuis 2019, les progrès de réduction des émissions de GES du Groupe portent très majoritairement sur les émissions du scope 3 (environ 99 %). Ces progrès sont notamment le résultat d'un travail d'homogénéisation et de fiabilisation des méthodes de calcul.

4.2.2.5 Projet d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

Le Groupe n'a pas souhaité financer des réductions ou des absorptions de GES. Altarea analyse l'opportunité de le faire dans les prochaines années mais n'a pas encore valorisé ce montant projeté.

4.2.2.6 Tarification interne du carbone (E1-8)

Altarea n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe.

⁽¹⁾ L'intensité surfacique de la foncière en *location-based* a été réévalué au regard de nouveaux métrages effectués sur nos actifs faisant passer la valeur précédemment publiée de 2024 de 5,6 kgCO₂e/m² à 5,8 kgCO₂e/m² et celle de 2019 de 6,3 kgCO₂e/m² à 7,1 kgCO₂e/m².

⁽²⁾ Chiffre d'affaires consolidés du groupe Altarea intégrant les cessions internes - voir chapitre 2.1 Comptes consolidés 2025 - États financiers.

4.2.2.7 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Consommation d'énergie et mix énergétique

Le périmètre relatif aux consommations présentées dans le tableau ci-dessous correspond à celui du périmètre des opérations propres du Groupe.

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives (2024)			2025		
	Corporate	Foncière	Groupe	Corporate	Foncière	Groupe
1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)			–			–
2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	6 619	61	6 680	4 674	63	4 737
3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)		1 456	1 456		1 360	1 360
4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)			–			–
5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	208	140	348	287	138	426
6) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE FOSSILE (en MWh)	6 827	1 656	8 484	4 961	1 561	6 522
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	44 %	1 %	7 %	31 %	1 %	5 %
7) CONSOMMATION PROVENANT DE SOURCES NUCLÉAIRES (en MWh)	0	0	0	0	0	0
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	0	0	0	0	0	0
8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)			–			–
9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	8 613	109 796	118 409	10 841	103 800	114 642
10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)			–			–
11) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (en MWh)	8 613	109 796	118 409	10 841	103 800	114 642
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	56 %	99 %	93 %	69 %	99 %	95 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWh)	15 440	111 453	126 893	15 802	105 362	121 164

Les consommations d'énergie d'Altarea ont décliné de 5 % vs. 2024. Décroissance portée principalement par la Foncière pour 5 %.

De manière globale, la part d'énergie fossile utilisée décroît fortement vs. 2024 (-23 %). Elle reste à un niveau faible (5 % du total des consommations d'énergie). Des plans d'actions sont lancés pour diminuer cette part d'ici à 2030.

Il est à noter que depuis cette année l'activité de gestion de *data centers* est intégrée dans ce reporting dans la colonne Foncière et que sa consommation est principalement de l'énergie renouvelable pour 99,8 %.

Comme pour les années précédentes, la part d'énergie provenant de sources renouvelables est très majoritaire (95 % du total des consommations d'énergie). Cet indicateur reflète le positionnement principalement national des actifs commerciaux de la Foncière. Par ailleurs, cette proportion est exceptionnellement plus élevée compte tenu de l'hypothèse retenue des consommations (hors transport) quasi intégralement garanties d'origine renouvelable.

Intensité énergétique

Intensité énergétique par produit net (en MWh/€)	2025	2024	% 2024/2023
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par produit net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique	0,00042	0,00047	(10 %)

L'intensité énergétique d'Altarea en 2025 a baissé de 10 % vs. 2024. Ce calcul reflète les efforts effectués en termes de consommation d'énergie par revenus générés. En effet, au

dénominateur, sont uniquement pris en compte le Chiffre d'affaires généré par l'activité de la Foncière. Pour 2025, ce chiffre d'affaires correspond à 285,3 millions d'euros.

Production d'énergie renouvelable

Sur l'année 2025, Altarea a produit à travers son activité de développement d'infrastructures photovoltaïques 80 877 MWh.

en MWh	2025
Production d'énergie renouvelable	80 877

4.2.2.8 Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation

Les parties prenantes concernées par le déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique du Groupe ainsi que leurs intérêts sont présentés dans le tableau récapitulatif au chapitre SBM-2 de l'ESRS2.

Les politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre progressivement.

Les intérêts des parties prenantes liés aux politiques déjà mises en place ont été pris en compte à différents niveaux de manière à s'adapter à leur spécificité :

■ Promotion

- clients : études de marché préalables, programmation des opérations immobilières incluant des labels et certifications environnementales et de qualité, comités d'engagement intégrant à l'ordre du jour les aspects environnementaux, analyses des risques physiques relatives à la situation géographique de l'opération ;
- fournisseurs et prestataires : introduction des clauses environnementales spécifiques dans les appels d'offre (produits décarbonés, étiquettes A+, etc.), comités d'engagement, développement des échanges relatifs aux évolutions réglementaires environnementales ;
- société : dialogues permanents avec les élus locaux dès la phase de développement des opérations afin d'intégrer leurs attentes vis-à-vis de la transformation durable des territoires, comités d'engagement.

■ Foncière

- clients, visiteurs, utilisateurs (enseignes) : enquête sur la mobilité afin de réduire l'empreinte carbone liée aux

déplacements des visiteurs, prise en compte des besoins des clients et des utilisateurs dans le budget des sites (amélioration des espaces commerciaux, comités d'investissement).

■ Corporate

- collaborateurs : formations régulières transverses et environnementales, alimentation de la plateforme interne « Académie digitale » afin de favoriser le développement des compétences ;
- partenaires financiers et analystes : dialogue permanent, amélioration du pilotage des KPIs extra-financiers (comme la taxonomie européenne).

Concernant les politiques dont le déploiement est planifié à moyen et à long terme, des plans d'action spécifiques sont en cours de définition comme évoqué dans les conclusions de l'analyse de résilience et dans la section [E1-3]. Ils permettront d'identifier les enjeux climatiques et les problématiques de chacun des sites d'une part, et d'en déduire les parties prenantes à impliquer d'autre part.

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des politiques d'adaptation présentées dans le tableau ci-dessous couvrent les sujets suivants : anticipation des surcoûts, développement de nouvelles activités, déploiement de nouveaux produits entre autres. Elles reprennent également un objectif plus général de formation des collaborateurs aux enjeux environnementaux et de transition énergétique. Plus largement, elles visent également une gestion adaptée des risques physiques et de transition identifiés dans le cadre de l'analyse de résilience.

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique	
Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
Gestion des risques de transition	■ Anticipation des coûts liés aux enjeux climatiques dans les <i>business plans</i> ■ Veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ■ Développement stratégique vers des métiers nouveaux (énergies renouvelables, logistique urbaine, etc.)
Politique en matière de développement de produits	■ Veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre ■ Prise en compte des risques climatiques dans la conception des produits immobiliers ■ Développer des produits bas carbone (bois, bio-sourcés, réseaux de chaleur, optimisation de la conception, réseaux de chaleur locaux)
Chaîne d'approvisionnement	■ Altarea travaille avec ses fournisseurs sur le sujet de la conception bas carbone. Le Groupe a d'ailleurs systématisé la veille sur les solutions bas carbone disponibles sur sa chaîne d'approvisionnement, pour suivre les évolutions rapides des constructeurs
Politique de santé	■ Depuis 2021, Cogedim a pris de nouveaux engagements pour ses logements, portant notamment sur des enjeux de qualité de vie et de bien-être ■ Sur le Logement, le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables. Il s'appuie notamment sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™
Formation	■ Développement des compétences de réhabilitation et rénovation énergétique (Histoire & Patrimoine, Altarea Entreprise, etc.) ■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs à travers des formations et des sensibilisations

Les politiques évoquées ci-dessus présentent une vision générale des ambitions d'Altarea en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Les actions, les leviers de décarbonation et les modes de suivi qui accompagnent ces politiques sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4].

Comme décrit dans ESRS 2 (Informations générales, section Gouvernance), les indicateurs de performance carbone sont intégrés dans les systèmes d'incitation du Groupe, permettant ainsi d'impliquer davantage l'ensemble des collaborateurs dans l'application des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique

Les politiques liées à l'atténuation du changement climatique d'Altarea couvrent la chaîne de valeur de ses activités en amont et en aval (conception, entreprises, partenaires, clients, etc.),

mais également les collaborateurs en interne. Ces politiques s'inscrivent dans une volonté de transformer les métiers, les modes constructifs et d'agir sur les consommations d'énergie, les pratiques et l'offre de produits de l'ensemble des marques du Groupe afin de limiter leur impact environnemental.

Ces politiques (présentées dans le tableau ci-dessous) dont le Groupe entend poursuivre le déploiement à court, moyen et long termes tiennent compte non seulement des enjeux environnementaux, mais également des évolutions réglementaires. Elles peuvent donc si nécessaire évoluer afin de s'adapter à de nouveaux enjeux et de nouveaux risques.

Ces politiques d'atténuation et d'adaptation couvrent les enjeux matériels suivants identifiés à travers l'analyse de double matérialité :

- émissions de GES et consommations d'énergie ;
- adaptation des bâtiments au changement climatique.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique	
Gestion des émissions de GES et consommation d'énergie	■ Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers ■ Mener une politique de sobriété énergétique sur les sites du Groupe ■ Développer les énergies renouvelables grâce au développement d'infrastructures photovoltaïques
Chaîne d'approvisionnement	■ Mettre en place des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation matière à hauteur de 70 % en lien avec l'objectif taxonomique et amélioration continue du <i>reporting</i> déchets ■ Travailler avec des fournisseurs/prestataires et entreprises de construction qui prennent en compte dans leur processus le sujet carbone.
Politique en matière de développement de produits	■ Utilisation de l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.) dès la conception des bâtiments ■ Développement d'opérations de qualité, modulables et réversibles, qui participent à l'économie de ressources
Politiques d'investissements	■ Prise en compte des enjeux du climat dans les politiques d'acquisition ou de désinvestissement : Altarea se positionne sur de nouvelles activités en lien avec la transition énergétique, comme le développement d'énergies renouvelables, ou la rénovation énergétique ■ Capter des opportunités de financements verts : Altarea est en veille permanente sur les sujets de financements verts et s'attelle à répondre aux critères de durabilité y afférents
Formation	■ Contact renforcé avec l'ensemble du réseau de vente pour mettre en avant les projets bas carbone et écologiques (formation approfondie des vendeurs, qualification plus régulière des caractéristiques RSE des programmes, etc.) ■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs

4.2.2.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants, et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées dans la section (SMB-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD.

4.2.2.10 Annexe – Risques climatiques physiques inclus/exclus

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
TEMPÉRATURE	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par les changements de température de l'eau de mer et de l'eau douce. Pour cette raison, seules les variations de la température de l'air sont prises en compte dans l'étude.
	Stress thermique	Inclus dans l'analyse d'évolution des aléas, exclu de l'analyse de risque : évolution moins défavorable que les vagues de chaleur et impacts couverts par l'aléa vague de chaleur.
	Variabilité des températures	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles aux variations fortes de la température sur de très courtes périodes. Par ailleurs, les impacts génériques liés à une forte hausse des températures (qui peut affecter certains matériaux) sont déjà couverts par l'aléa.
	Fonte du pergélisol	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver du pergélisol par ailleurs les données à date de projection et d'analyse de la fonte du pergélisol ne sont pas disponibles.
	Vague de chaleur	Inclus.
	Vague de froid/gel	Exclus : les vagues de froid et de gel vont diminuer en Europe ^[a] . Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa sont donc considérées suffisantes dans le futur.
	Feu de forêt	Inclus.
VENT	Modification de la circulation du vent	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles aux variations de la circulation du vent.
	Cyclones, ouragans et typhons	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où des cyclones, ouragans ou typhons peuvent survenir.
	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones concernées par les tempêtes de neige, poussière ou sable. L'étude se concentre sur l'évolution du phénomène de tempête de manière plus globale.
	Tornado	Exclus : les tornades sont exclues du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elles sont affectées par le changement climatique en Europe.
EAU	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas : la grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution de la pluie est conservée dans l'étude. Exclus de l'analyse de risque : faible évolution de l'aléa suivant le scénario RCP8.5 en 2050 dans un contexte de faible impact potentiel de l'aléa.
	Variation des précipitations ou de l'hydrologie	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Les aléas stress hydrique, inondations et modification des précipitations sont suffisants pour couvrir les enjeux liés à l'eau (pas de besoin d'étudier les phénomènes hydrologiques plus précisément que ce qui est fait avec ces aléas).
	Stress hydrique	Inclus.
	Acidification des océans	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'acidification des océans.
	Intrusions salines	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'intrusion saline.
	Hausse du niveau de la mer	Exclus : les enjeux d'inondations du fait de la hausse du niveau de la mer seront couverts via l'aléa inondation côtière. Pour cette raison, cet aléa n'est pas inclus dans l'étude.
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : la grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution des fortes pluies est conservée dans l'étude.
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)	Inclus : les inondations par remontée de nappe sont exclues de l'analyse de risque en raison d'une faible capacité à cibler de manière générique les sites concernés et de la redondance des risques (et donc des actions à mettre en œuvre) avec les inondations par précipitations intenses et inondations pluviales.
	Vidange des lacs glacières	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver des lacs glacières.

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
MASSES SOLIDES	Érosion côtière	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas Exclus de l'analyse de risque : projets non exposés ou exposés de manière très faible.
	Dégradation des sols	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles à la dégradation des sols.
	Érosion des sols	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles à l'érosion des sols. Il convient de noter que le phénomène d'érosion côtière est bien pris en compte dans l'étude.
	Solifluction	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des phénomènes de solifluction.
	Avalanche	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des avalanches.
	Glissement de terrain	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas. Exclus de l'analyse de risque : très peu de projets concernés (dans une approche très conservatrice) et évolution moyenne de l'aléa pouvant être à l'origine de glissements de terrain.
	Subsidence (RGA)	Inclus.

(a) Source : 6^e Rapport d'évaluation du GIEC.

4.2.2.11 Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1

Méthodologie appliquée à la Promotion immobilière

L'application des normes ESRS amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des opérations propres du Groupe (contrôle financier) et sur le périmètre de contrôle opérationnel (pour les opérations de Promotion immobilière, il s'agit des co-promotions⁽¹⁾). Les émissions de GES de la Promotion immobilière sont ainsi calculées en fonction de la quote-part de détention financière du Groupe (100 % pour les intégration globale, en fonction du pourcentage de quote-part de l'opération pour les opérations mises en équivalence).

Dans le cas de la promotion immobilière, les facteurs d'émission retenus pour le Logement et les bureaux neufs à partir de l'exercice 2022 sont conformes à la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Les opérations soumises à cette réglementation font l'objet d'analyse de leur cycle de vie (ACV) permettant d'identifier deux indicateurs liés aux émissions de GES propres à chaque bâtiment (en kgCO₂e/m²) :

- l'IC construction : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase de construction des projets en développement ;
- l'IC énergie : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase d'exploitation des projets en développement (énergie des preneurs) sur 50 ans.

Pour les projets de promotion pour lesquelles la RE2020 ne s'applique pas, les facteurs utilisés sont issus de données de référence du marché (ADEME, référentiel E+C-) ainsi que de bureaux d'études sur des opérations représentatives d'ensembles de bâtiments.

Ces facteurs une fois multipliés à la surface réglementaire d'une opération (surface habitable (SHAB) pour le Logement et surface de plancher (SDP) sinon) permettent de calculer les émissions de GES engendrées par cette opération. Afin d'harmoniser la comptabilité des GES émis à l'activité économique du Groupe :

- les émissions liées à la construction de chaque projet sont calculées grâce à l'IC construction et l'avancement technique du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier ;
- les émissions liées à l'exploitation de chaque projet sont calculées grâce à l'IC énergie et l'avancement commercial du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier.

Cette méthode assure une comptabilité de l'intégralité des GES émis pour chaque opération livrée et entièrement vendue.

Pour l'activité de Promotion, l'ICc est calculé en prenant les hypothèses suivantes :

- 3 % des émissions de GES liées aux déchets de chantier ;
- 4 % des émissions de GES liées à l'énergie utilisé sur le chantier ;
- 93 % des émissions de GES liées à l'activité de production, Construction et exploitation et à la fin de vie des composants.

Les hypothèses prises pour reporter les différents postes du scope 3 de la Promotion sont basées sur une étude interne d'analyse de cycles de vie de projets représentatifs des activités de Promotion du Groupe.

Précisions méthodologiques liées à l'activité de foncière

Scopes 1 et 2

L'application des normes ESRS et des guidances EFRAG amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre selon une approche dite additive. Cette approche se base sur le contrôle financier dans un premier temps auquel on ajoute le contrôle opérationnel : sont comptabilisées en scopes 1 et 2 de la Foncière, les émissions des actifs sous contrôle financier ainsi que les émissions des actifs qui ne sont pas sous son contrôle financier mais sur lesquels elle exerce le contrôle opérationnel. Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier du groupe Altarea dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu de la réglementation en vigueur (contrat de location-opérationnelle IFRS 16). Le Groupe a intégré des émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie « 13. Actifs loués en aval » pour un volume de 4 838 tCO₂e. Cette approche a été retenue dans l'attente de

⁽¹⁾ Altarea a comptabilisé les émissions de GES liées aux opérations immobilières en co-promotion (opérations avec un partenaire qui exerce un contrôle conjoint avec Altarea sur l'opération) en quote-part (établie sur la base du % d'intérêt) dans les catégories amont et aval du scope 3 achats de biens et services et utilisation des produits vendus.

Considérant que le mode de fonctionnement et de gouvernance de ces véhicules (sociétés mises en équivalence dans les comptes du Groupe) conduisent à conclure à un contrôle opérationnel conjoint (cas non prévu par la CSRD), Altarea considère que les émissions de ces opérations ne doivent pas être intégrées dans la catégorie Investissements du scope 3.

Ces opérations ont donc été assimilées à des opérations conjointes pour leur traitement comptable carbone CSRD.

clarifications des normalisateurs sur l'application des ESRS aux contrats de location bailleurs (en lien notamment avec la définition des *own operations*). Ces clarifications pourraient, le cas échéant, amener à reclasser tout ou partie des émissions liées aux locataires en scopes 1 et 2. Le groupe suivra avec attention les évolutions des textes.

Ainsi, les émissions de GES du scopes 1 et 2 ont été calculées sur la base des données réelles consommées⁽¹⁾ ou lorsque l'information n'est pas disponible, extrapolées en se basant sur un ratio (en kgCO₂e/m²) recalculé par typologie de centre (en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface de m² des parties communes) et sur la surface de m² GLA des centres concernés.

Ces consommations réelles sont de plusieurs natures : électricité d'origine renouvelable ou non, gaz, fioul et réseaux (chauds et froids).

À noter également que, jusqu'en 2021, les consommations liées à l'énergie distribuée par la boucle d'eau chaude, et les émissions de GES associées, étaient réparties entre parties communes et privatives. À partir de 2022, l'intégralité de ces consommations étaient affectées aux parties communes.

Les facteurs d'émission dans le cas de la Foncière traduisent les émissions de GES par unité d'énergie consommée au cours de la période de référence au sein des actifs du périmètre des opérations sous contrôle opérationnel. Ces facteurs de référence sont fournis par l'ADEME pour la méthode *location-based*, ainsi que l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*, pour l'année de référence⁽²⁾. On utilise l'IEA (International Energy Agency) afin de renseigner les facteurs d'émission de sites étrangers tant en *location-based* et *market-based*.

Le facteur d'émission utilisé pour les consommations d'énergie sans garantie d'origine renouvelable est le facteur d'émission du mix résiduel. *A contrario*, la méthode *location-based* se base sur le facteur d'émission national, lui-même étant basé sur la somme des facteurs d'émissions de toutes les unités de production d'énergie (nucléaire, éolien, centrale à gaz, etc.).

Scope 3

Les émissions du scope 3 couvrent, à partir de l'exercice 2023, 7 des 15 catégories identifiées par le GHG Protocol sur le scope 3. Les autres postes d'émissions du scope 3 ne sont pas pris en compte dans ce *reporting* car non applicables sur l'activité étudiée, non significatifs ou parce que le Groupe n'a pas de leviers d'actions directs.

Pour calculer ces émissions, plusieurs méthodologies ont été utilisées :

- consommation d'énergie : extrapolation des consommations d'énergie des preneurs (actifs en leasing aval) en se basant sur un ratio (en kgCO₂e/m²) d'émission recalculé :
 - par typologie d'enseignes, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m² de l'enseigne pour le cas de données de consommations partielles,
 - par typologie de centres, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m² de l'actif pour le cas de données non existantes de consommations ;
- autres émissions du scope 3 :
 - achats de biens et services,
 - biens immobilisés,
 - déplacements professionnels,
 - déplacements domicile-travail,
 - déchets générés par l'activité.

Sur le périmètre de ces 5 postes d'émission, le calcul est précis sur 18 centres représentatifs des actifs du Groupe (~70 % des actifs) et extrapolé sur le reste du périmètre (en fonction de la typologie de l'actif et d'un ratio moyen de surface en m² GLA) ;

- concernant le calcul des émissions liées aux déplacements des visiteurs (émissions de GES optionnelles selon le GhG protocol), celui-ci est basé sur des études marketing sur 12 centres et extrapolé sur le reste des actifs du Groupe selon la même méthode. Cette extrapolation donne une première version du volume d'émissions liées aux déplacements des visiteurs. Ces émissions pour lesquelles le Groupe a un levier indirect, pourront être affinées dans les futures publications.

Dans le cas d'un site faisant l'objet de travaux (extensions ou rénovations) pendant l'année de référence, les émissions du site sont maintenues dans le calcul.

Les six catégories du scope 3 exclues du *reporting* du Groupe sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Catégories exclues	Justification
Transport et distribution en amont	Émissions déjà prises en compte dans les analyses du cycle de vie des projets (ICc) Altarea ne dispose pas de leviers d'actions directes
Actifs loués en amont	Catégorie non applicable sur les activités du Groupe
Acheminement en aval	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Transformation des produits vendus	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Franchises	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Investissements	Catégorie non intégrée car non significative en termes de volume à l'échelle du scope 3

⁽¹⁾ Données provenant de notre outil de pilotage des consommations énergétiques : Deepki.

⁽²⁾ Émissions amonts liées à l'énergie non incluse dans les scopes 1 et 2.

Les indicateurs matériels mais non critiques actuellement omis dans le reporting Groupe sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Indicateurs matériels omis à date	Référence Data Points
Les émissions biogènes de CO ₂ résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse séparément des émissions de GES de périmètre 1, mais inclut les émissions d'autres types de GES (en particulier le CH ₄ et le N ₂ O);	AR 43 c
La part des émissions de GES de périmètre 2 fondées sur le marché liée à l'électricité achetée de manière groupée avec des instruments tels que la garantie d'origine ou les certificats d'énergie renouvelable.	AR 45 d
La part et les types des instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat d'énergie groupée avec des attributs concernant la production d'énergie ou pour des déclarations d'attributs non groupés	AR 45 d
Les émissions biogéniques de CO ₂ issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse, non incluses dans les émissions de GES du Scope 2	AR 45 e
Les émissions biogéniques de CO ₂ issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse se produisant dans la chaîne de valeur en amont et en aval et non incluses dans les émissions de GES du Scope 3	AR 45 j

Précisions méthodologiques liées aux nouvelles activités du Groupe

Pour l'activité d'infrastructures photovoltaïques, les émissions carbone sont basées sur des ACV réalisée par module ou pour un ensemble de modules installés. Les émissions calculées sont relatives aux données collectées des centrales installées/construites au cours de l'exercice concerné. Elles représentent les émissions liées à la fabrication des panneaux.

Par ailleurs, l'énergie solaire étant une énergie dite propre, son utilisation n'engendre pas (quasi nul) d'émissions de GES (hors prise en compte de la maintenance et de l'entretien). Concernant les émissions liées à la fin de vie des panneaux, plus de 94 % des éléments sont prévus pour être recyclés, nous considérons donc ce poste comme étant non significatif.

Pour l'activité de promotion/gestion de *data centers*, nous appliquons la même méthodologie que celle appliquée à la promotion immobilière. Seulement, pour les actifs que nous gardons en gestion, nous ne prenons en compte que les émissions réelles émises par les actifs années après années (basées sur les consommations réelles de l'actif et des preneurs). Nous ne prenons donc pas en compte les émissions de GES basées sur l'utilisation à 50 ans de l'actif (ICE).

Pour les actifs de la SCPI d'Altea IM, la méthodologie de calcul de ses émissions ainsi que les postes concernés sont identiques à ceux de la Foncière.

Précisions méthodologiques liées au calcul des émissions de GES du corporate

Scopes 1 et 2

Les scopes 1 et 2 pour les activités corporate incluent les déplacements professionnels en voiture de fonction ainsi que les énergies consommées dans l'ensemble des sièges sociaux. Les

consommations des collaborateurs en carburant et énergie au cours de la période de *reporting* extra-financier sont récupérées puis converties en émissions de GES à l'aide de facteurs de référence fournis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) pour la méthode *location-based* et l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*.

Scope 3

Ce scope comprend les émissions liées aux déplacements professionnels notamment les trajets en train, avion, ainsi que les trajets professionnels en véhicules personnels.

D'autres postes d'émissions du scope 3 ont été pris en compte afin d'intégrer 7 des 15 catégories identifiées par les émissions du GHG Protocol. Pour les activités corporate, elles correspondent aux consommations d'eau, de déchets, d'achats de consommables et des déplacements pendulaires des collaborateurs du Groupe. Ce dernier calcul est basé sur le code postal du collaborateur et une étude de l'INSEE qui donne les émissions annuelles moyennes de GES des trajets domicile-travail selon le département de résidence en 2019⁽¹⁾.

Disponibilité des données et recours aux estimations

Certaines informations requises par les normes ESRS (eau et déchets sur les centres commerciaux notamment) ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2025 en raison de contrainte de délais nécessaire au *reporting* de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations.

Ainsi, pour les actifs de la Foncière dont les données de consommations n'ont pas pu être collectées, des extrapolations ont été réalisées en fonction de la typologie des actifs, de leur fréquentation et de leur surface en m².

⁽¹⁾ Sources : SDES-Insee, enquête Mobilité des personnes 2018-2019 ; Insee, recensement de la population 2019, exploitation complémentaire ; distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM.

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Groupe	Identifier les opérations et actifs en zone de stress hydrique élevé	Part des opérations située en zone de stress hydrique élevé	16 %	23 %	↘	Le portefeuille d'actifs n'ayant pas évolué, cette tendance est exclusivement imputable aux nouvelles opérations de promotion développées dans des territoires moins sensibles au stress hydrique
Foncière	Maintenir les consommations d'eau des actifs à maximum 1l/visiteur/an	Ratio l/visiteur/an	0,91	0,97	↘	Le Groupe veille à préserver la ressource en eau en ayant des usages maîtrisés

4.2.3.1 Introduction

La préservation de la ressource et l'usage raisonné de l'eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment sont des enjeux importants pour Altarea. Le Groupe a entrepris depuis plusieurs années une démarche de sobriété pour réduire la pression hydrique au sein de ses actifs et de ses opérations de promotion.

Ce sujet est par ailleurs de plus en plus suivi par les parties prenantes (élus, clients, etc.). D'une part, du fait de l'augmentation du prix de l'eau sur le territoire national pour le consommateur final et, d'autre part, par une sensibilité accrue de certaines régions au stress hydrique.

Ce dernier est défini comme le rapport entre la demande totale en eau (usages domestiques, industriels, agricoles, etc.) et les ressources renouvelables en eau disponibles. À titre d'exemple, en 2025, plus de 60 départements en France métropolitaine ont été concernés par des mesures de restrictions de la consommation d'eau⁽¹⁾.

L'intégration de la démarche de sobriété en eau dans les activités du Groupe tend à réduire les pressions exercées sur cette précieuse ressource et, par extension, à réduire les charges potentielles de ses futurs acquéreurs et preneurs.

4.2.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Sobriété en eau (Matérialité élevée)

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Chaîne de valeur	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
Impact négatif	Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique	Matériaux & Chantiers : Consommation d'eau pour la transformation des matériaux de construction (acier, ciment, verre, etc.) et consommation d'eau sur les chantiers pour le nettoyage des façades, des toitures, outils, etc.	Altarea développe et conçoit des bâtiments nécessitant l'utilisation de nombreux matériaux. Pour la construction, les matériaux sont la principale source de consommation d'eau. La stratégie d'Altarea est faiblement affectée par les enjeux de stress hydrique, principalement en raison de la localisation des opérations et de la nature des activités du Groupe.
Impact négatif	Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	Exploitation des actifs : Consommation d'eau des parties communes des actifs en exploitation Promotion : Consommation d'eau des occupants des bâtiments livrés par Altarea	La consommation d'eau des usagers et des occupants a des impacts sur la ressource disponible en eau. Le Groupe veille à réduire la consommation en eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment pour réduire la pression liée à l'approvisionnement en eau des communautés locales et préserver les écosystèmes locaux. À date, l'enjeu sur l'eau n'a pas d'impact sur la continuité opérationnelle de l'activité du Groupe et n'a pas d'effet financiers significatifs, Altarea reste vigilant et adapte ses actions pour préserver la ressource en eau et répondre aux attentes des parties prenantes.

4.2.3.3 Politiques (E3-1)

Dans un objectif de sobriété hydrique et de gestion durable des ressources, l'eau fait l'objet d'une démarche dédiée visant à limiter les pressions exercées sur cette ressource. Altarea a mis en place une politique de sobriété environnementale, reprenant les différents enjeux autour de la ressource hydrique, pour sa

chaîne de valeur amont (les chantiers) et aval avec la mise sur le marché d'opérations immobilières. De plus, Altarea s'est fixé des objectifs de réduction de sa consommation d'eau au sein de ses différents actifs depuis une dizaine d'années. Le détail de la politique environnementale du Groupe se situe à la section 4.2.6.

⁽¹⁾ Aubert, R. (2025, août 6). CARTE | Sécheresse : êtes-vous concerné par des restrictions d'eau ? Le Monde.fr

4.2.3.4 Actions et ressources (E3-2)

Altarea déploie différentes actions pour préserver cette ressource sur ses opérations de promotion et au sein de ses actifs. Sur l'année 2025, un groupe de travail a été créé avec les différentes directions techniques du Groupe pour structurer des plans d'actions sur les thématiques de l'eau et de la biodiversité.

Objectifs	Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs et des projets de promotion	Installer des systèmes économiseurs d'eau et optimiser la conception pour réduire les consommations d'eau (via un catalogue d'actions)	Opérations propres	Promotion, Commerce	Permettre aux clients des opérations du Groupe de réduire leur consommation d'eau et optimiser la gestion de la ressource en eau au sein des actifs	Altarea veille à installer des équipements performants sur ses opérations de promotion et au sein de ses actifs
	Étudier la possibilité de mettre en place des équipements de récupération/utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage	Opérations propres	Promotion, Commerce	Limiter la pression sur la ressource hydrique au sein des territoires liée aux opérations du Groupe	Cette action vise à réduire les consommations d'eau en intégrant des moyens de récupération et de réutilisation de cette ressource

Actifs et opérations situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé

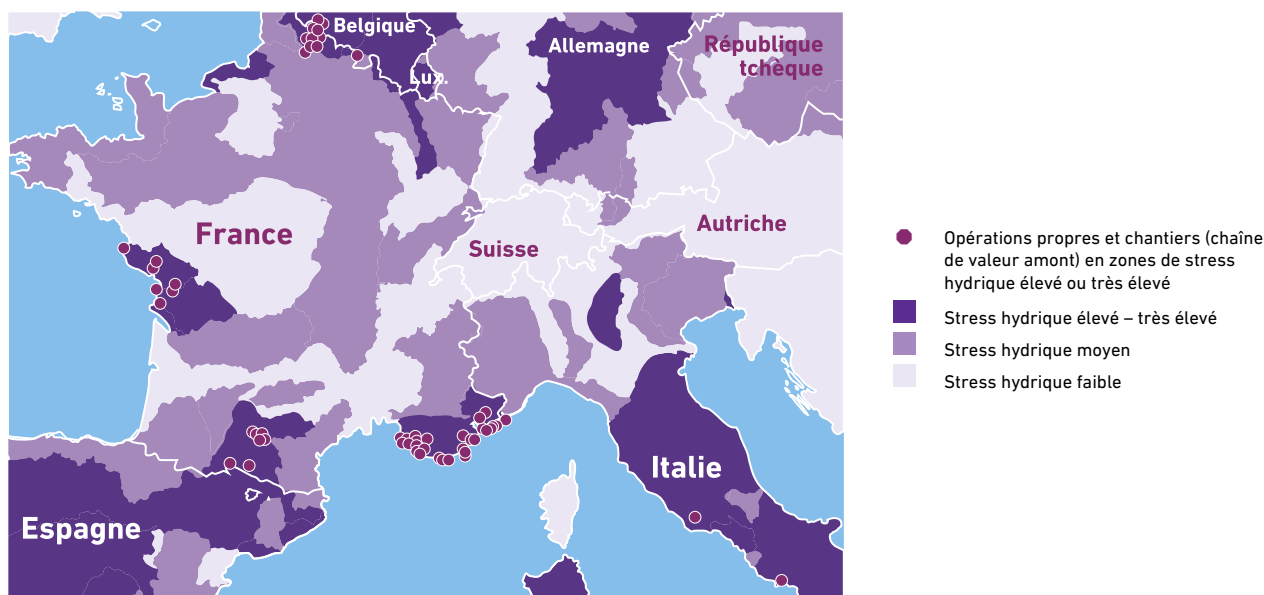
En 2025, le Groupe a continué de cartographier ses sites et opérations afin d'identifier ceux situés en zones de stress hydrique élevé et très élevé. L'analyse a été effectuée grâce à l'outil Aqueduct du World Resources Institute (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours) et ses opérations propres.

Sur les 509 sites cartographiés, représentant les chantiers en cours en 2025 et les actifs Commerce, 83 sont situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Les zones géographiques soumises à un stress hydrique élevé à minima dans lesquelles Altarea opère sont :

- pour la France : les Hauts-de-France, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- pour l'Italie : la Campanie et le Latium.

CARTOGRAPHIE DES OPÉRATIONS PROPRES ET DES CHANTIERS EN COURS SITUÉS EN ZONE DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ ET TRÈS ÉLEVÉ EN 2025



4.2.3.5 Cibles (E3-3)

Altarea s'est fixé des objectifs pour ses actifs Commerce et est en train d'en définir de nouveaux pour les activités de promotion,

Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Périodes
Identifier les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 %	Promotion, Commerce	Objectif continu
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs pour maintenir 1 l/visiteur/an en 2030 (parties communes)	1 l/visiteur en 2030	Commerce	2019-2030
100 % des actifs avec un plan "eau"	100 %	Commerce	2024 - 2028

4.2.3.6 Consommation d'eau – Performance (E3-4)

Consommation d'eau des actifs d'Altarea Commerce

	2025	2024
Consommation d'eau des actifs Commerce en m³	245 176	257 912
dont parties communes en m ³	71 706	74 086
dont parties privatives en m ³	173 470	183 825
Intensité hydrique consommation totale en m ³ résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires Commerce	1 445	ND
Ratio l/visiteur (parties communes)	0,91	0,97
Ratio m³/m² (parties communes)	0,71	ND
Taux de couverture des indicateurs en surface en m ²	86 %	86 %
Consommation d'eau des actifs Commerce situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé en m³	119 104	129 776
dont parties communes en m ³	36 541	47 641
dont parties privatives en m ³	82 563	82 135
Taux de couverture des indicateurs en surface en m ²	98 %	98 %

Les équipes de centres suivent régulièrement les consommations d'eau afin de relever rapidement les potentielles fuites. Au-delà de ce suivi au quotidien, Altarea Commerce se mobilise sur la thématique de la gestion de la ressource hydrique. Ainsi, dans les prochaines années, chaque actif aura ses propres objectifs de réduction de ses consommations d'eau au travers d'un « plan eau ».

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Consommation d'eau des actifs en m³

Les données de consommation publiées concernent les opérations propres du périmètre d'Altarea Commerce et portent sur les actifs situés en France uniquement, à l'exception de Marques Avenue Aubergenville et des gares parisiennes pour lesquels la donnée n'est pas collectée.

Les données de consommation d'eau sont collectées sur la période du 1^{er} novembre 2024 au 31 octobre 2025. Pour être conforme à la période de *reporting*, les données de novembre et décembre 2025 sont estimées sur la base des consommations d'eau des parties communes et privatives de l'année précédente.

Ratio l/visiteur et ratio m³/m² (parties communes)

Les visiteurs correspondent aux nombres de personnes ayant été comptabilisés par les mécanismes de détection installés à l'entrée des centres. Certains actifs, en raison de leur typologie comptabilisent les véhicules ; dans ce cas, une personne est comptabilisée par véhicule.

Le ratio m³/m² correspond aux consommations d'eau des parties communes des actifs divisé par la surface des parties communes.

Consommation d'eau totale en m³ des zones en stress hydrique élevé et très élevé

Les actifs situés dans les zones de stress hydrique ont été identifiés en utilisant le *Water Risk Atlas* du *World Resources Institute* (WRI).

Intensité hydrique consommation totale en m³ résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires

L'intensité hydrique présentée dans le tableau a été calculée en divisant les consommations d'eau des parties communes et privatives par le chiffre d'affaires d'Altarea Commerce réalisé en France.

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Promotion	Augmenter <i>a minima</i> à 50 % le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau d'ici 2028	Part des opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	62 %	25 %	↗	La hausse de la performance du Groupe s'explique principalement par une meilleure remontée des données sur 2025
Commerce	Maintenir à 100 % la part de centres certifiés BREEAM® In-Use avec des plans d'action biodiversité	Part des centres certifiés BREEAM® In-Use avec des plans d'action biodiversité	100 %	100 %	=	La préservation de la biodiversité fait partie intégrante des critères de la certification BREEAM® In-Use, ce qui explique la stabilité du résultat depuis 2024

4.2.4.1 Introduction

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ainsi que la protection de la biodiversité, y compris en ville, sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte de dégradation des milieux naturels et d'extinction des espèces, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

En tant qu'acteur responsable, Altarea veille à préserver et réintroduire la nature en ville dès que possible, facteur important de bien-être pour les habitants. En effet, les services rendus par la nature, comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients.

4.2.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Altarea a identifié les deux enjeux ci-dessous relatifs aux écosystèmes et la biodiversité :

- la sobriété foncière (matérialité élevée) : enjeux d'artificialisation des sols, en France, Italie et Espagne, où le sujet est très encadré d'un point de vue réglementaire ;
- la biodiversité et les écosystèmes, dont la matérialité a été évaluée comme faible au regard de la nature des territoires sur lesquels Altarea s'implante (territoires majoritairement urbains).

Sobriété foncière (Matérialité élevée)

La réduction de l'artificialisation des sols constitue un axe de la stratégie d'Altarea, en cohérence avec l'objectif de la loi climat et résilience de 2021. Altarea intègre dans ses projets des principes d'optimisation du foncier, de densification raisonnée et de préservation des continuités écologiques. Ces approches visent à limiter l'empreinte au sol des opérations tout en répondant aux besoins des clients et des territoires.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
Impact négatif	Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes	Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	La stratégie d'Altarea, centrée sur la densification et la requalification urbaine, répond à la fois aux exigences réglementaires et aux attentes croissantes des parties prenantes. Ce positionnement permet au Groupe de limiter les risques liés à l'artificialisation des sols et de réintroduire la nature en ville, de valoriser ses actifs urbains et de renforcer l'acceptabilité de ses projets. Les opérations de réhabilitation des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, ainsi que la création d'espaces verts contribuent à la résilience du <i>business model</i> , tandis que les activités logistiques intègrent des actions de renaturation pour limiter leur impact environnemental. À ce jour, les risques identifiés (atteinte à l'image, accès au foncier) liés à l'artificialisation des sols n'ont pas eu d'impact financier significatif pour Altarea.
Impact négatif	Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	
Risque	Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Groupe : Dégradation de l'image du Groupe	
Risque	Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN)	Promotion : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations due aux contraintes des territoires en termes d'artificialisation	

Biodiversité et écosystèmes (Matérialité limitée)

Protéger la biodiversité – c'est-à-dire préserver les écosystèmes et le vivant (faune et flore) – est un des défis du secteur immobilier, car l'urbanisation et en particulier l'étalement urbain contribuent à la dégradation des espaces naturels.

Par ailleurs, agir pour la nature apporte des co-bénéfices indéniables pour la ville et ses habitants (qualité de l'air, régulation de la température, bien-être et confort des habitants et communautés).

Enfin, au cœur de la notion de biodiversité se trouvent pour Altarea des sujets de dépendances aux écosystèmes, de perturbation des espèces et de proximité des opérations à des zones protégées. Les dépendances du Groupe sont détaillées dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.2.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
Impact négatif	Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion du Groupe	Promotion : Dégradation d'écosystèmes lors de la réalisation des opérations	Altarea intègre la préservation de la biodiversité dans sa stratégie, en favorisant la nature en ville et la création d'espaces végétalisés qualitatifs et connectés dans ses projets. En effet, la présence de la nature en ville améliore le bien-être des habitants, limite l'effet d'îlot de chaleur et renforce l'attractivité des opérations. Les enjeux de biodiversité et d'écosystèmes n'ont pas d'impact significatif sur la performance financière d'Altarea : les incidences se limitent principalement à des coûts d'étude ou à des adaptations techniques (exemple : sols perméables).

Zoom sur l'analyse des activités et implantations d'Altarea

Le Groupe est présent en France, en Espagne et en Italie, avec des activités qui peuvent créer des impacts (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.) sur la biodiversité.

Afin d'analyser la résilience globale de son modèle économique, en lien avec la biodiversité et les écosystèmes, le Groupe s'est appuyé sur l'approche « Localiser, Évaluer, Analyser, Préparer » (LEAP), développée par la *Taskforce on Nature-Related Financial Disclosure* (TNFD). Cette approche vise à analyser les liens d'Altarea avec la diversité biologique. Elle comporte quatre phases : localiser les interfaces avec la nature, évaluer les dépendances et les impacts, analyser les risques et les opportunités et préparer une stratégie de *reporting*. Cette analyse a débuté en 2024 avec la mobilisation des contributeurs internes du Groupe, et fixe le cadre des prochaines actions du Groupe pour les années à venir et la mise en œuvre du futur plan de transition. Le Groupe se donne trois ans pour étudier les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altarea à l'encontre des sites sensibles identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Le périmètre d'Altarea pris en compte pour l'exercice LEAP porte sur les activités de promotion et d'exploitation en opérations propres, ainsi que l'ensemble des marques et des sites contrôlés opérationnellement par le Groupe (y compris les espaces de travail des salariés de l'entreprise tels que le siège et les agences), à savoir celui défini dans « ESRS 2 Informations générales » en 4.1.1.

Le Groupe a utilisé *The Integrated Biodiversity Assessment Tool* (IBAT) pour identifier ses activités et implantations à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité (étape 1 « Localiser »), autrement dit les zones protégées issues de la base de données *World Database of Protected Areas* (WPA). Ainsi, le Groupe considère comme sensibles :

- les sites en construction situés à moins d'1 kilomètre d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité ;

- les sites en exploitation situés à moins de 500 mètres d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

Les sites identifiés couvrent à la fois les activités de promotion et d'exploitation :

- la promotion immobilière contribue à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes, en artificialisant des surfaces naturelles (fragmentation des habitats, imperméabilisation). Par ailleurs, au moment du chantier, le bruit, la pollution et les perturbations causées par les travaux peuvent stresser les animaux et perturber leurs comportements naturels ;
- une fois les bâtiments en exploitation, l'augmentation de la circulation humaine et la gestion des infrastructures peut continuer à affecter négativement les espèces.

Ainsi, concernant l'activité de construction, il a été considéré que les nuisances peuvent impacter une zone plus étendue, en raison de la pollution sonore, des émissions de poussières, etc. Quant à l'activité d'exploitation, les impacts sont principalement liés à l'entretien du bâtiment et de ses espaces et aux trajets des visiteurs et fournisseurs sur le site.

En 2025, 1 261 sites ont été analysés dans l'outil IBAT⁽¹⁾, dont 955 sites en exploitation et 306 sites en construction, ce qui correspond à 93 % des sites du périmètre consolidé et sous contrôle opérationnel. À l'issue de l'analyse : 284 sites en exploitation et 66 sites en construction se trouvent à l'intérieur ou à proximité d'une aire protégée.

Cette étape constitue une première phase dans l'analyse de résilience de la stratégie et du modèle économique d'Altarea : ainsi, le plan de transition du Groupe pourra être affiné d'année en année en déterminant pour chaque projet à risque des actions à mener en faveur de la protection de la biodiversité.

⁽¹⁾ L'analyse inclut les implantations de Préjeance.

4.2.4.3 Plan de transition et intégration dans la stratégie (E4-1)

À ce jour, le groupe Altarea n'a pas défini de plan de transition et de prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans sa stratégie et son modèle économique. Pour autant, le Groupe a lancé en 2025 un groupe de travail interne dédié à l'identification et la prise en compte des enjeux biodiversité et eau de ses opérations de promotion et actifs commerciaux. L'objectif de ce travail est de créer et déployer des outils à destination des opérationnels : arbres de décision, cahier des charges écologiques, trame de pré-diagnostic, etc. L'utilisation systématique de ces outils dans les *process* des marques permettra de connaître davantage l'impact des activités d'Altarea et de réduire ses incidences matérielles négatives sur la biodiversité et les écosystèmes.

4.2.4.4 Politiques (E4-2)

Les enjeux relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes sont pris en compte dans la politique environnementale du groupe Altarea. Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

Le contenu de la politique environnementale est accessible en annexe du présent document en 4.2.6.

4.2.4.5 Actions et ressources (E4-3)

Enjeux	Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET ÉVITER L'ARTIFICIALISATION				
Sobriété foncière	Déployer de nouveaux indicateurs relatifs à la biodiversité dans les marques	Opérations propres	Promotion	Mesurer l'impact du Groupe sur les sols (artificialisation, pollution)
	Systématiser la réhabilitation et la requalification urbaine dès que cela est possible	Opérations propres	Promotion	Limiter l'artificialisation des sols
	Intégrer des espaces dédiés à la pleine terre et perméables dans les opérations	Opérations propres	Promotion	Améliorer l'infiltration de l'eau, réduire le ruissellement et favoriser la recharge des nappes phréatiques
	Compenser l'artificialisation des sols résultant des projets de Logistique	Opérations propres	Logistique	Remédier en partie à l'impact du Groupe par la renaturation d'espaces
PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES				
Biodiversité et écosystèmes	Végétaliser les opérations (îlot de fraîcheur, essences locales adaptées, etc.)	Opérations propres	Groupe	Favoriser la nature en ville et les îlots de fraîcheur pour apporter bien-être et confort aux clients et usagers
	Recourir à des écologues indépendants pour réaliser un diagnostic écologique sur les projets	Opérations propres	Groupe	Préserver la biodiversité et les écosystèmes et limiter les impacts négatifs liés aux chantiers
	Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires par les prestataires de gestion des espaces verts	Opérations propres	Groupe	Protéger la santé humaine et la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau
	Intégrer aux contrats des chartes chantiers faibles nuisances	Chantiers	Promotion	Limiter les nuisances liées aux chantiers
	Sensibiliser les visiteurs des centres commerciaux à la biodiversité	Opérations propres	Commerce	Promouvoir la préservation de la biodiversité et sensibiliser les communautés à la biodiversité locale
	Identifier les sites situés à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Opérations propres et opérations sous le contrôle opérationnel d'Altarea	Groupe	Localiser les interfaces des sites du Groupe avec des aires protégées pour maîtriser davantage les impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

Ces actions bénéficient directement :

- aux clients, avec des solutions immobilières qui contribuent à leur santé et leur bien-être, en intégrant la nature en ville ;
- à la société, qui bénéficie de la transformation des pratiques urbaines d'Altarea, contribuant à la préservation des écosystèmes et à l'amélioration du cadre de vie ;

- aux collaborateurs, qui sont mobilisés pour mettre en œuvre les engagements du Groupe et garantir la performance environnementale des projets.

4.2.4.6 Cibles (E4-4)

Enjeux	Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Périodes
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET ÉVITER L'ARTIFICIALISATION				
Sobriété foncière	Analyser toutes les implantations du Groupe sur leur proximité aux aires protégées	100 %	Groupe	Objectif continu
	Augmenter la part d'opérations avec des données relatives à l'artificialisation	50 %	Promotion	D'ici à 2028
	Augmenter la part d'opérations avec des données relatives au CBS	30 %	Promotion	D'ici à 2028
PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES				
Biodiversité et écosystèmes	Augmenter la part d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	50 %	Promotion	D'ici à 2028

Altarea opère principalement en France, où les enjeux liés à la nature sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

4.2.4.7 Performance (E4-5)

Les performances 2025 du Groupe sur les enjeux relatifs à la biodiversité sont détaillées ci-après.

Sobriété foncière

Le Groupe a pris la mesure de l'enjeu et des impacts relatifs à l'artificialisation des sols et a donc travaillé au développement de plusieurs indicateurs de suivi de ses impacts sur la biodiversité et les écosystèmes, en particulier sur la promotion.

L'activité d'Altarea est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. En effet, le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En 2025, 100 % des opérations Altarea Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations.

Pour mieux connaître et piloter les conséquences de son activité de promotion, Altarea prévoit de systématiser le *reporting* d'un dispositif de mesure de son impact sur les sols pour couvrir 100 % des nouvelles opérations du Groupe. Plusieurs indicateurs ont été déployés à date :

- la mesure du coefficient de biotope par surface (CBS) avant et après le développement de l'opération (il mesure la part de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) ;
- la mesure de la surface artificialisée avant et après le développement de l'opération ;
- la présence de dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (revêtements extérieurs perméables, etc.) sur l'opération.

En 2025 :

- concernant le CBS : un effort important a été déployé pour collecter ces données, mais elles sont encore trop incomplètes pour être publiées.
- concernant la surface artificialisée : le calcul d'un indicateur consolidé Groupe n'a pas été possible. Néanmoins, en raison de l'impact important sur les sols des projets de Logistique, les opérations de cette activité maintiennent des actions de renaturation en 2025 ;

- concernant les dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau : 62 % des opérations de promotion déclarent avoir mis en place un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (toitures végétalisées, espaces de pleine terre, noue d'infiltration, etc.).

Par ailleurs, la marque Cogedim suit également deux indicateurs de performance spécifiques en matière de biodiversité. En 2025, la part moyenne de pleine terre sur ses opérations en chantier atteint 37 %, contribuant ainsi au maintien de sols perméables et favorables aux continuités écologiques. Par ailleurs, 19 % des opérations Cogedim disposent d'au moins 50 % de toitures végétalisées, renforçant la capacité des projets à offrir des surfaces écologiques en hauteur et à favoriser l'infiltration naturelle de l'eau.

Biodiversité et écosystèmes

Promotion

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe approfondit les études et actions menées. Ces projets sont caractérisés par leur complexité liée à plusieurs facteurs, comme la surface du projet ou encore la mixité programmatique.

Le recours à un écologue est également systématique pour les projets tertiaires faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Sur chacun de ces projets, il réalise un diagnostic écologique permettant d'identifier les zones préexistantes à fort enjeu écologique du site ou celles à reconstituer. Ce travail permet d'organiser le projet autour de ces zones, tout en veillant à conserver ou créer un lien avec les espaces écologiques environnants le site. Les préconisations de l'écologue sont ensuite insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique. En Immobilier d'entreprise, 55 % des opérations déclarent avoir recours à un écologue, soit 89 % en surface. Ces exigences s'appliquent également à l'activité Logistique et aux nouvelles activités du Groupe.

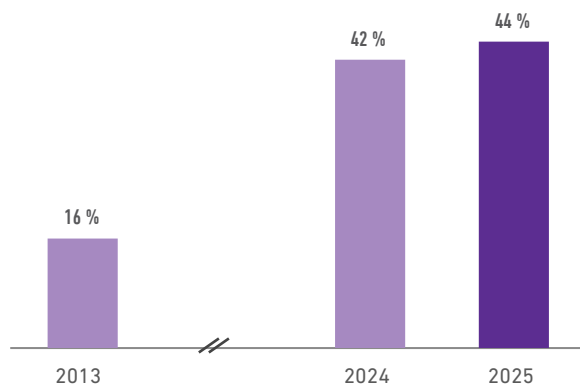
Pour aller plus loin dans les projets à enjeux écologiques importants, le Groupe s'appuie également sur la labellisation BiodiverCity®, initiative sectorielle du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce label vient compléter les certifications internationales (BREEAM®, HQE™, etc.) pour avoir une évaluation approfondie des actifs sur la biodiversité afin de créer une valeur écologique et une valeur d'usage biophilique.

Commerce

Sur l'activité Commerce, la préservation de la biodiversité fait partie intégrante des actions mises en œuvre dans le cadre de la certification BREEAM® In-Use. Ainsi, 100 % des centres certifiés BREEAM® In-Use disposent d'un plan d'action biodiversité.

Le score moyen des centres certifiés obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est de 44 % en 2025 contre 16 % en 2013.

ÉVOLUTION DU SCORE MOYEN BREEAM® IN-USE THÉMATIQUE « LAND USE & ECOLOGY »



Cela témoigne des efforts des équipes des centres commerciaux pour mettre en place des actions adaptées à leur environnement. À titre d'exemple, les centres mettent en place des solutions favorables pour la biodiversité et les écosystèmes : installations d'aménagements pour la faune locale (abris pour les oiseaux, des bûches percées pour les insectes, etc.) au centre La Vigie (Geispolsheim), le recours à l'écopâturage à Costières Sud (Nîmes), création d'un potager à Thiais Village, etc.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives à l'impact d'Altarea sur la biodiversité et les écosystèmes sont calculées à partir de la consolidation du *reporting* de chacune des marques du Groupe. Ce *reporting* est effectué sur l'ensemble du périmètre des opérations de promotion en travaux en 2025 et des actifs Commerce du Groupe sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

Les données relatives aux dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau couvrent 77 % des opérations de promotion en chantier sur 2025. Par ailleurs, pour les indicateurs propres à Cogedim, la part moyenne de pleine terre a été calculée sur la base de 56 % des opérations de la marque et la part des opérations qui disposent d'au moins 50 % de toitures végétalisées sur la base de 75 % des opérations de la marque.

En Commerce, le score moyen obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est calculé à partir du détail des scores par thématique transmis par les équipes en charge de l'exploitation des centres. Le taux de couverture du score moyen sur la thématique Land Use & Ecology est de 94 % des centres certifiés. En effet, le suivi de la certification du centre espagnol de Sant Cugat étant géré par les équipes du centre et non par les équipes techniques d'Altarea Commerce, seuls les scores des parties « Asset » et « Management » ont été transmis pour cet exercice de *reporting* 2025, sans détail des résultats par thématiques. Le score moyen sur la thématique « Land Use & Ecology » renseigné pour 2013 n'a pas été recalculé sur le périmètre 2025.

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Promotion	Valoriser matière a minima 70 % des déchets	Part des déchets valorisés matière	93 %	61 %	↗	Forte progression, reflet des engagements du Groupe sur les dernières années
Foncière	Valoriser a minima 80 % des déchets des actifs d'ici à 2028	Part des déchets valorisés	93 %	91 %	↗	Hausse du taux de valorisation des déchets essentiellement permise par un suivi plus fin des modes de traitement des déchets de la Foncière
Foncière	Trier plus de 50 % des déchets sur les actifs d'ici à 2028	Part des déchets triés	51 %	51 %	=	Maintien du niveau de tri au sein des centres, notamment grâce à la sensibilisation des preneurs

4.2.5.1 Introduction

Le secteur de l'immobilier fait face à des défis importants en termes de gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble de la chaîne de valeur. D'une part, l'enjeu pour la filière réside dans une utilisation limitée et optimisée des ressources dans un contexte de raréfaction des matières premières. D'autre part, l'objectif est de réduire la production déchets, et de favoriser la réutilisation et la valorisation des matériaux.

4.2.5.2 [SBM-3] Impacts, risques et opportunités matériels sur l'utilisation des ressources et l'économie circulaire

Altarea a identifié deux enjeux relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire. Le premier enjeu (« Rénovation et reconversion ») est lié à la question de l'utilisation des ressources. Il est stratégique pour le Groupe. Le second (« Tri et valorisation des déchets ») relève davantage des questions de sobriété et de bonne gestion environnementale, avec des conséquences plus limitées sur le modèle d'affaires du Groupe.

Rénovation et reconversion (Matérialité élevée)

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Impact négatif	Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.)	Matériaux : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altarea (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier, etc.)		L'utilisation intensive de matériaux (sable, bois, silice, etc.) expose Altarea à la raréfaction des ressources, à la volatilité des prix et à des risques de rupture d'approvisionnement. Cela peut entraîner une hausse des coûts de construction, des retards de projets et une dépendance accrue vis-à-vis de fournisseurs externes. À terme, cela fragilise la résilience du modèle d'affaires et nécessite une adaptation continue de la stratégie d'approvisionnement et de conception des projets pour limiter l'impact environnemental et économique.
Impact positif	Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)		Promotion : Développement d'opérations de réhabilitation permettant de rallonger la durée de vie des bâtiments	La réhabilitation et l'allongement de la durée de vie des bâtiments permettent de limiter la consommation de ressources neuves et de différer les investissements liés à la construction. Cette approche renforce la résilience du modèle d'affaires en réduisant l'exposition aux fluctuations des prix des matières premières et en valorisant le patrimoine existant, tout en répondant aux attentes réglementaires et sociétales en matière de durabilité.

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Risque	Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières	Matériaux & Chantiers : Raréfaction des matières premières entraînant une hausse des prix des matériaux, hausse des coûts de construction et ralentissement des calendriers de chantier lié aux pénuries de ressources	Promotion : Hausse du coût des opérations à intégrer dès la conception	La raréfaction des matières premières et la hausse des prix impactent directement la rentabilité des opérations et la compétitivité du Groupe. Ce risque nécessite d'intégrer des critères de sobriété et d'économie circulaire dès la conception des projets, afin de limiter la dépendance aux ressources critiques et d'anticiper les évolutions réglementaires et de marché. Les effets financiers sont étudiés au moment de la définition d'un projet (recours ou non à la réhabilitation) et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.
Opportunité	Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.)		Promotion : Développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, bois, etc.)	Le développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.) constitue un levier de différenciation et d'innovation pour Altarea. Cela permet de capter de nouveaux marchés, de répondre à la demande croissante pour des bâtiments durables et de renforcer la résilience du modèle d'affaires face aux évolutions réglementaires et aux attentes des parties prenantes. Cette opportunité n'est pas quantifiée.
Opportunité	Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)		Promotion : Intégration de pratiques circulaires et d'économies de ressources dans les opérations	L'intégration de pratiques circulaires (économie d'énergie, réemploi, recyclage) dans les opérations permet de réduire les coûts d'exploitation, d'optimiser la gestion des ressources et de limiter l'empreinte environnementale. Ces effets ne sont pas quantifiés.

Tri et valorisation des déchets (Matérialité limitée)

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Impact négatif	Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets	Chantiers : Production de déchets de chantier	Exploitation des actifs (Commerce) : Production de déchets dans les actifs en exploitation	Le secteur du bâtiment et des travaux publics en France est à l'origine de 70 % de la production totale de déchets ^(a) . La production de déchets sur les chantiers et dans les actifs en exploitation peut générer des coûts supplémentaires (traitement, valorisation), des risques réglementaires et d'image, ainsi qu'un impact environnemental et un impact social négatif. En effet, une mauvaise gestion des déchets peut être source de pollution de l'eau, des sols, de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre avec, in fine, un impact sur les populations locales.

(a) « Déchets, chiffres clés » publié en avril 2022 – Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Production de déchets en France de 342 millions de tonnes en 2018.

4.2.5.3 [E5-1] Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

L'approche d'Altarea en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire repose sur une politique environnementale visant à traiter à la fois les questions de consommation de matières premières et de gestion des déchets. Dans cette optique, la démarche d'Altarea vise :

- une augmentation du recours aux matériaux renouvelables, au réemploi et à la réhabilitation ;

- une utilisation plus raisonnée des ressources (compacité, sobriété architecturale) ;
- une augmentation du tri des déchets et de leur valorisation en aval.

Les engagements du Groupe sur les impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire font partie intégrante de la politique environnementale du Groupe (cf. section 4.2.6).

4.2.5.4 [E5-2] Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
RÉNOVATION – RECONVERSION DE BÂTIMENTS				
Recourir à la réhabilitation et la rénovation de bâtiments quand l'opération s'y prête	Opérations propres	Promotion	Réduire les quantités de matériaux utilisées pour réaliser les projets du Groupe	La réhabilitation est systématique chez Histoire & Patrimoine et très majoritaire chez Altarea Entreprise. Les autres marques du Groupe peuvent y avoir recours ponctuellement selon les caractéristiques de l'opération.
Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux	Opérations propres	Promotion Logement		Des études menées par les équipes produit ont conduit à optimiser la conception des nouvelles opérations de Logement, afin de les rendre plus compactes, plus économes en matériaux et, donc, plus abordables.
Développer des opérations hors site (pré-assemblage d'éléments avant acheminement sur le chantier)	Opérations propres	Promotion Logement	Réduire l'impact environnemental des opérations (réduction de la consommation de matériaux, d'énergie, des émissions de CO ₂ , des nuisances)	Les opérations en bois de Cogedim sont en partie réalisées hors site. Les autres marques du Groupe ont parfois recours à la construction hors site.
Réemployer les matériaux (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération, etc.)	Matériaux	Promotion Logement	Réduire l'utilisation de ressources	Les terres excavées et le béton concassé sont réemployés sur certaines opérations pour les remblais. Par ailleurs, certains produits (chemins de câbles, carrelage, etc.) sont réemployés lorsque l'opportunité se présente et si la logistique de l'opération le permet.
Développer des opérations modulables	Opérations propres	Promotion Logement	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets en permettant aux utilisateurs de modifier la taille de leurs logements selon leurs besoins de vie	Les marques du Groupe réalisent ponctuellement des opérations modulables (dont les dimensions peuvent être modifiées), sans permettre actuellement à Altarea un suivi précis de la surface couverte.
TRI ET VALORISATION DES DÉCHETS				
Augmenter le nombre de flux pour les déchets des preneurs (nouvelles typologies de déchets, augmentation de l'espace dédié au tri, etc.)	Opérations propres	Commerce	Permettre aux preneurs de réaliser un tri plus fin de leurs déchets	Le déploiement de ces actions est adapté au contexte de chaque centre.
Mener des actions de sensibilisation auprès des preneurs (diffusion d'un guide sur le tri des déchets, affichage dans les locaux déchets, sensibilisation par les équipes de centres)	Opérations propres	Commerce	Permettre un meilleur tri des déchets dans les centres	
Intégrer des exigences de valorisation dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières)	Opérations propres	Promotion	Engager contractuellement les partenaires du Groupe à respecter des minimums de valorisation	Le déploiement de ces actions se systématisera progressivement.
Intégrer des chartes chantiers faibles nuisances aux contrats	Chantiers	Promotion	Encourager les sous-traitants présents sur les chantiers des projets du Groupe à réduire leurs volumes de déchets et améliorer leur tri et leur valorisation	
Monter des partenariats avec des solutions numériques de gestion des déchets de chantiers	Chantiers	Promotion	Améliorer le suivi et le tri des déchets sur ses chantiers	Les AMO Environnement sont principalement déployés sur les projets de grande ampleur.
Recourir à des AMO (Assistance maîtrise d'ouvrage) Environnement sur les chantiers	Chantiers	Promotion	S'assurer du pilotage des chantiers en vérifiant que les acteurs des chantiers respectent les réglementations environnementales et réalisent des contrôles du tri réalisé par les sous-traitants	

4.2.5.5 [E5-3] Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Activités	Périodes	Niveaux de hiérarchie du mode de gestion des déchets ^(a)
Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion	> 70 %	Chantiers	Promotion	Objectif continu	Recyclage
Valoriser plus de 80 % des déchets sur les actifs	> 80 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	Recyclage et valorisation énergétique
Trier plus de 50 % des déchets sur les actifs	> 50 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	N/A

(a) La hiérarchie des modes de gestion des déchets, de la solution la plus vertueuse à la moins vertueuse, se présente comme suit :

1. Prévention : éviter la production de déchets dès le départ ;
2. Préparation en vue d'une réutilisation : réparer ou nettoyer les produits pour qu'ils puissent être réutilisés ;
3. Recyclage : transformer les déchets en nouveaux matériaux ou produits ;
4. Autre forme de valorisation : utiliser les déchets pour produire de l'énergie, par exemple ;
5. Élimination : incinérer ou mettre en décharge les déchets.

Le Groupe mesure également l'efficacité des objectifs de ses politiques en matière de réhabilitation. À cet effet, Altarea mesure des surfaces de projets ayant recours à la réhabilitation. Cet indicateur ne fait toutefois pas l'objet d'une cible quantitative, le recours à la réhabilitation étant traité au cas par cas. En effet, d'une part, certaines opérations sont réalisées sur des terrains où aucun bâtiment n'existait auparavant. D'autre part, certains bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités. En 2025, 100 % des opérations Altarea Entreprise et Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations (vs. 82 % pour Altarea Entreprise et 100 % pour Histoire & Patrimoine l'an passé).

Enfin, les objectifs du Groupe en termes de compacité, de recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et de recours au réemploi ne font pas encore l'objet de cibles et sont traités au cas par cas, selon les contraintes spécifiques à chaque opération (acceptabilité par les clients, normes et réglementations, coût, disponibilité des matériaux, etc.).

4.2.5.6 [E5-4] Flux de ressources entrants

Les principales ressources utilisées par Altarea sont les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants, etc.) et concernent donc principalement la chaîne de valeur. Le poids de ces ressources utilisées sur les chantiers n'est, à date, pas calculé.

4.2.5.7 [E5-5] Flux de ressources sortants

Produits

Altarea produit des bâtiments de qualité, réhabilités ou neufs, ce qui retarde leur obsolescence et, in fine, conduit à économiser les ressources nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, une attention croissante est portée à la réparabilité et au démontage des opérations du Groupe depuis deux ans, notamment au regard des exigences d'alignement à la taxonomie (les projets de construction doivent intégrer des pratiques de démontage sélectif pour faciliter la réutilisation et le recyclage des matériaux ; ils doivent être conçus de manière à permettre un démontage facile et efficace, séparant les différents matériaux pour qu'ils puissent être réutilisés ou recyclés). À date, Altarea ne dispose pas de comparaison entre la pérennité de ses produits et des moyennes sectorielles et n'a pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

Déchets

Les déchets inhérents à l'activité d'Altarea sont d'une part des déchets de construction et, d'autre part, des déchets issus de l'exploitation des centres commerciaux. Ces déchets sont en grande partie non dangereux (matériaux de construction (béton, bois, métal, etc.), déchets d'emballage (papier, carton, plastique, etc.), déchets organiques, etc.). Les activités du Groupe génèrent également quelques déchets dangereux (solvants, peintures, etc.).

Le tableau ci-après présente la quantité de déchets non dangereux produits par le Groupe, ainsi que leur mode de gestion.

Déchets non dangereux produits par la Promotion et répartition par mode de gestion

	Poids (en t)			% du total Promotion		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Déchets produits	196 454	227 234	-14 %	100 %	100 %	- %
Déchets valorisés	181 810	138 089	32 %	93 %	61 %	52 %
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	–	387	-100 %	– %	– %	-100 %
Déchets valorisés par recyclage	177 385	133 334	33 %	90 %	59 %	54 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	4 425	4 368	1 %	2 %	2 %	17 %
Déchets éliminés	14 644	83 830	-83 %	7 %	37 %	-80 %
Déchets éliminés par incinération	182	6 960	-97 %	– %	3 %	-97 %
Déchets éliminés par mise en décharge	129	2 005	-94 %	– %	1 %	-93 %
Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination	14 333	3 385	323 %	7 %	1 %	390 %
Déchets avec mode d'élimination inconnu	–	71 481	-100 %	– %	31 %	-100 %
Déchets avec mode de traitement inconnu	1	5 315	-100 %	– %	2 %	-100 %
Taux de couverture	61 %	53 %				

En 2025, la très grande majorité des déchets de Promotion a été valorisée matière (93 %), en forte progression par rapport à l'an passé : cette évolution est due à une progression de la connaissance du Groupe sur les modes de gestion de ses déchets et une amélioration de la valorisation grâce aux efforts menés pour assurer un haut niveau d'alignement du Groupe à la taxonomie.

Déchets non dangereux produits par le Commerce et répartition par mode de gestion

	Poids (en t)			% du total Commerce		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Déchets produits	5 425	5 407	– %	100 %	100 %	– %
Déchets valorisés	2 753	2 782	-1 %	51 %	51 %	-1 %
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	13	24	-47 %	– %	– %	-48 %
Déchets valorisés par recyclage	2 284	1 951	17 %	– %	36 %	-99 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	457	807	-43 %	8 %	15 %	-44 %
Déchets éliminés	2 672	2 257	18 %	49 %	42 %	18 %
Déchets éliminés par incinération	2 281	2 153	6 %	42 %	40 %	6 %
Déchets éliminés par mise en décharge	85	104	-18 %	2 %	2 %	-18 %
Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination	307	1	48 172 %	6 %	– %	48 018 %
Déchets avec mode de traitement inconnu	–	368	-100 %	– %	7 %	-100 %
Taux de couverture	86 %	86 %				

La quantité de déchets produits en 2025 sur l'activité Commerce et leur mode de gestion restent relativement stables par rapport à 2024.

Au global, encore 9 % des déchets ne sont pas recyclés (soit environ 17 316 tonnes), et le Groupe poursuit ses actions pour maintenir l'atteinte de ses objectifs de 70 % de valorisation matière en promotion et 80 % de valorisation en Commerce (cf. E5-3).

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Altarea accorde un effort croissant à la consolidation des données relatives aux quantités de déchets produits et à leur mode de gestion. La fiabilité et l'exhaustivité des données progressent année après année. Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du reporting de chaque marque, lui-même établi à partir des éléments transmis par les prestataires en charge du traitement des déchets.

Ce reporting est effectué chantier par chantier et actif par actif, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport (un délai de plusieurs semaines peut parfois s'écouler entre l'enlèvement de déchets et la réception de la preuve de leur mode de traitement). Les taux de couverture indiqués dans les tableaux de la section E5-5 Flux de ressources sortants représentent la part du périmètre inclus dans le reporting par rapport au périmètre total : en nombre d'opérations pour la Promotion et en surface d'actifs pour le Commerce.

En cas de non-disponibilité de l'information sur une partie de l'année, les périodes manquantes sont estimées soit par une règle de trois (Promotion), soit à partir des données de l'an passé (Commerce).

Enfin, il est à noter que les déchets dangereux font l'objet d'un suivi à la maille de chaque opération et de chaque actif. Cependant, au regard des quantités limitées que représentent les déchets dangereux pour Altarea, le Groupe se donne trois ans pour publier ces chiffres.

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale

4.2.6.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités, notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;

- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe en lien avec l'environnement, tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité.

4.2.6.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique de sobriété environnementale

Cette politique vise à traiter les enjeux de durabilité matériels liés aux sujets environnementaux. En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels (ESRS environnementaux) auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeu	Impact	Risques et opportunités
E1	Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	■ Émissions de GES liées à l'exploitation des centres commerciaux, aux bureaux du Groupe et aux déplacements professionnels (scopes 1 et 2) ■ Émissions de GES liées au scope 3 (exemple : consommations d'énergie des occupants des bâtiments vendus (promotion), des preneurs de centres commerciaux (foncière) et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs) ■ Émissions de GES liées au scope 3 (fabrication des matériaux de construction)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables, etc.)
		Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Aggravation des risques physiques due aux opérations d'Altarea (flots de chaleur, inondations, etc.) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)
E3	Ressources hydriques et marines	Sobriété en eau	■ Sur la chaîne de valeur : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	Biodiversité et écosystèmes	Sobriété foncière	■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols ■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols	■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette ■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols
		Biodiversité et écosystèmes	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion	
E5	Économie circulaire	Rénovation – reconversion de bâtiments	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)
		Tri et valorisation des déchets	■ Production de déchets liés aux activités de promotion et d'exploitation	

4.2.6.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui du changement climatique. Le Groupe est convaincu qu'elle est une solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité, à impact positif et à l'empreinte environnementale réduite. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires, celle d'accélérer la décarbonation pour devenir la meilleure entreprise de l'immobilier, engagée pour le bien commun et créatrice de valeur.

Altarea souhaite ainsi devenir le leader de la transformation urbaine bas carbone avec les principes suivants :

- développer des projets urbains à impact positif (cf. politique sociétale) ;
- opérer une transition bas carbone dans la conception des bâtiments :
 - développement de l'économie circulaire (réhabilitation en particulier),
 - recours aux matériaux bas carbone,
 - efficacité énergétique.

Ces principes se déclinent dans chaque métier du Groupe avec ses spécificités :

Commerce	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et ainsi garantir le maintien de la valeur des actifs
Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
Autres activités	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) <i>Data centers</i> : répondre aux défis de souveraineté des données numériques en garantissant la meilleure efficacité énergétique

Pour ce faire les principes d'action du Groupe sont les suivants :

- conformité avec les réglementations, anticipation des nouvelles normes dès que c'est possible ;
- amélioration continue des pratiques, *via le test & learn* ;
- transparence.

4.2.6.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ».

Elle tient notamment compte des enjeux de la planète (limites planétaires notamment) et des attentes des clients et investisseurs en matière de décarbonation. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

4.2.6.5 Engagements environnementaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS et enjeu			Engagements du Groupe
	Politique générale		Former 100 % des collaborateurs à la RSE dans l'immobilier Largement certifier les opérations du Groupe : ■ 100 % des opérations Logement neuf certifiées NF Habitat ou BBKA ■ 100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées BREEAM® et/ou HQE™ ■ 100 % du patrimoine Commerce certifié BREEAM® in-Use ■ AIM : obtenir le label ISR sur la SCPI Réaliser un chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie
E1	Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers, avec notamment un objectif de réduire de 39 à 46 % les émissions de GES d'ici à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3 (vs. 2019) En matière d'énergie : Sur les actifs : réduire de 19 à 27 % les consommations d'énergie des sites en 2030 (vs. 2024) Mener une politique de sobriété sur les sites du Groupe Développer des infrastructures photovoltaïques Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur les actifs
		Adaptation des bâtiments au changement climatique	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
E3	Ressources hydriques et marines	Sobriété en eau	Proposer des opérations immobilières répondant aux enjeux liés à l'usage de l'eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment Sur les actifs, préserver la ressource en eau en optimisant son usage Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de remédiation
E4	Biodiversité et écosystèmes	Sobriété foncière	Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et quantifier l'impact sur l'artificialisation des sols.
		Biodiversité et écosystèmes	Protéger la biodiversité et les écosystèmes et systématiser le traitement des impacts négatifs sur la biodiversité et le cycle de l'eau
E5	Économie circulaire	Rénovation – reconversion de bâtiments	Développer le recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et le recours au réemploi Développer le recours à la réhabilitation dès que possible (en particulier Immobilier d'entreprise et Histoire & Patrimoine) Développer la compacité en Logement
		Tri et valorisation des déchets	Sur les actifs, trier plus de 50 % des déchets et en valoriser plus de 80 % Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion

4.2.6.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

E1 Changement climatique

La politique couvre les sujets suivants : atténuation de l'empreinte carbone, efficacité énergétique, déploiement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique avec des objectifs pour chacun de ces thèmes (cf. tableau ci-dessus).

Elle reprend également un objectif plus général de formation des collaborateurs à la RSE, qui intègre largement les enjeux liés au changement climatique.

E2 Pollution

La thématique étant non matérielle, la politique ne couvre pas les sujets suivants : impacts négatifs relatifs à la pollution de l'air, des sols et de l'eau (incluant la prévention et contrôle), les substances dangereuses, la gestion des incidents relatifs à la pollution.

Des actions significatives sont néanmoins menées dans tous les métiers, avec notamment :

- le respect du DNSH Pollution dans le cadre de l'alignement des opérations à la taxonomie ;
- la généralisation des chartes chantiers faibles nuisances.

E3 Ressources hydriques et marines

Gestion de l'eau

La politique traite le sujet de l'utilisation et l'approvisionnement en ressources hydriques dans le cadre de ses propres activités, avec un objectif spécifique sur le sujet pour ses activités de Commerce.

Les enjeux de traitement de l'eau et de prévention et de réduction de la pollution étant non matériels pour Altarea, ils ne sont pas traités dans cette politique.

Conception des produits et services en vue de régler les problématiques liées à l'eau

Cet enjeu est traité avec l'objectif de déployer des dispositifs hydro-économes sur l'ensemble des nouvelles opérations, en lien avec la taxonomie.

Détermination à réduire, dans les zones exposées à des risques hydriques, la consommation d'eau dans ses propres activités et dans sa chaîne de valeur en amont et en aval

Cet enjeu est traité par l'objectif visant à identifier les implantations du Groupe situées en zone de stress hydrique. Après cet état des lieux, le Groupe mettra en œuvre des actions visant à réduire son impact dans ces zones.

Cette politique couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe, ainsi que sa chaîne de valeur amont et aval.

Altarea n'a pas adopté de politiques ou de pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers, ce sujet étant non matériel pour le Groupe.

E4 Biodiversité et écosystèmes

La politique biodiversité d'Altarea reconnaît l'interdépendance entre biodiversité, écosystèmes et autres enjeux environnementaux. Elle couvre principalement deux vecteurs matériels d'impact : le changement climatique (traité également dans ESRSE1) et l'artificialisation des sols, enjeu majeur pour le Groupe. Les autres pressions directes sur la biodiversité (pollution, changement d'usage de l'eau, exploitation d'organismes, espèces invasives) ne sont pas considérées comme matérielles pour Altarea.

Les impacts significatifs d'Altarea concernent surtout l'artificialisation et la dégradation des sols. Le Groupe, opérant majoritairement en France, applique déjà un cadre réglementaire strict (études d'impact, loi ZAN). Sa priorité est de mesurer précisément son impact afin de définir, dès 2026, des objectifs et actions correctives.

Altarea a également identifié ses dépendances aux services écosystémiques, notamment : la régulation du cycle de l'eau et du climat, l'approvisionnement en eau et en matériaux biosourcés, ainsi que l'attractivité générée par les espaces naturels. Ces dépendances sont intégrées dans les politiques d'adaptation climatique, d'analyse du stress hydrique et de gestion de la ressource. L'attractivité n'est pas formalisée, mais le Groupe vise à systématiser la présence d'espaces naturels dans ses opérations.

La politique ne couvre pas la traçabilité des matières premières ayant un impact sur la biodiversité, car ce sujet n'est pas matériel, à l'exception du bois : Altarea utilise exclusivement du bois issu de forêts gérées durablement, certifiées PEFC ou FSC.

Elle ne traite pas non plus spécifiquement des écosystèmes gérés pour la biodiversité, ni des conséquences sociales de ses impacts, ces sujets n'étant pas jugés matériels.

Pour les sites à proximité de zones sensibles, Altarea prévoit d'ici à 2026 une politique dédiée, fondée sur un état des lieux en cours. En attendant, le Groupe applique les réglementations locales et réalise systématiquement des études écologiques pour ses grands projets urbains et ses actifs commerciaux. Enfin, les enjeux agricoles, marins et de déforestation ne sont pas considérés comme matériels, hormis l'exigence d'utiliser du bois certifié durable.

E5 Utilisation des ressources et économie circulaire

Abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris les augmentations relatives de l'utilisation de ressources secondaires (recyclées) : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation. La trajectoire visée par le Groupe implique de recourir à des matériaux renouvelables ou recyclés. À ce stade, le recours à ces matériaux n'est pas chiffré et ne fait pas l'objet d'un objectif quantitatif.

L'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation, avec deux points particuliers :

- développement d'infrastructures photovoltaïques ;
- réduction des consommations d'énergie aval dans le cadre du plan de décarbonation (réduction de l'ICe), puis utilisation d'énergie verte dans les centres commerciaux (la réduction étant privilégiée avant le remplacement).

Ces enjeux couvrent les opérations propres (consommation et production d'énergie), et la chaîne de valeur en amont (matériaux, énergies achetées) et aval (consommation des produits immobiliers cédés).

La politique relative à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire intègre les aspects suivants :

- hiérarchisation du mode de gestion des déchets : la politique favorise le réemploi et la réhabilitation en promotion afin d'éviter la production de déchets (prévention). Elle favorise également, ainsi que la valorisation matière (recyclage) pour les déchets de chantiers et tous les types de valorisation (matière ou énergie) pour les déchets des centres commerciaux ;
- ainsi, la politique donne la priorité à la prévention, lorsque c'est possible, à la valorisation de son expertise en matière de réhabilitation (Immobilier d'entreprise, Logement avec Histoire & Patrimoine).

4.2.6.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, les équipes en charge sont les équipes techniques de chaque marque (directions techniques pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière). Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par la direction RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du premier trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Deux groupes d'indicateurs donnent lieu à un suivi trimestriel :

- les indicateurs relatifs au bilan carbone ;
- les indicateurs relatifs à la taxonomie.

Ils sont intégrés à la publication des résultats trimestriels.

Normes et initiatives en lien avec la politique

La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
RE2020	Pacte Mondial
Décret tertiaire	TCFD
DDADUE	TNFD
ZAN	Initiative SBTi
	Initiative NZ4RE

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique environnementale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts, rapport climat). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associés qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie du groupe Altarea.

4.3 Informations sociales

4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise

4.3.1.1 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, et met en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail.

Les collaborateurs du Groupe, qu'ils soient salariés ou non salariés (prestataires, intérimaires, agents, mandataires et stagiaires) sont directement concernés par ces impacts, risques et opportunités. La majorité de nos salariés est en contrat à durée indéterminée, avec seulement 1 % en contrat à durée déterminée.

Les non-salariés, bien que représentant une part marginale par rapport aux salariés, ne sont pas gérés de manière centralisée en dehors des stagiaires. Ils apportent au Groupe une flexibilité en période de forte activité et une expertise spécifique pour des besoins techniques particuliers. Ces non-salariés sont principalement des sous-traitants fournissant divers services au Groupe.

Actuellement, le Groupe n'est pas en mesure de centraliser les dossiers de ses non-salariés. Par conséquent, les informations relatives aux caractéristiques du personnel de l'entreprise se limitent aux salariés du Groupe, à savoir contrat à durée indéterminée et déterminée, en excluant les alternants.

Partage de la valeur (Matérialité élevée)

Le Groupe peut compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée. Dans un contexte inflationniste qui retourne progressivement à la normale, agrémenté d'une crise persistante du secteur, offrir aux collaborateurs du Groupe une sécurité de l'emploi est un enjeu primordial pour maintenir le socle humain d'Altarea.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	11. Partage de la valeur	Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs	Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
		Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)	

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En valorisant les efforts et les compétences de ses collaborateurs, le Groupe s'assure de maintenir un haut niveau de motivation et d'engagement, ce qui est essentiel pour la qualité et l'innovation dans ses projets immobiliers pour toutes les activités de son modèle d'affaires. Cette approche, intégrée directement dans la stratégie des ressources humaines du Groupe, permet également de fidéliser les talents, réduisant ainsi les coûts liés au *turnover* et assurant une continuité dans les compétences et les savoir-faire au sein de l'entreprise. La stratégie d'Altarea, qui repose sur l'excellence opérationnelle et la satisfaction des clients, bénéficie directement de collaborateurs satisfaits et impliqués dans le Groupe.

Les politiques de rémunération équitables et motivantes d'Altarea ont des effets positifs sur les collaborateurs du Groupe. En maintenant le pouvoir d'achat et en offrant des conditions de travail justes, Altarea contribue au bien-être économique et social de ses employés. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des collaborateurs et

les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents dans le cadre du partage de la valeur, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables.

Résilience de la stratégie

Altarea a mis en place une politique de rémunération qui reconnaît et valorise le travail de ses collaborateurs. En offrant aux collaborateurs la possibilité de devenir actionnaires, le Groupe aligne les intérêts des employés avec ceux de l'entreprise, créant un objectif commun de réussite. Altarea renforce leur engagement et leur sentiment d'appartenance, ce qui contribue à maintenir une main-d'œuvre motivée et fidèle. Par ailleurs, les mesures de maintien du pouvoir d'achat permettent de préserver le niveau de vie des collaborateurs, réduisant ainsi le risque de désengagement et de *turnover*. En maintenant une main-d'œuvre stable et satisfaite, Altarea renforce la résilience de sa stratégie face aux fluctuations économiques en maintenant des compétences clés au sein de ses équipes.

Parcours professionnel (Matérialité élevée)

Afin de se renouveler et de s'adapter au contexte de crise, et d'offrir de bonnes perspectives de développement de carrières, il est primordial d'encourager la montée en compétences des collaborateurs avec des formations largement accessibles et de qualité, un recrutement tourné vers l'interne et l'avenir, ainsi que la promotion de la parité professionnelle.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation	Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)
		Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Le développement des compétences des collaborateurs pour s'adapter aux évolutions des métiers de demain est essentiel pour la croissance et l'innovation d'Altarea. En investissant dans la formation continue et en favorisant l'acquisition de nouvelles compétences, le Groupe s'assure que ses collaborateurs sont en mesure d'anticiper les évolutions technologiques et les transformations du marché. L'alignement des compétences avec les nouveaux usages renforce ainsi la capacité du Groupe à développer des projets immobiliers durables et à forte valeur ajoutée, en cohérence avec sa stratégie de transformation urbaine bas carbone.

Les politiques de développement des compétences et la prise en compte des parcours professionnels ont des effets positifs sur les collaborateurs d'Altarea, en contribuant à leur bien-être économique et social. Ces actions peuvent également générer des effets indirects sur les familles et les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en favorisant la cohésion sociale. Si les impacts directs sur l'environnement sont limités, une main-d'œuvre engagée et valorisée contribue indirectement à la diffusion de pratiques plus durables et responsables, soutenant ainsi les objectifs de durabilité et la stratégie bas carbone du Groupe.

Environnement de travail (Matérialité limitée)

L'attention portée à la santé, à la sécurité et à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés. Assurer un environnement de travail sain, flexible et adapté aux besoins divers des collaborateurs est une démarche majeure pour favoriser des conditions de travail optimales.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	12. Environnement de travail	Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise	Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés
		Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psychosociaux)	
			Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Un dialogue social dégradé est susceptible d'entraîner des tensions internes, une baisse de l'engagement des collaborateurs et des impacts sur la cohésion sociale, la qualité des projets et la continuité des activités. Afin de limiter ces risques, la stratégie RH du Groupe repose sur le déploiement continu d'un dialogue social structuré, ouvert et transparent au sein de l'ensemble de ses sociétés.

Les politiques de bien-être et de prévention des risques psychosociaux contribuent positivement au bien-être économique et social des collaborateurs d'Altarea, notamment

par l'amélioration des conditions de travail et la prise en compte de la santé mentale et physique.

Résilience de la stratégie

Altarea vise à faire face au risque de désengagement des employés en intégrant des mécanismes de dialogue social efficaces à la stratégie RH, et en veillant au maintien de conditions de travail adaptées. Ces dispositifs font l'objet d'une évaluation continue afin de prévenir toute dégradation susceptible d'affecter la performance globale du Groupe.

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

4.3.1.2 [S1-1] Politiques liées aux effectifs de l'entreprise

Dans un contexte de crise immobilière, Altarea maintient son ambition d'être un acteur de référence de la transformation urbaine bas carbone en France. Les collaborateurs constituent le premier actif du Groupe, qui place l'humain au cœur de sa performance grâce à l'accompagnement des parcours professionnels et à l'engagement de la direction des ressources humaines (DRH). Véritable *business partner*, la DRH déploie une politique fondée sur la proximité et l'expertise mutualisée, au service d'un Groupe multi-activités.

Altarea met en œuvre une politique RH moderne et engagée, intégrant des enjeux économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux, ainsi que des objectifs d'attractivité et de fidélisation. Le Groupe conduit des actions en faveur de l'égalité professionnelle, de la qualité de vie et des conditions de travail, de la diversité et de l'inclusion, incluant la promotion de l'emploi des jeunes et des seniors. À ce titre, Altarea est adhérent de l'AFMD – Association Française du Management de la Diversité

et a notamment déployé des initiatives telles que le Café des Altaréennes, espace d'échange dédié aux collaboratrices.

L'adaptation des métiers, la mobilité interne et la formation des collaborateurs constituent des axes structurants de la politique RH, afin d'accompagner l'évolution des activités, de soutenir l'innovation et de renforcer la performance durable du Groupe.

Ces éléments témoignent de la volonté de la DRH à construire un environnement professionnel où chaque collaborateur trouve les ressources nécessaires pour s'épanouir individuellement dans un collectif et contribuer à la performance et à la réussite de tous.

Le Groupe a développé et mis en œuvre une politique des ressources humaines visant à gérer les impacts, les risques et les opportunités pour ses collaborateurs. Cette stratégie repose sur trois piliers essentiels : « Engager », « Attirer » et « Accompagner ».

ENGAGER	S'engager sur nos valeurs pour permettre un espace de travail inclusif où la différence est valorisée
ATTIRER	Attirer les collaborateurs qualifiés grâce à une marque employeur forte
ACCOMPAGNER	Accompagner nos collaborateurs pour développer leurs compétences et favoriser leur réussite professionnelle

Le périmètre d'application de la politique générale des ressources humaines concerne l'ensemble des sociétés et marques du Groupe. Elle est validée au plus haut niveau de décision – la Gérance du Groupe – et se conforme au droit du travail et aux règles de l'Organisation Internationale du Travail. L'ensemble des parties prenantes est consulté, tels que les

représentants du personnel, les employés, la médecine du travail ou les responsables de ressources humaines de proximité. L'ensemble des informations constituant la politique des ressources humaines est mis à disposition des salariés du Groupe sur l'intranet commun.

Nom de la politique	Contenu essentiel de la politique	Périmètre d'application	Niveau de hiérarchie en charge de la politique	Référentiel ou standard utilisé	Partie prenante prise en compte pour établir la politique	Mise à disposition pour les parties prenantes concernées
Politique des ressources humaines	Prévention des risques : accidents du travail et maladies professionnelles, bien-être au travail, gestion de la santé mentale et physique des salariés	Groupe	Directeur des ressources humaines Groupe	Droit du travail français et règle de l'OIT, conventions collectives et socle social.	Représentants du personnel, médecin du travail, DRH et les managers	Newsletter DRH, Intranet, PV du CSE

S'engager

INFORMATION VOLONTAIRE NON MATÉRIELLE ATTENDUE PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

L'engagement en matière de droits humains et des libertés fondamentales

La performance durable d'Altarea repose sur la confiance de ses parties prenantes et sur le respect strict des cadres légaux et réglementaires applicables. À ce titre, le Groupe s'engage à respecter les droits humains et les libertés fondamentales de l'ensemble de ses collaborateurs, conformément aux principaux référentiels internationaux, notamment la Charte internationale des droits de l'homme, les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme. Ces engagements couvrent notamment la liberté d'association, le droit à la négociation collective, l'égalité de traitement, la non-discrimination et la prévention du travail forcé et du travail des enfants mais également le droit à la déconnexion ou l'accompagnement à la parentalité.

Altarea conduit par ailleurs une politique de diversité et d'inclusion intégrant la parité entre les femmes et les hommes, l'emploi des jeunes et des seniors ainsi que la prise en compte du handicap. Le Groupe est signataire de la Charte de la diversité et adhère à l'Association Française des Managers de la Diversité (AFMD).

Le Groupe est par ailleurs engagé en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, à travers un plan d'action annuel portant notamment sur le recrutement, la formation, la rémunération, la promotion et l'articulation des temps de vie. Cet engagement se traduit également par des actions de sensibilisation et de dialogue, ainsi que par l'intégration d'objectifs de féminisation dans les dispositifs de pilotage RH.

Ces engagements s'inscrivent dans la volonté du Groupe de structurer un cadre de travail respectueux des droits fondamentaux, favorable à la cohésion sociale et à la performance globale. Dans ce cadre, Altarea est également favorable à l'engagement des collaborateurs dans la vie démocratique locale, lequel est encadré par une charte éthique déployée au sein du Groupe, garantissant la compatibilité de cet engagement avec les responsabilités professionnelles, et compte au sein de ses effectifs des collaborateurs exerçant ou ayant exercé des mandats électifs locaux.

Attirer

Développer une marque employeur engagée

Les collaboratrices et collaborateurs constituent le premier capital d'Altarea et un levier essentiel de sa performance durable. La marque employeur du Groupe repose sur des valeurs de compétence, de transversalité, de diversité, de proximité et de partage de la valeur, au service d'un environnement de travail attractif et engageant.

Cette ambition est reconnue par plusieurs labels et certifications obtenus de manière récurrente, dont Top Employer, Happy Trainees et Engagement Jeunes, qui attestent de la qualité des pratiques RH du Groupe en matière de recrutement, d'intégration, de développement des compétences, de bien-être au travail et de diversité. Ces distinctions reflètent l'engagement d'Altarea à proposer un environnement professionnel favorable à l'épanouissement et à la réussite des collaborateurs, tout en poursuivant l'amélioration continue de ses pratiques.

La politique de recrutement du Groupe valorise l'esprit entrepreneurial et repose sur des principes de non-discrimination, d'éthique, d'intégrité, de diversité et d'intergénérationnel. Dans un contexte de transformation du marché immobilier, la DRH s'appuie sur des outils adaptés pour accompagner les managers dans l'attraction et la sélection des talents, tout en veillant à promouvoir l'égalité des chances et la mixité. En 2025, 152 nouveaux collaborateurs ont rejoint le Groupe en CDI, en complément des mobilités internes accompagnées par des actions de formation.

Altarea développe également des relations ciblées avec les établissements d'enseignement et élargit ses canaux de sourcing afin de favoriser l'accès à l'emploi et la promotion sociale. La structure des effectifs se caractérise par une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences, complétée par des actions ciblées en faveur de l'insertion des jeunes et de la valorisation des parcours des collaborateurs seniors.

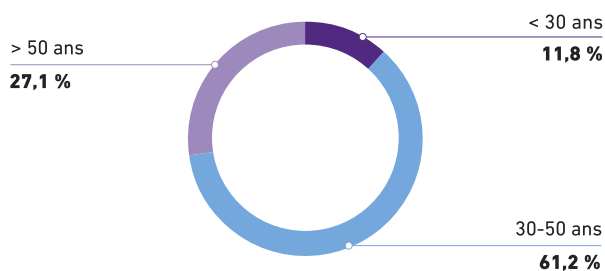
Le Groupe conduit depuis plusieurs années des actions en faveur de l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors, favorisant l'insertion durable, la transmission des savoirs et la cohésion intergénérationnelle au sein des équipes.

Ces actions traduisent la volonté d'Altarea de renforcer une marque employeur responsable, inclusive et engagée, capable d'attirer, de fidéliser et de développer des talents au service de la performance collective et de la stratégie du Groupe.



PILOTER (STEER)  1. Stratégie business 2. Stratégie RH 3. Leadership	ORGANISER (SHAPE)  1. Organisation & Transformation 2. Digital RH 3. Environnement de travail	ATTIRER (ATTRACT)  1. Marque employeur 2. Talent Acquisition 3. Intégration
DÉVELOPPER (DEVELOP)  1. Gestion de la performance 2. Carrières 3. Formation & développement des compétences	RASSEMBLER (UNITE)  1. Valeurs 2. Éthique & Intégrité 3. Diversité & Inclusion 4. Responsabilité d'entreprise	ENGAGER (ENGAGE)  1. Bien-être 2. Engagement 3. Reconnaissance et politique salariale 4. Gestion des départs

TRANCHE D'ÂGE DES COLLABORATEURS



La répartition des effectifs montre une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences. Une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs de plus de 50 ans, afin de valoriser leur expérience et favoriser la transmission des savoirs. Parallèlement, le développement et la formation des talents de moins de 30 ans restent un levier clé pour assurer la relève et renforcer la dynamique d'apprentissage au sein de l'organisation.

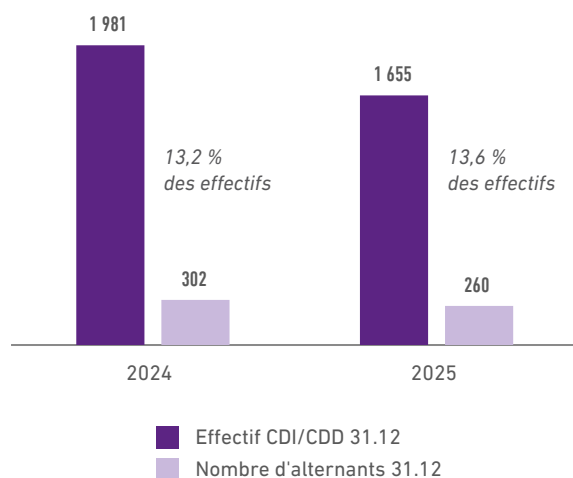
Actions en faveur des jeunes

Ainsi, le Groupe développe une politique depuis plusieurs années autour de l'insertion des jeunes. Altarea a accueilli en 2025 :

- 424 alternants dont 260 dans les effectifs à la fin de l'année, ils représentent plus de 14 % des effectifs du Groupe ;
- 45 stagiaires dont la convention était de plus de trois mois ont également intégré le Groupe pendant leur cursus de formation.

Au cours de l'année, 28 jeunes se sont vu proposer un CDI ou CDD à l'issue de leurs stages ou alternance.

TRANCHE D'ÂGE DES COLLABORATEURS



Accompagner

Formation & développement des carrières

L'expérience collaborateur au centre des attentions

Chez Altarea, chaque collaborateur participe individuellement et collectivement à la success story du Groupe. Ils sont accompagnés pour faire de chaque étape de leur carrière une expérience apprenante et une réussite partagée. Différentes actions sont mises en place de manière à fidéliser les collaborateurs : la proximité, l'écoute au quotidien, la culture du feedback, les opportunités de carrière *via* la mobilité interne, le développement des compétences, la transversalité des métiers, ou encore le partage de la création de valeur. En plaçant l'expérience collaborateur au cœur des préoccupations, Altarea favorise non seulement l'épanouissement individuel et collectif mais également l'émulation collective pour toujours plus de performance et d'innovation.

Favoriser la mobilité interne pour fidéliser nos talents

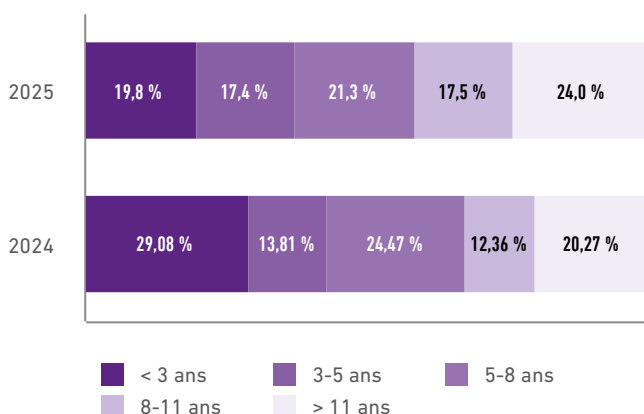
Le Groupe accompagne et fidélise ses talents en plaçant la mobilité intra Groupe au cœur de ses préoccupations. La place de la mobilité a été renforcée compte-tenu du contexte économique et social et de l'évolution et de la diversification des activités. La DRH accompagne les collaborateurs dans leurs nouveaux défis professionnels afin de répondre et s'adapter aux nouveaux enjeux *business*. En 2025, et pour la cinquième année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne, soit plus de 103 mobilités et 103 promotions. La valorisation de la mobilité interne s'impose comme une stratégie adaptative et durable qui reste exceptionnelle dans le marché de l'emploi. Une charte de la mobilité interne a ainsi été mise en place pour accompagner efficacement les collaborateurs. Ainsi, chacun peut exprimer son projet et souhait de mobilité auprès de son manager notamment lors de l'entretien professionnel ou directement auprès de la DRH (entretien RH, bilan carrière). Chaque demande est récoltée et étudiée afin d'accompagner les mobilités à 360 degrés. Des comités de mobilité mensuels sont organisés entre les DRH opérationnels pour rapprocher les postes à pourvoir des projets des collaborateurs voire à identifier de profils pertinents.

Afin de soutenir la mobilité interne et l'évolution des parcours, les collaborateurs reçoivent chaque mois la newsletter « ALTAJOBS », dédiée aux actualités métiers et aux opportunités de mobilité au sein du Groupe. Ce dispositif est complété par des actions de sensibilisation et de formation accessibles *via* l'Académie Digitale, visant à promouvoir les bonnes pratiques en matière de mobilité et à accompagner la construction des trajectoires professionnelles.

Le Groupe propose également des missions temporaires permettant aux collaborateurs de découvrir de nouveaux métiers ou environnements de travail, à temps plein ou partiel, tout en conservant leurs conditions salariales et leurs avantages. Ces expériences contribuent au développement des compétences, à la transversalité des parcours et à la réponse à des besoins opérationnels ponctuels.

Enfin, Altarea met à disposition des outils digitaux favorisant une réflexion autonome et confidentielle sur les parcours professionnels, permettant aux collaborateurs de structurer leurs projets et de faciliter le dialogue avec les managers.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ANCIENNETÉ



La mobilité interne contribue à la fidélisation des talents. En 2025, la structure des effectifs en CDI évolue avec une part croissante de collaborateurs ayant plus de cinq ans d'ancienneté (62,8 % contre 57 % en 2024). Cette progression reflète la fidélisation des talents et l'engagement des équipes dans la durée. Par ailleurs, la part des salariés de moins de trois ans d'ancienneté diminue, traduisant une dynamique d'intégration plus ciblée et une stabilisation des effectifs dans un contexte d'adaptation aux enjeux du marché.

Formation et développement des compétences

	2024		2025		2024	2025
	Femme	Homme	Femme	Homme	Total	Total
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en nb	1 025	784	763	624	1 809	1 387
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en %	95 %	94 %	88 %	91 %	95 %	95 %

Le calcul de cet indicateur ne prend pas en compte le périmètre Italie et Espagne.

	2024		2025		2024	2025
	Femme	Homme	Femme	Homme	Totaux	Totaux
Total des heures suivies	12 252	7 420	10 773	8 371	19 672	18 193
Nombre moyen d'heures par employé	15	13	10	10	28	23
Nombre total de personnes formées	832	557	847	620	1 389	1 404

	2024	2025
Dépenses totales en formation (en euros)	3 648 865	2 216 111
Pourcentage de salarié ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	87,8 %	98 %
Nombre de jours de formations par an	2 810	2 735
Dépenses moyennes de formation par effectif formé (en euros)	2 626,97	1 512

Une entreprise apprenante au service de l'employabilité et de la performance

Altarea inscrit le développement des compétences au cœur de sa stratégie RH, avec l'ambition de maintenir et renforcer durablement l'employabilité de ses collaborateurs dans un environnement en constante évolution. En tant qu'entreprise apprenante, le Groupe accompagne ses équipes dans l'enrichissement continu de leurs savoir-faire et savoir-être, en favorisant la transversalité, l'ouverture et le plaisir d'apprendre.

Chaque année, la direction des ressources humaines élabore un plan de développement des compétences stratégique, en lien étroit avec le comité exécutif, les DRH opérationnels, le management et les représentants du personnel. Ce plan, aligné

sur la stratégie et les priorités des activités du Groupe, vise à garantir l'agilité des organisations et un accès équitable à la formation pour l'ensemble des collaborateurs.

L'Académie Altarea, pilier du développement des talents

Depuis sa création en 2017, l'Académie Altarea constitue le socle de la politique de formation du Groupe. Elle promeut une culture de l'apprentissage continu en s'appuyant sur une diversité de modalités pédagogiques (présentiel, distanciel, formats hybrides, synchrones et asynchrones), adaptées aux besoins des métiers et aux parcours professionnels. L'intégration des nouveaux collaborateurs constitue un axe structurant de ce dispositif.

L'Académie s'appuie sur une plateforme digitale déployée à l'échelle du Groupe, enrichie en 2023 par une offre « augmentée » en partenariat avec Edflex, proposant des contenus régulièrement actualisés couvrant notamment la culture et la stratégie du Groupe, les compétences métiers, les *soft skills*, le management ainsi que la santé et la sécurité au travail.

Le plan de développement des compétences s'articule autour de quatre piliers :

- comprendre : les enjeux *business*, sectoriels et réglementaires ;
- se développer : les compétences comportementales et managériales ;
- transmettre : les savoirs et expertises ;
- se réinventer : l'accompagnement vers les nouveaux métiers.

Actions structurantes déployées en 2024-2025

En 2025, Altarea a renforcé l'accompagnement des managers à travers un dispositif dédié visant à capitaliser sur les expériences managériales 2022-2025 et à les transformer en leviers de progression collective. Ce programme, animé en présentiel à Paris et en Régions par les DRH opérationnels et un formateur-coach partenaire, a notamment permis de réaligner les pratiques autour de l'entretien managérial comme outil clé de performance. 349 managers ont participé à ces ateliers.

La formation à la santé et à la sécurité au travail demeure un axe prioritaire, avec le déploiement régulier de formations réglementaires et de sensibilisation (SSIAP, habilitations électriques, sécurité incendie, SST). En complément, Altarea a poursuivi son engagement en matière de santé mentale en déployant le parcours de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM). En 2025, ce dispositif a été étendu à des élus de CSE, notamment les référents harcèlement.

Développement des compétences liées aux transformations technologiques

Dans un contexte d'évolution rapide des usages, l'Académie a lancé une démarche apprenante dédiée à l'intelligence artificielle générative. En 2025, les collaborateurs ont suivi un parcours obligatoire intitulé « Voyage au centre de l'IA », complété par des webinaires internes et 15 masterclass thématiques. Entre mai et novembre 2025 ; 183 collaborateurs ont participé à ces sessions.

Par ailleurs, le nouvel accord d'intéressement 2025 intègre un critère extra-financier lié à la formation et à la certification à l'IA générative. L'objectif fixé est l'obtention de la certification par 80 % des collaborateurs éligibles, conditionnant une part de l'intéressement. En 2025, le taux de certification atteint 87,7 %.

Développement des compétences liées aux transformations technologiques

En 2025, 2 735 jours de formation ont été réalisés, représentant 2,8 % de la masse salariale, soit un montant de 2 216 111 euros.

Afin de favoriser l'apprentissage continu, l'Académie propose également une programmation bimestrielle de webinaires ouverts à l'ensemble des collaborateurs, consacrés aux *soft skills* et aux innovations impactant les métiers.

L'intégration des nouveaux collaborateurs repose sur un parcours structuré combinant modules digitaux obligatoires et une journée d'intégration en présentiel « Crescendo – Tous Ambassadeur », visant à renforcer l'appropriation des valeurs, de la culture et des projets du Groupe.

Enfin, Altarea a généralisé les entretiens de départ, afin de recueillir les retours d'expérience des collaborateurs, d'identifier des axes d'amélioration et de renforcer la rétention des talents.

Qualité de vie et conditions de travail

Le Groupe s'engage à promouvoir la prévention, la santé et le bien-être de tous ses collaborateurs tout au long de l'année, en adoptant une approche à la fois collective et individuelle. Altarea continue de développer les actions existantes pour répondre aux besoins du Groupe tout en tenant compte des contraintes personnelles des salariés. La qualité de vie au travail est essentielle pour renforcer l'engagement des collaborateurs, rendant ainsi l'entreprise plus attractive et améliorant sa performance économique et sociale. La « symétrie des attentions » (attention portée aux clients identique à celle portée aux collaborateurs) fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés.

Acteurs de la prévention, organisation du travail et qualité de vie et des conditions de travail

Une gouvernance structurée de la prévention des risques

Altarea réaffirme son engagement en faveur de la santé physique et mentale de ses collaborateurs à travers une politique de prévention structurée et partagée. Celle-ci repose notamment sur l'actualisation régulière du Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP), élaboré en lien avec les services de santé au travail et les représentants du personnel (CSE, CSSCT).

La prévention des risques professionnels, qu'ils soient physiques ou psychosociaux, s'appuie sur des actions de formation, de sensibilisation, de dialogue et de partage, associant l'ensemble des parties prenantes. Les CSE du Groupe contribuent activement à la mise en œuvre et au suivi des actions en matière de bien-être et de conditions de travail.

Rôle de la DRH, des services de santé et du management

La direction des ressources humaines collabore étroitement avec la médecine du travail afin de déployer la politique de prévention du Groupe. Conformément au cadre réglementaire, chaque collaborateur bénéficie d'un suivi médical individuel. Les médecins et infirmiers du travail interviennent en tant qu'experts et conseillers, tant auprès des salariés que de la direction.

Dans ce cadre, la DRH, en lien avec la médecine du travail et les CSE, met en œuvre des recommandations relatives aux postures, à l'ergonomie et à l'aménagement des espaces de travail. Le déménagement des sièges sociaux à Richelieu s'est accompagné du renforcement de ces dispositifs, avec la création d'un espace santé dédié, facilitant l'accès des collaborateurs à des ressources spécialisées (psychologues, ergonomes, ingénieurs de prévention), sur orientation médicale.

Le management de proximité joue un rôle central dans la prévention, par son exemplarité, sa capacité d'écoute et sa vigilance dans la détection des situations à risque. Les managers sont accompagnés par les DRH opérationnels et disposent de dispositifs spécifiques, incluant des formations adaptées à leurs responsabilités, des outils RH dédiés et des espaces d'échanges entre pairs.

Les collaborateurs sont également pleinement acteurs de la prévention, en veillant à leur propre santé et sécurité ainsi qu'à celles de leurs collègues.

Dispositifs RH favorisant l'organisation du travail

La politique de qualité de vie et des conditions de travail repose également sur des dispositifs RH structurants permettant aux collaborateurs de se situer dans leur environnement

professionnel, de connaître leurs perspectives d'évolution et d'identifier leurs interlocuteurs RH.

Les entretiens annuels et professionnels constituent des temps d'échange clés entre le manager et le collaborateur, visant notamment à fixer les objectifs, évaluer la charge de travail, améliorer les conditions de travail et accompagner les parcours professionnels. La DRH met à disposition des managers des guides et supports méthodologiques et assure le suivi des suites données, notamment en matière de formation et de mobilité.

Ces dispositifs sont complétés par une démarche de conversation continue, favorisant un dialogue régulier tout au long de l'année et le développement d'une culture du feedback. Les espaces RH de l'intranet permettent par ailleurs un accès facilité aux accords collectifs, règlements intérieurs et outils RH.

Actions en faveur de la QVCT : le dispositif Altawellness

Depuis 2018, Altarea structure sa politique de qualité de vie et des conditions de travail à travers la marque Altawellness, qui regroupe l'ensemble des actions de prévention et de santé au travail. Ce dispositif vise à considérer le collaborateur dans sa globalité, autour des dimensions « tête, corps et cœur », et à proposer des solutions accessibles favorisant l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

Altawellness s'appuie sur une offre combinant plateformes de services, modules digitaux, animations en présentiel, formats à distance et conférences. Le programme est ajusté chaque année en fonction de l'actualité et des besoins identifiés, et a été renforcé pour mieux accompagner certains publics, notamment les parents et les proches aidants.

En 2025, Altarea a poursuivi le déploiement d'Altawellness à travers des actions de prévention et de sensibilisation menées en lien avec le Pôle Santé et des partenaires spécialisés, notamment le programme de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM). Ces actions ont porté sur la prévention de la santé physique (hypertension, troubles musculo-squelettiques, campagnes de sensibilisation aux pathologies spécifiques et à la vaccination), la santé mentale et la lutte contre la sédentarité. Des conférences et ateliers ont notamment été organisés autour de la gestion des émotions, de l'impact de l'hyperconnexion, de la prévention du stress et de l'activité physique, complétés par des événements collectifs (dons du sang, ateliers bien-être) et par l'animation d'une semaine dédiée à la QVCT, combinant conférences et ateliers à destination des collaborateurs.

Le Groupe s'appuie sur des partenariats dédiés afin de renforcer ces actions, notamment en matière de parentalité, d'accompagnement social, de santé au travail et de soutien aux aidants.

Conciliation entre vie professionnelle, vie personnelle et familiale

En tant qu'employeur responsable, Altarea attache une importance particulière à l'équilibre entre vie professionnelle, personnelle et familiale, considéré comme un levier de qualité de vie au travail, d'engagement et de performance durable. À ce titre, le Groupe déploie des mesures visant à améliorer les conditions de travail des collaborateurs, regroupées au sein d'un socle social commun, garantissant un cadre harmonisé et équitable.

La conciliation des temps de vie s'inscrit notamment dans la politique de télétravail du Groupe. Une charte dédiée encadre ce dispositif depuis 2018, en veillant à concilier flexibilité, efficacité opérationnelle et maintien du lien collectif. Le travail en présentiel demeure un vecteur essentiel de collaboration, de cohésion et de fonctionnement en mode projet.

Depuis 2021, la charte télétravail a été renforcée afin d'élargir les conditions de recours à ce mode d'organisation, en tenant compte des situations professionnelles et personnelles des collaborateurs. Le Groupe a ainsi développé une organisation du travail flexible, combinant présentiel, distanciel et formats hybrides. Des outils et dispositifs d'accompagnement ont été mis à disposition des managers et des collaborateurs afin de soutenir ces pratiques, notamment en matière d'organisation du travail et de management à distance.

Aménagement des espaces, protection sociale et indicateurs

Altarea veille à l'impact de l'aménagement des postes et des environnements de travail sur la santé et le bien-être des collaborateurs. Les sièges sociaux disposent notamment d'équipements ergonomiques, d'espaces dédiés à la cohésion, à l'apprentissage, à la pratique sportive et à la santé au travail. Une offre de restauration équilibrée est également proposée afin de favoriser de bonnes conditions de travail au quotidien.

Les collaborateurs et leurs ayants droit bénéficient par ailleurs d'une couverture sociale complémentaire en matière de santé et de prévoyance, garantissant un niveau de protection élevé.

L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité du Groupe, assurant un suivi structuré des conditions de travail. En 2025, le taux d'absentéisme s'établit à 3,34 %, en légère évolution par rapport à 2024 (3,0 %), tout en demeurant à un niveau maîtrisé. Cette évolution fait l'objet d'un suivi attentif et d'analyses régulières, permettant d'adapter les actions de prévention et d'accompagnement. L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité du Groupe, assurant un suivi structuré des conditions de travail. En 2025, le taux d'absentéisme s'établit à 3,34 %, en légère évolution par rapport à 2024 (3,0 %), tout en demeurant à un niveau maîtrisé. Cette évolution fait l'objet d'un suivi attentif et d'analyses régulières, permettant d'adapter les actions de prévention et d'accompagnement.

Le taux de fréquence des accidents du travail atteint 5,0 % en 2025 contre 2,9 % en 2024, traduisant une vigilance renforcée en matière de recensement, d'analyse des situations à risque et de prévention. Chaque accident du travail est systématiquement analysé afin d'en identifier les causes et de mettre en œuvre des mesures correctives adaptées, dans une logique d'amélioration continue.

Ces dispositifs et indicateurs illustrent l'engagement du Groupe en faveur d'un cadre de travail sécurisé, attentif aux conditions de travail et favorable à la performance collective durable.

Indicateurs de santé et sécurité

	2023	2024	2025
Nombre d'accidents du travail	8	10	14
Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0	0	–
Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0	0	–
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	0,0	0,0	5,0 %
Nombre de jours perdus	391	651	424

Mesures d'amélioration en matière de parentalité et vie familiale

De nombreuses actions existent au sein du Groupe pour prendre en compte à la fois les besoins opérationnels et les contraintes personnelles et familiales des collaborateurs grâce à un accompagnement de proximité des équipes RH.

Altarea accorde à tous les collaborateurs du Groupe des congés exceptionnels au-delà du Code du travail, pour les accompagner lors d'événements personnels et familiaux majeurs, tels que le

mariage du collaborateur ou d'un membre de sa famille, la naissance ou l'adoption, le décès, la rentrée des classes ou un déménagement. Ces absences ne sont pas déduites des congés et sont sans incidence sur la rémunération des salariés.

Tous les collaborateurs du Groupe sont autorisés à bénéficier d'un congé pour raisons familiales, conformément aux dispositions prévues par le socle social de l'entreprise et les conventions collectives de l'immobilier applicables.

	2023		2024		2025		2024	2025
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Totaux	Totaux
% de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales (a)	20,71 %	17,47 %	17,83 %	17,71 %	19,60 %	16,60 %	17,62 %	18,13 %

(a) Lecture : 19,60 % des femmes du Groupe ont bénéficié d'au moins un congé pour des raisons familiales.

(b) Les collaborateurs Espagne et Italie ne sont pas comptabilisés.

Altarea déploie des mesures visant à soutenir la parentalité et à favoriser l'équilibre entre vie professionnelle, personnelle et familiale. Depuis 2018, le Groupe garantit le maintien de la rémunération brute sans condition d'ancienneté pendant le congé de maternité. Le congé parental d'éducation, dans la limite d'une année, est pris en compte à 100 % pour le calcul de l'ancienneté, au-delà des exigences légales. À l'issue de ces périodes, un entretien de suivi est organisé avec le manager et la DRH de proximité afin d'accompagner la reprise d'activité.

Le Groupe maintient également la rémunération brute pendant le congé de paternité et d'accueil de l'enfant, dès un an d'ancienneté, sur l'ensemble de la durée du congé légal, portée à 25 jours. Les collaborateurs peuvent par ailleurs bénéficier de différents congés (enfant malade, solidarité familiale, congé parental d'éducation). Des campagnes de don de jours sont organisées, notamment lors des fins de périodes de congés et de RTT ou en réponse à des situations individuelles.

Afin d'accompagner les collaborateurs dans la gestion de leurs équilibres de vie, la DRH propose des dispositifs dédiés, incluant l'accès à la plateforme Worklife (services à la personne) et à un accompagnement familial et social assuré par une équipe pluridisciplinaire. Un dispositif spécifique est également prévu pour les collaborateurs aidants, avec un accompagnement adapté à leur situation.

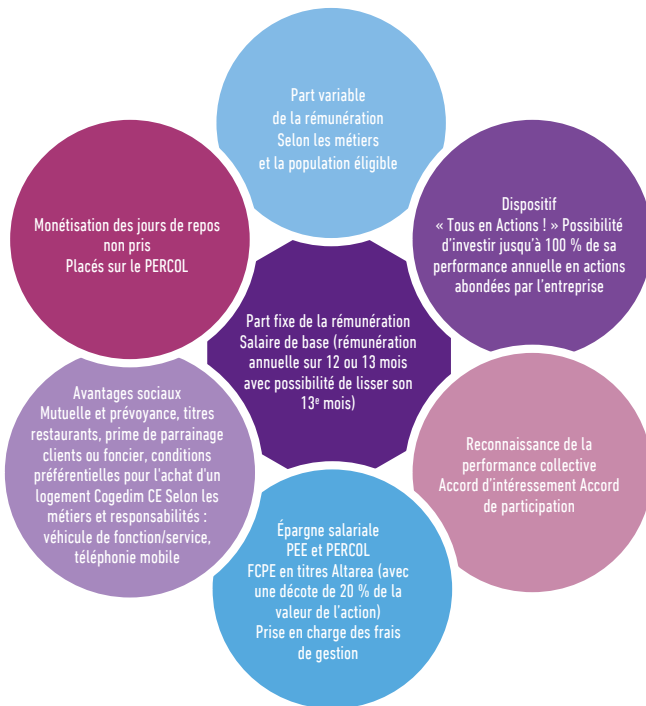
L'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle repose enfin sur le respect des temps de travail et de repos ainsi que sur un usage responsable des outils numériques. À ce titre, Altarea encadre le droit à la déconnexion au moyen d'une charte Groupe et mène des actions régulières de sensibilisation au bon usage des outils numériques, notamment via Altawellness, afin de prévenir les situations d'hyperconnexion.

Rémunération

Rémunération et partage de la valeur

Altarea s'assure que les collaborateurs occupant un même poste à expériences et compétences égales, durée de travail et performances équivalentes ont une rémunération identique. La rémunération est déterminée selon des critères objectifs basés sur le niveau de diplôme, l'expérience et les pratiques du marché. L'égalité professionnelle est une composante essentielle des systèmes de rémunération proposés par Altarea.

La politique de rémunération mise en place au sein d'Altarea intègre un système variable basé sur des critères de performance liés à la réalisation d'objectifs individuels et collectifs. Ainsi la plus grande partie des collaborateurs est éligible à une prime de performance annuelle. Les collaborateurs sont également associés aux réussites collectives via notamment nos accords d'intéressement Groupe et de participation Groupe. Des avantages salariaux spécifiques sont également inclus dans le plan de rémunération en fonction des postes (véhicules de fonction, crédit mobilité, équipement informatique, très bonnes garanties mutuelle et prévoyance).fonction, crédit mobilité, équipement informatique, très bonnes garanties mutuelles et prévoyance).



Une politique en faveur de l'actionnariat salarié

Altarea a pour ambition de proposer à chaque salarié de devenir un actionnaire du Groupe. Pour se faire, le Groupe a déployé depuis 2016 un dispositif unique « Tous en Actions ! ». Ce dispositif permet notamment à chaque collaborateur d'être associé au développement et aux résultats du Groupe en lui permettant de devenir actionnaire du Groupe.

Ainsi, depuis sept ans le Groupe renouvelle chaque année son opération d'augmentation de capital réservée aux salariés. Les salariés peuvent y participer au travers de leur intéressement et/ou participation ainsi que des versements volontaires. Ce support d'actionnariat permet aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote sur le prix de référence des actions Altarea.

Les collaborateurs bénéficiaires d'une prime de performance annuelle peuvent également bénéficier du dispositif innovant "Cash Actions" permettant le versement de cette prime en numéraire ou sous forme d'actions gratuites.

Enfin, pour fidéliser et associer encore davantage les managers à la réussite du Groupe, un bonus moyen terme sur deux ou trois ans est mis en place au fil des années. Les managers se voient ainsi attribuer des actions gratuites soumises à condition de présence.

Au 31 décembre 2025, 77,9 % de l'effectif CDI est directement ou indirectement actionnaire du Groupe. La part de cet actionnariat représente 4,25 % du capital.

Dispositifs d'épargne salariale

Altarea a à cœur d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe à travers différents dispositifs notamment son accord d'intéressement et son accord de participation. Pour favoriser les parcours de carrière et la mobilité mais également l'égalité salariale au sein du Groupe, Altarea a mis en place depuis plusieurs années des accords couvrant l'ensemble du Groupe.

Participation

La participation est un dispositif obligatoire dans les entreprises de 50 salariés et plus, qui a pour objet de garantir collectivement aux salariés le droit de participer aux résultats de l'entreprise. Elle prend la forme d'une participation financière à effet différé, calculée en fonction du bénéfice net de l'entreprise,

constituant la réserve spéciale de participation (« RSP »). La participation chez Altarea est liée aux résultats du Groupe. Elle existe en conséquence dans la mesure où ces derniers permettent de dégager une réserve de participation positive.

Intéressement

Il s'agit d'un dispositif facultatif que la direction maintient, année après année, et ce malgré le contexte économique actuel tendu et incertain du secteur de l'immobilier, afin d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et performances financières et extra-financières du Groupe. Ainsi, il a été décidé de renouveler un accord d'intéressement au titre de 2025. Les modalités de calcul de l'intéressement ont été choisies afin de traduire la volonté de :

- permettre aux collaborateurs, en contrepartie des efforts consentis, de bénéficier d'un retour financier lié aux résultats et performances réalisés ;
- partager, entre l'employeur et les collaborateurs, le bénéfice de cette réussite commune ;
- donner à chacun une conscience accrue de la communauté d'intérêts existante au sein d'Altarea.

L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au cash-flow des opérations ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat, Collaborateurs et Client.

Plan Épargne Groupe

Altarea a mis en place différents dispositifs d'épargne collectif au sein du Groupe. Les collaborateurs bénéficient d'un Plan d'épargne Groupe (PEG) qui leur permet de se constituer, avec l'aide de celle-ci, un portefeuille de valeurs mobilières et de bénéficier des avantages fiscaux dont est assortie cette forme d'épargne collective. Chacun peut ainsi se constituer une épargne à moyen/long terme..

Plan Épargne Retraite Collectif

Le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCOL), dispositif facultatif mis en place pour l'ensemble des salariés d'Altarea, permet à ces derniers de se constituer un revenu complémentaire pour la retraite dans des conditions fiscales avantageuses. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite.

En 2025, les CSE et la direction d'Altarea ont modifié leurs accords PEG et PERCOL afin d'intégrer trois nouveaux cas de déblocage :

- pour financer des travaux énergétiques au sein de la résidence principale ;
- pour financer l'achat d'un véhicule propre (100 % électrique ou à l'hydrogène) ;
- pour financer les dépenses liées à l'activité de proche aidant.

Désormais, les montants potentiellement versés au titre de la prime de partage de la valeur peuvent également être versés aux PEG/PERCOL.

L'équité salariale

Le système de rémunération mis en place au sein d'Altarea assure l'équité de traitement entre les collaborateurs. Le Groupe s'engage activement à réduire les écarts éventuels de rémunération entre les genres en mettant en œuvre un plan d'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Les salaires proposés à l'embauche ainsi que les augmentations suggérées

par les managers sont soumis à la validation tant des responsables des ressources humaines que du responsable de la *business unit*. Les managers bénéficient de l'accompagnement des équipes ressources humaines pour garantir l'application des critères d'attribution des augmentations.

À ce titre, les entités qui composent le Groupe ont mesuré les indicateurs dans un index de l'« égalité femmes/hommes » conformément aux dispositions en vigueur.

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2025 sont les suivantes pour les sociétés concernées :

	2024	2025
Unité Économique et Sociale Altarea	89/100	89/100
Unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine	90/100	97/100
Unité Économique et Sociale Altarea Promotion		89/100
Unité Économique et Sociale Cogedim	86/100	
Unité Économique et Sociale W-PI	73/100	

Il est à noter que la multitude de métiers qui compose le Groupe explique la dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces notes ont par conséquent une valeur indicative. De plus, la rémunération des cadres est, selon la nature de la fonction exercée et du niveau de responsabilité, complétée d'une part variable.

Altarea proroge, année après année lors de ses campagnes de révisions salariales, l'intégration d'un budget dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents, si des situations venaient à être identifiées.

Salaires décents

Conformément aux lignes directrices en matière de *reporting* et compte tenu de ses pratiques, Altarea veille à ce que les rémunérations versées à ses collaborateurs soient conformes aux cadres légaux et réglementaires applicables dans les pays où le Groupe est présent, à savoir la France, l'Espagne et l'Italie. En France et en Espagne, les rémunérations sont au moins égales aux salaires minimums nationaux en vigueur et respectent les obligations conventionnelles applicables.

En Italie, où il n'existe pas de salaire minimum légal et compte tenu de la taille limitée des effectifs concernés, le Groupe s'assure que les rémunérations versées respectent les exigences du droit du travail local et sont cohérentes avec les pratiques du marché pour des postes et niveaux de responsabilité comparables.

La politique de rémunération du Groupe vise ainsi à garantir à l'ensemble des collaborateurs un salaire décent, entendu comme une rémunération permettant de couvrir les besoins fondamentaux et de vivre dans des conditions dignes,

notamment en matière d'alimentation, de logement, de santé, de transport et d'éducation, conformément aux référentiels internationaux en matière de droits humains et de travail.

Ratio de rémunération

	2024	2025
Cadre	22 %	23 %
Employé	-16 %	-30 %
Agent de maîtrise	6 %	15 %
TOTAL	30 %	29 %

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes au sein d'Altarea est calculé comme la différence entre le salaire annuel moyen des hommes et le salaire annuel des femmes, exprimés en pourcentage du salaire annuel moyen des hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des cadres s'explique en grande partie par une proportion plus élevée d'hommes aux postes de direction et de femmes aux postes de soutien et opérationnels. Dans le cadre de sa politique de ressources humaines, Altarea poursuit ses actions visant à favoriser l'accès des femmes aux postes à responsabilité, notamment à travers ses pratiques de recrutement, de promotion et de développement des carrières, afin de contribuer à la réduction progressive des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des employés en faveur des femmes est très significatif et s'explique notamment par la réintégration de nos contrats de professionnalisation dans le calcul de cet indicateur.

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2025
Groupe	Assurer une politique de rémunération compétitive et alignée sur la performance	756 %

En 2025, le ratio de rémunération annuelle entre la personne la mieux rémunérée du Groupe et la rémunération annuelle médiane des collaborateurs s'établit à 756 %, en baisse de 32 points par rapport à 2024.

Cette évolution s'explique principalement par un changement de périmètre, consécutif à la cession en 2025 de l'activité résidences seniors. Cette activité comptait près de 300 collaborateurs, majoritairement positionnés dans les premiers niveaux de rémunération, ce qui avait pour effet d'accentuer mécaniquement le ratio de rémunération les années précédentes.

La sortie de ce périmètre a ainsi entraîné une réduction mécanique du ratio, sans modification substantielle de la politique de rémunération du Groupe. Le ratio reflète désormais

une structure d'effectifs recentrée sur les activités conservées, avec une répartition des niveaux de rémunération plus homogène.

Protection sociale

L'ensemble des collaborateurs d'Altarea bénéficie d'une protection sociale mise en place par le Groupe, visant à couvrir les risques liés à des événements majeurs de la vie professionnelle et personnelle. Cette couverture inclut notamment les situations de maladie, d'accident du travail, d'invalidité, de congé parental et de retraite, ainsi que, le cas échéant, les dispositifs applicables en matière de perte d'emploi conformément aux cadres légaux en vigueur.

4.3.1.3 [S1-2] : Processus de dialogue avec le personnel et les représentants des travailleurs sur les impacts

Enjeux du Dialogue social

Le dialogue social constitue un pilier structurant de la politique des ressources humaines d'Altarea. Il s'inscrit dans une démarche de gouvernance visant à associer les collaborateurs et leurs représentants aux réflexions et décisions ayant un impact sur les conditions de travail, la santé, la sécurité et le développement des compétences.

Dans ce cadre, Altarea entretient un dialogue régulier et structuré avec les instances représentatives du personnel, notamment les comités sociaux et économiques (CSE), dans un climat fondé sur la confiance, la transparence et le respect mutuel. Ce dialogue permet de prendre en compte les attentes et préoccupations des collaborateurs, et d'identifier collectivement des leviers d'amélioration.

Les échanges portent notamment sur des enjeux tels que la prévention des risques professionnels et psychosociaux, l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, l'organisation du travail et les parcours de formation. Ils contribuent à l'élaboration et à l'actualisation des dispositifs de prévention, en lien avec les services de santé au travail, ainsi qu'au déploiement des actions en faveur de la qualité de vie et des conditions de travail, notamment à travers le dispositif Altawellness.

Le dialogue social constitue également un levier d'accompagnement des transformations du Groupe. À ce titre, les partenaires sociaux sont associés aux réflexions relatives aux évolutions des métiers et aux usages, notamment lors de l'introduction de nouvelles technologies telles que l'intelligence artificielle générative, afin de garantir un accompagnement adapté des collaborateurs.

Dialogue social quotidien avec les représentants du personnel

Un dialogue social structuré et continu

Altarea a structuré son dialogue social afin de garantir une représentation adaptée des collaborateurs et un fonctionnement efficace des instances. Lors de la mise en place des comités sociaux et économiques (CSE), la direction des ressources humaines (DRH) et les représentants du personnel ont conjointement défini des modalités de fonctionnement et des moyens permettant aux élus d'exercer pleinement leurs missions, notamment à travers des dispositifs de formation dédiés.

Le dialogue social s'organise à un rythme mensuel entre la direction et les partenaires sociaux, et s'appuie sur différentes commissions spécialisées (notamment santé, sécurité et conditions de travail, formation, égalité professionnelle). Ces échanges sont complétés, selon les sujets, par des réunions préparatoires, sous-commissions et ateliers de travail, favorisant la concertation en amont et l'expression des points de vue des collaborateurs, y compris ceux susceptibles d'être plus exposés à certains impacts ou moins représentés.

La structuration du dialogue social a également conduit à la mise en place d'unités économiques et sociales (UES), afin de tenir compte de la réalité des activités du Groupe et de garantir un niveau de représentativité adapté. Plusieurs CSE sont ainsi déployés au sein du Groupe, en cohérence avec les marques et activités.

Des instances favorisant la cohérence et la solidarité au niveau Groupe

En complément des instances légales, la direction et les partenaires sociaux ont souhaité renforcer la cohésion sociale au niveau du Groupe. À ce titre, un Comité des activités sociales et culturelles inter-entreprises (CASC) a été créé afin de proposer des actions communes à l'ensemble des collaborateurs.

Par ailleurs, depuis 2023, Altarea a instauré un format de dialogue élargi à l'échelle du Groupe à travers un CSE des marques, réunissant l'ensemble des élus titulaires et suppléants. Cette instance permet de partager des informations transverses et communes à toutes les activités, en présence, selon les thématiques, de la direction générale, de membres du comité exécutif ou d'experts métiers.

Le dialogue social s'inscrit également dans les mécanismes de négociation collective, notamment en matière d'épargne salariale. Chaque année, un bilan des réunions, accords collectifs et décisions unilatérales est présenté aux CSE et à leurs commissions.

Un cadre réglementaire social harmonisé et coconstruit

Le Groupe garantit à ses filiales un cadre réglementaire social harmonisé, fondé sur le respect des conventions collectives applicables et décliné à travers un socle social commun, mis à jour notamment lors des opérations de croissance externe. Ce socle vise à garantir un niveau élevé de protection sociale et de conditions de travail, tout en favorisant l'équité entre les collaborateurs.

Ce cadre commun couvre notamment les règles relatives au temps de travail, à la santé et à la sécurité, à la formation, à la qualité de vie et des conditions de travail, ainsi que des chartes et dispositifs Groupe (droit à la déconnexion, éthique, informatique et données personnelles, télétravail, égalité professionnelle).

L'harmonisation du cadre social a pour objectifs de développer une culture sociale commune, de renforcer la solidarité et les synergies entre les activités, de faciliter les mobilités internes et de garantir un haut niveau de protection des droits et libertés fondamentaux. Ces dispositifs sont coconstruits avec les représentants du personnel dans le cadre des procédures d'information et de consultation.

NB : En Italie et en Espagne, compte tenu de la taille des entités et conformément aux réglementations locales, il n'existe pas de représentation du personnel formalisée. Le dialogue social y prend la forme d'échanges directs et réguliers entre les collaborateurs, la direction locale et la DRH du Groupe.

4.3.1.4 [S1-3] : Processus de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de faire part de ses préoccupations

Mesures contre la violence et le harcèlement au travail

Le Groupe garantit un environnement de travail sûr et respectueux pour tous. Altarea interdit strictement toute forme de harcèlement ou de violence envers ses collaborateurs, clients, prestataires ou tout autre tiers. Chaque collaborateur, quelle que soit sa fonction, ancienneté ou position hiérarchique, doit agir avec professionnalisme et loyauté, tant en interne qu'avec les partenaires externes, dans le respect des lois et des règlements du Groupe (règlement intérieur, charte éthique, code de conduite).

Altarea a mis en place des procédures et des canaux pour recueillir les préoccupations et besoins de chacun. Tous les acteurs internes sont mobilisés selon les thématiques : ligne hiérarchique, DRH, élus, déontologue, membres du comité d'éthique, et référents harcèlement et agissements sexistes (Groupe et CSE). La pluralité des canaux assure la disponibilité

de ces derniers. En cas de signalement de harcèlement et d'agissements sexistes, une enquête interne est mise en place et la direction prend les mesures conservatoires nécessaires puis les sanctions appropriées le cas échéant.

Altarea a instauré des procédures spécifiques pour guider les collaborateurs dans les questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et transparente :

- la procédure d'alerte éthique permet de signaler toute situation de non-conformité de manière confidentielle, garantissant les droits des lanceurs d'alerte ;
- la procédure de gestion des conflits d'intérêts aide chaque collaborateur à identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts, afin de protéger les intérêts, l'image et la réputation du Groupe.

Les processus de diffusion et de suivi des plaintes sont traités dans l'ESRS G1-1.

4.3.1.5 [S1-4] Actions concernant les incidences importantes sur les effectifs de l'entreprise, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

En ce qui concerne les actions de remédiation, Altarea a défini un processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs matériels sur les droits de l'homme de son personnel, tel que mentionné dans le S1-3. Aussi, comme mentionné en S1-2, dans le cadre du dialogue social avec le personnel de l'entreprise et ses représentants, le Groupe entretient des interactions régulières avec l'ensemble des parties prenantes. Altarea veille à mettre en place les actions nécessaires pour remédier aux impacts négatifs matériels et s'engage à permettre sa réparation en cas d'identification.

Ainsi, au regard des impacts potentiels identifiés pour le personnel de l'entreprise, les équipes des ressources humaines et ressources internes, sont mobilisées pour leur expertise et leurs compétences au sein du Groupe. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (cabinets d'audit, conseil, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Performance Année 2025	Commentaires
MARQUE EMPLOYEUR						
Recruter et former des jeunes talents aux métiers de l'immobilier	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Attirer un vivier de talent pour assurer le renouvellement des générations de l'immobilier	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 5 collaborateurs. 13,2 % d'alternants au 31/12	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 4 collaborateurs. 13,7 % d'alternants au 31/12	<i>Graduate program</i> et la campagne annuelle d'alternant. Des temps privilégiés d'intégration, avec des tuteurs et des buddies.
S'engager pour une représentation paritaire des talents au sein du secteur de l'immobilier	L'ensemble des salariés de l'entreprise	Groupe	Faire évoluer les stéréotypes liés à l'immobilier et favoriser l'égalité des chances	76 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 28 nationalités	82 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 25 nationalités	Signature des : Charte de la parité dans l'immobilier Adhésion à l'Association française des managers de la diversité « Elles bougent »
RÉMUNÉRATIONS & AVANTAGES SOCIAUX						
Partage de la valeur des performances collectives	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Déclencher un plus grand nombre d'objectifs fixés dans l'accord d'intéressement	Près de 21 % des critères atteints en 2023	Près de 23 % des critères atteints en 2024	Mise en place des programmes de suivi de ces indicateurs

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Performance Année 2025	Commentaires
Développement de l'actionnariat salarié via le dispositif « Tous en Actions ! »	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Poursuivre le développement de l'actionnariat salarié par une augmentation de la proportion des salariés actionnaires	Taux de participation : Cash Actions = 33 % FCPE Actions Altarea = 25,5 %	Taux de participation : Cash Actions = 69,1 % FCPE Actions Altarea = 24,7 %	Dispositif « Cash Actions » permettant d'opter pour un paiement de la prime sous forme d'actions gratuites du Groupe Dispositif « FCPE Actions Altarea » permettant au salarié d'investir dans l'action Altarea au travers du PEG
Équité salariale entre les femmes et les hommes	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Conserver le niveau de notation de l'index EgaPro du Groupe	UES Altarea : 89/100 UES Cogedim : 97/100 UES Histoire & Patrimoine : 89/100 UES Woodeum : 0/100 Cogedim Services Exploitations : 0/100	UES Altarea : 89/100 UES Histoire & Patrimoine : 97/100 UES Altarea Promotion : 89/100	Budget d'augmentations individuelles dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents
FORMATION & DÉVELOPPEMENT DES CARRIÈRES						
Contribution à l'évolution professionnelle des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Privilégier la mobilité interne pour investir dans ses employés et augmenter leur engagement	67,4 % des postes pourvus en mobilité interne	59 % des postes pourvus en mobilité interne	Une newsletter « ALTAJOBS » est transmise mensuellement pour informer sur les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités
Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Augmenter l'employabilité des collaborateurs et leurs compétences pour s'adapter aux nouvelles évolutions	87,8 % formés	98,2 % formés	L'Académie a continué à proposer des formats apprenants innovants

Remarques concernant les actions déployées pour le personnel de l'entreprise :

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre l'ensemble des salariés du Groupe, dans la mesure où elles peuvent être déployées, conformément au socle social, aux conventions collectives applicables et aux accords conclus avec les représentants du personnel.

Le pilotage de ces actions repose sur un suivi régulier d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, permettant d'en évaluer le déploiement et l'efficacité dans le temps. Les résultats sont analysés annuellement

afin, le cas échéant, d'ajuster les dispositifs existants et de renforcer les actions jugées prioritaires.

Après une première structuration du reporting en 2024, l'exercice 2025 s'inscrit dans une démarche de consolidation et d'amélioration continue, visant à assurer une couverture progressive et homogène des actions déployées au sein du Groupe et à renforcer la lisibilité des informations publiées, conformément aux exigences des ESRS.

4.3.1.6 [S1-5] Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités significatifs

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts, risques et opportunités potentiels, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2025, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour le personnel de l'entreprise.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Valeur 2025	Valeur de référence	Période	Commentaires
Viser le zéro accident sur les différents lieux de travail	Les salariés du Groupe	Groupe	0 accident	14	en 2024 : 10	Objectif continu	
Former et embarquer l'ensemble des collaborateurs à l'IA générative	Les salariés du Groupe	Groupe	100 % des collaborateurs sensibilisés	87,68 % des collaborateurs sensibilisés.	24,5 % des collaborateurs sensibilisés.	Objectif à court terme	Déploiement d'un parcours de formation obligatoire sur mesure
Améliorer le taux de féminisation des instances managériales au sein du Groupe	Les salariés du Groupe	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Faire mieux que N	37,21 %	En 2024 : 26,6 % des femmes encadrent au moins un CDI	Objectif continu	Critères liés à l'accord d'intéressement
Maintenir un niveau de mobilité et promotion interne suffisant	Les salariés du Groupe	Groupe	40 %	59 %	en 2024 : 67,4 %	Objectif continu	
Maintenir notre index sur l'« égalité femmes/hommes »	Les salariés du Groupe	Groupe	Avoir une moyenne groupe équivalente à l'année N	UES Altarea : 89/100 UES Histoire & Patrimoine : 97/100 UES Altarea Promotion : 89/100	UES Altarea : 89/100 UES Cogedim : 97/100 UES Histoire & Patrimoine : 89/100 UES Woodeum : 0/100 Cogedim Services Exploitations : 0/100	Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts et des risques matériels identifiés ont été définies pour 2025. Elles font l'objet d'un dialogue formel avec les représentants du personnel lors des différentes réunions.

Le suivi de ces cibles permet de suivre les performances d'Altarea et d'assurer la réalisation des objectifs à atteindre, ainsi que d'en tirer des enseignements.

Principaux indicateurs sociaux

4.3.1.7 [S1-6] Caractéristiques des salariés de l'entreprise

Présentation des informations sur les effectifs par sexe

Nombre d'employés			
Sexe	2023	2024	2025
Hommes	960	855	733
Femmes	1 212	1 143	922
Autres	–	–	–
Non communiqué	–	–	–
EFFECTIFS TOTAUX	2 172	1 998	1 655

	2025
Nombre d'employés ayant quitté le Groupe	309
Taux de turnover	18,22 %

Les motifs de départ des collaborateurs	2024	2025
Démission	25 %	29 %
Licenciement	15 %	15 %
Rupture conventionnelle	32 %	31 %
Départ en retraite	2 %	3 %
Fin de la période d'essai	8 %	8 %
Décès	0,47 %	— %
Rupture anticipée du CDD	1 %	1 %
Fin du CDD	15 %	10 %
Autre	— %	— %

Évolution des effectifs du Groupe

Scope	Objectif/engagement	Résultat 2025	Référence 2024	Évolution 2025-2024	Commentaire de tendance
Groupe	Adapter les effectifs aux enjeux du marché	Effectifs au 31/12 = 1655	Effectifs au 31/12 = 1998	↘	
Groupe	Assurer un taux de rotation maîtrisé	Un taux de rotation de 18,2 %	Un taux de rotation de 21,1 %	↗	
Groupe	Ajuster le recrutement aux priorités stratégiques	210 recrutements	252 recrutements	↘	

Présentation du nombre de salarié dans les pays où l'entreprise compte au moins 50 salariés représentant au moins 10 % de son nombre total de salarié*.

Pays	Nombre de salariés CDI CDD (effectifs)
France	1 632

* Les salariés établis dans les filiales en Italie et en Espagne ne sont pas comptabilisés étant donné que ces activités comportent moins de 50 salariés.

Présentation des informations sur les salariés par type de contrat, ventilées par sexe

Effectifs au 31/12/2025	Femme	Homme	Autres (*)	Non communiqué	Total
Nombre de salariés	922	733	0	0	1 655
Nombre de salariés en CDI	901	718	0	0	1 619
Nombre de salariés en CDD	21	15	0	0	36
Nombre de salariés à temps plein	866	728	0	0	1 594
Nombre de salariés à temps partiel	56	5	0	0	61

Dans le cadre de la préparation des indicateurs demandés au titre de la CSRD, les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP) pour tous les indicateurs liés aux mouvements de personnel, tels que les départs, les recrutements et le *turnover*. En ce qui concerne les chiffres relatifs au nombre total de salariés, nous utilisons les effectifs physiques à la fin de la période de *reporting*. L'utilisation des ETP est quant à elle réservée aux cas spécifiques où cette mesure est expressément requise.

Pour rappel, un **équivalent temps plein (ETP)** correspond à une unité de mesure standardisée permettant d'exprimer les volumes de travail en termes de temps de travail à temps plein.

Par exemple, un salarié à mi-temps représente 0,5 ETP, tandis qu'un salarié à temps plein correspond à 1 ETP. Cette mesure vise à harmoniser les comparaisons et analyses des volumes d'activité au sein de l'organisation.

4.3.1.8 [S1-8] Couverture des négociations collectives et dialogue social

Taux de couverture	Couvertures des négociations collectives	Dialogue social	
	Salariés – EEE	Salariés – non EEE	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement)
0–19 %	–	–	–
20–39 %	–	–	–
40–59 %	–	–	–
60–79 %	–	–	–
80–100 %	99 %	–	97,5 %

NB : La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se traduit par des échanges en direct entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines. Toutefois, l'indicateur intègre l'ensemble du périmètre de reporting dans sa méthodologie de calcul.

4.3.1.9 [S1-9] Métriques de diversité

Répartition des salariés par sexe

Scope	Objectif/engagement	Effectifs par genre au 31 décembre	2025	Évolution 2024-2025
Groupe	Favoriser un équilibre durable entre les genres et promouvoir la mixité au sein du Groupe.	Femme	56 %	↗
		Homme	44 %	↘

Les informations présentées ci-dessus sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

		2023	2024	2025
S1-6	Effectif total en fin de mois	2 172	1 998	1 655
	Nombre de femmes	1 212	1 143	922
	Nombre d'hommes	960	855	733
	% de femmes dans les effectifs	56,0 %	57,0 %	55,7 %
	% d'hommes dans les effectifs	44,0 %	43,0 %	44,3 %
	Nombre de collaborateurs en France	2 154	1 980	1 632
	Nombre de collaborateurs en Espagne	4	4	6
	Nombre de collaborateurs en Italie	14	14	17
	Nombre de CDI	2 129	1 954	1 620
	Nombre de CDD	22	27	18
	Nombre de contrats pro.	21	17	17
	% de CDI	98,0 %	98,0 %	98,0 %
	% de CDD	1,0 %	1,0 %	1,0 %
	% de contrats pro	1,0 %	1,0 %	1,0 %
	Nombre de temps plein	2 109	1 935	1 594
	Nombre de temps partiel	63	63	61
	% de temps plein	97,1 %	96,8 %	96,3 %
	% de temps partiel	2,9 %	3,2 %	3,7 %
	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	382	434	309
	Nombre de recrutements des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	357	252	210
	Taux de turnover	17,1 %	21,1 %	18,2 %
	Part de démissions	29,1 %	24,9 %	29,1 %
	Part de licenciements	8,6 %	14,8 %	15,3 %
	Part de ruptures conventionnelles	22,3 %	32,5 %	31,4 %
	Part de départs en retraite ou en préretraite	4,2 %	2,3 %	3,2 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	11,0 %	5,5 %	5,2 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	2,4 %	2,2 %	3,2 %
	Part des décès	— %	0,5 %	0,3 %
	Part de fin de CDD/ fin de contrat de professionnalisation	19,4 %	15,4 %	10,1 %
	Rupture anticipée du CDD	2,6 %	0,9 %	0,7 %
S1-8	Pourcentage de collaborateurs couvert par une convention collective	99,1 %	99,1 %	98,6 %
	Pourcentage de collaborateurs représentés par des représentants du personnel officiellement élus	98,2 %	96,2 %	97,5 %
S1-9	Proportion de postes féminin au niveau du COMEX	23,1 %	25,0 %	25,0 %
	Proportions de postes féminins aux niveaux du comité manager	30,7 %	29,8 %	31,0 %
	< 30 ans	16,0 %	13,5 %	11,8 %
	30-50 ans	61,9 %	61,7 %	61,2 %
	> 50 ans	22,1 %	24,9 %	27,1 %
	< 3 ans	34,0 %	29,0 %	20,0 %
	3-5 ans	18,0 %	14,0 %	17,4 %
	5-8 ans	22,0 %	24,0 %	21,3 %
	8-11 ans	8,0 %	12,0 %	17,5 %
	> 11 ans	18,0 %	20,0 %	24,0 %

■ *Information volontaire non matérielle attendus par les agences de notation extra-financière

		2023	2024	2025
S1-12	Pourcentage d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	2,9 %	1,4 %	1,3 %
	Nombre d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	28	27	21
	% de femmes dans les handicapées	79,0 %	85,0 %	90,5 %
	% d'hommes dans les handicapés	21,0 %	15,0 %	9,5 %
S1-14	Pourcentage des salariés couverts par le système de gestion santé-sécurité	100 %	100 %	100 %
	Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0	0	0
	Nombre d'accidents du travail	8	10	14
	Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	2,06	2,9	0,0498
	Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0	0	0
	Nombre de jours perdus	391	651	424
S1-15	Pourcentage de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %
	Pourcentage de collaborateurs femmes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	18,5 %	17,8 %	19,6 %
	Pourcentage de collaborateurs hommes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	16,2 %	17,7 %	17,0 %
	Taux d'absentéisme	2,4 %	3,0 %	3,3 %
	Nombre d'alternants sur l'année	556	506	424
	Nombre de stagiaires sur l'année	64	56	45
	Nombre d'alternants au 31/12	338	302	260
	% d'alternants au sein de l'effectif	13,6 %	13,2 %	13,7 %

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

4.3.2.1 Introduction

Altarea est un donneur d'ordre important, acteur sur plusieurs métiers de l'immobilier (promotion immobilière et gestion d'actifs principalement). Une large part des achats du Groupe sont liés à son activité de promotion (gros œuvre, second œuvre, études, etc.) et les achats restants sont principalement relatifs à l'exploitation des centres commerciaux et aux frais généraux.

4.3.2.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Garanties sociales sur la chaîne de valeur (Matérialité limitée)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, qui a mis en place un cadre juridique

rigoureux en matière de droit du travail. Néanmoins, le secteur de l'immobilier fait face à des défis concernant les droits de l'homme et, afin d'aller au-delà du respect des lois et réglementations, Altarea renforce sa démarche d'achats responsables année après année.

Ainsi, le Groupe a identifié deux impacts liés à des potentiels incidents ponctuels, rassemblés sous l'enjeu « Garanties sociales sur la chaîne de valeur » dans le cadre de son analyse de double-matérialité. Grâce à une analyse des enjeux de durabilité du secteur, ainsi que grâce à des échanges avec les équipes opérationnelles, il a été identifié que les impacts potentiels concernent plus particulièrement les travailleurs sur les chantiers et dans les centres commerciaux d'Altarea, sans distinction de niveau de risque selon les territoires d'implantation du Groupe.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Amont	Aval	
Impact négatif potentiel	Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction	Exploitation : Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)	Le non-respect des garanties sociales ou l'exposition des travailleurs à des risques peut entraîner précarité, insécurité économique et accidents, avec des impacts limités mais réels sur la continuité des activités et les coûts de mise en conformité. Pour y répondre, Altarea a déployé dans chacune de ses marques une politique d'achats responsables incluant une charte Groupe, des clauses RSE, des audits et des formations, en collaboration avec ses filiales. La concentration des activités en France et en Europe et la relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur constituent des leviers clés pour maîtriser les risques et maintenir la performance globale.
Impact négatif potentiel	Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction	Exploitation : Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)	

4.3.2.3 Politiques (S2-1)

L'approche d'Altarea à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une politique couvrant les droits humains, dont la lutte contre le travail forcé, ainsi que la garantie de santé et de sécurité. Cette politique reflète l'engagement du Groupe à respecter les normes les plus strictes dans ces domaines, à renforcer ses principes directeurs et à continuer de déployer des démarches opérationnelles pour l'ensemble de ses activités. Afin d'être exemplaire dans la conduite de ses métiers, Altarea s'est engagé à soutenir et promouvoir le respect des droits humains dans sa sphère d'influence et à veiller à ce que les marques du Groupe ne se rendent pas complices de violations de ces droits. L'ensemble des engagements de la politique droits humains sont détaillés dans la politique sociétale d'Altarea (cf. section 4.3.5).

4.3.2.4 Processus de dialogue et processus visant à remédier aux impacts négatifs (S2-2)

Dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur, notamment ceux des chantiers et le personnel externe des centres commerciaux. Ce dialogue a lieu directement avec ces travailleurs ou leurs représentants, sous de multiples formes (échanges téléphoniques, emails, réunions de chantier pour les activités de promotion, échanges preneurs dans les centres commerciaux, etc.), avec une fréquence adaptée aux sujets à traiter. La question des impacts sur les travailleurs (sécurité, droits et conditions de travail, etc.) peut faire l'objet de points dédiés ou être inclus à des échanges plus vastes (exemple : réunions de suivi habituelles de chantier).

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions techniques de promotion et les directions de centres commerciaux organisent les modalités de ce dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Le dialogue est réalisé directement avec les travailleurs, opération par opération, ou actif par actif.

Dans la pratique des activités, les équipes opérationnelles ont la charge du dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur afin de constamment étayer l'approche de l'entreprise sur les enjeux de durabilité, notamment ceux relatifs aux droits de l'homme et à la santé et sécurité.

4.3.2.5 Actions et ressources (S2-4)

Les enjeux relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur sont pleinement inclus au processus de gestion des risques d'Altarea. Ainsi, au regard des deux impacts potentiels identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur les activités de promotion et de foncière, des collaborateurs du Groupe

(directions techniques, directions de la construction, directions de centres commerciaux, etc.) sont mobilisés pour leur expertise et leurs compétences au sein de chaque marque. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (bureaux de contrôles, cabinets d'audit, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Au-delà des cadres internationalement reconnus qu'Altarea s'engage à respecter, le droit français et européen encadre également strictement les conditions de sécurité (évaluation et gestion des risques, planification des mesures de protection collective, coordination des interventions des différents acteurs du chantier, etc.) et la lutte contre le travail illégal (vérification de la conformité des prestataires et sous-traitants, etc.).

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes sur ses activités de promotion et de foncière, le Groupe déploie en continu des actions de prévention complémentaires, dont les principales sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
Garantir la santé & la sécurité					
Fournir des moyens accordés au coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Garantir la sécurité sur le chantier, notamment en organisant la coactivité des entreprises sur le chantier	Le Groupe veille à ce que les moyens accordés au CSPS soient en adéquation avec le niveau d'exigence requis
Former les collaborateurs du Groupe sur la sécurité et le droit du travail	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de droit du travail	Sessions de formation sur les rôles et responsabilités du maître d'ouvrage, ainsi que sur les bonnes pratiques en matière de sécurité et de droit du travail
Réaliser des audits des chantiers (qualité de l'exécution, sécurité des collaborateurs, propreté du chantier, etc.)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Vérifier la correcte application des exigences de chaque marque, sensibilisation des équipes sur le terrain	Des audits internes sont conduits par les équipes des différentes marques sur un échantillon varié d'opérations (taille, implantation géographique, organisation (entreprise générale ou lots séparés, etc.) pour s'assurer que les exigences sont respectées et, le cas échéant, prendre des actions correctives
Sensibiliser les partenaires aux enjeux de sécurité et/ou droit du travail via des mailings	Partenaires	Opérations propres Cogedim	Promotion Cogedim	Sensibiliser les différents partenaires	Des <i>mailings</i> sont envoyés à destination des principaux partenaires (maîtres d'œuvre, bureau de contrôle, etc.) de Cogedim pour rappeler les exigences en matière de sécurité et/ou droit du travail
Présenter des affiches « sécurité » sur les chantiers	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Rappeler les bonnes pratiques en matière de sécurité aux travailleurs sur les chantiers	Des affiches sont déployées sur les chantiers rappelant, sous forme de dessin pour limiter les éventuelles barrières de la langue, les principales consignes de sécurité
Respecter les droits humains					
Déployer la charte d'achats responsables	Travailleurs de la chaîne de valeur	Chaîne de valeur amont et aval	Groupe	Sensibiliser les différents fournisseurs d'Altarea et les engager contractuellement à respecter les exigences du Groupe	La charte porte notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination, etc.) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation, etc.)
Mettre en œuvre des clauses contractuelles sur la sécurité et le travail illégal	Travailleurs sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Responsabiliser les différents intervenants sur le chantier	Les clauses portent sur les obligations et responsabilités des intervenants
	Prestataires dans les actifs commerciaux	Chaîne de valeur aval	Commerce		

Actions	Travailleurs concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
Recourir à la solution numérique Attestation Légale	Personnel présent sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Identification des prestataires à risque, c'est-à-dire ceux qui ne seraient pas à jour en termes de dossier administratif (cotisation URSSAF, etc.) sur lesquels le Groupe pourrait émettre une réserve due au manque de transparence	Plateforme permettant de vérifier la conformité des prestataires et prévenir les risques de travail illégal
Mettre en œuvre des systèmes de contrôle d'accès nominatifs	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers	Promotion	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en interdisant l'accès au personnel non autorisé	Des contrôles d'accès nominatifs sont déployés sur certains chantiers afin de contrôler le personnel présent sur site
Réaliser des audits aléatoires par un organisme indépendant	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en vérifiant que le personnel sur les chantiers est bien autorisé	Des audits pour s'assurer que le personnel présent sur le chantier est bien celui déclaré et autorisé

À la date de publication du document, aucun cas d'incident grave en matière de droits de l'homme, de non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et de non-respect de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail n'a été signalé à Altarea sur sa chaîne de valeur amont ou aval.

4.3.2.6 Cibles (S2-5)

Cibles	Travailleurs concernés	Champs d'application	Niveaux visés	Périodes	Commentaires
Viser le zéro accident sur les chantiers et dans les actifs commerciaux	Travailleurs sur les chantiers et prestataires dans les actifs commerciaux (chaîne de valeur amont et aval)	Chantiers Promotion et Commerce	0 accident	Objectif continu	Les données sont encore trop incomplètes pour être consolidées (cf. partie Performance)
Systématiser le <i>reporting</i> sur l'accidentologie sur les chantiers	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	100 % des opérations en chantier avec un <i>reporting</i> accident	Objectif continu	

Des réflexions sont en cours pour améliorer et compléter les cibles décrites ci-dessus, notamment pour suivre les résultats des actions relatives aux enjeux de droits humains. Dans ce cadre, Altarea pourra être amené à dialoguer avec les travailleurs de sa chaîne de valeur ou leurs représentants.

Par ailleurs, il n'existe pas encore de système fiable pour consolider les nombres de jours d'arrêt, ce qui empêche le calcul de taux de gravité.

Enfin, aucun accident mortel n'est à déplorer cette année.

4.3.2.7 Performance

Santé & sécurité

Altarea suit le *reporting* des accidents sur ses chantiers depuis plusieurs années, en particulier en Immobilier d'entreprise. Cependant, la nature dispersée des informations rend la collecte des données complexe.

Néanmoins, cette année, Altarea est en mesure de publier un premier taux de fréquence consolidé au niveau Groupe, fruit d'un important travail réalisé au sein des marques de Promotion pour collecter et suivre ces données, qui sont gérées localement. Ainsi, en 2025, le taux de fréquence du Groupe s'élève à 2,44.

Droits humains

Différents systèmes de contrôles des personnes accédant aux chantiers contribuent à la lutte contre le travail illégal. Plusieurs groupes de travail sont en cours pour parvenir à la publication d'indicateurs consolidés permettant de suivre la performance du Groupe sur le sujet.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives au taux de fréquence couvrent 71 % des opérations de promotion en chantier sur 2025. Le nombre d'accidents est issu des registres journaux des opérations en chantier sur l'année. Le nombre d'heures travaillées permettant de calculer ce taux ont été estimées à partir du montant des marchés de travaux conclus sur ces opérations.

4.3.3 ESRS S3 – Communautés touchées

Périmètre	Engagement/cible	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
Contribuer au développement des territoires						
Groupe	Contribuer à l'emploi au sein des territoires	Nombre d'emplois soutenus par les activités du Groupe	36 300	46 500	↘	Le Groupe contribue à l'emploi au sein des territoires dans lesquels il opère
		Nombres d'emplois hébergés dans les actifs du Groupe	12 100	ND	N/A	
Promotion	Soutenir les entreprises locales	Part d'achat local des activités de Promotion à destination d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération	79 %	80 %	=	Altarea maintient sa part d'achat auprès de fournisseurs locaux
		Part d'achat local des activités de Promotion à destination d'entreprises situées à moins de 50 km de l'opération	68 %	69 %	=	
Être acteur de la transformation urbaine						
Logement	Développer des opérations de promotion situées dans les zones tendues	Nombre de lots livrés en zone tendue	8 526	6 608	↗	Le Groupe continue de répondre au besoin de logement de la population dans les territoires qui en ont le plus besoin
	Développer des opérations promotions dans les communes déficitaires en logements sociaux	Nombre de lots livrés en bloc en communes déficitaires en logements sociaux	2 422	ND	N/A	
	Développer des opérations promotions dans les quartiers prioritaires de la ville	Nombre de lots livrés en quartier prioritaire de la ville depuis 2019	3 701	2 275	↗	
Réhabilitation	Réhabiliter et rénover le patrimoine immobilier remarquable français	Nombre de lots livrés par Histoire & Patrimoine	499	271	↗	Altarea entend capitaliser sur le savoir-faire de cette filiale afin d'adresser l'ensemble du marché de la réhabilitation, tant historique que classique.
Foncière	Proposer des commerces et services essentiels au sein des actifs	Nombre moyen de commerces et services essentiels au sein des actifs	16	18	↘	L'offre de commerces essentiels reste stable au sein des actifs
	Proposer des commerces et services essentiels au sein des actifs	Part de surface moyenne de commerces et services essentiels au sein des actifs	32 %	32 %	=	
Contribuer à la cohésion sociale des territoires						
Promotion	Développer des opérations de résidences gérées à destination des étudiants et seniors	Nombre de résidences livrées	13	ND	N/A	Le Groupe continue de développer des résidences permettant de renforcer la cohésion sociale

4.3.3.1 Introduction

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altarea développe des projets intégrant habitat, commerces, services, mobilités et espaces publics, afin de répondre aux besoins des territoires et d'accompagner leur évolution. Le Groupe fonde son approche sur l'utilité sociale de ses activités. Ce pilier a pour but de favoriser la mixité sociale et générationnelle, l'attractivité économique et un cadre de vie durable.

Le modèle multimétier et multimarque du Groupe, de la conception d'opérations de promotion à la gestion d'actifs, lui permet d'agir de manière intégrée sur l'ensemble de la chaîne immobilière afin de répondre aux besoins fondamentaux des territoires et des populations locales. Quatre enjeux ont été identifiés :

- la transformation urbaine : Altarea, grâce à l'articulation de tous les savoir-faire de l'immobilier développe des projets urbains et des solutions de haute qualité, créateur de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes ;
- les retombées économiques sur le territoire : Altarea contribue à soutenir les différents acteurs économiques, en étant un fort pourvoyeur d'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère ;

- la mixité sociale et générationnelle : Altarea répond de manière globale aux enjeux de transformation des territoires, en apportant des solutions urbaines sur mesure à haute valeur ajoutée, toujours centrées sur l'humain et la mixité ;

- l'impact sur les communautés locales : Altarea intègre les communautés locales au sein de ses différentes activités afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes et, ainsi, renforcer l'acceptabilité de ses projets.

4.3.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Transformation urbaine (Matérialité élevée)

Altarea façonne le cadre de vie de millions d'habitants. et assume une responsabilité forte dans le devenir des territoires d'implantation de ses opérations. La transformation urbaine est ainsi au cœur de sa stratégie pour répondre aux enjeux de densification, de qualité de vie et d'utilité sociale. Le Groupe s'appuie sur un dialogue constant avec les acteurs locaux pour développer des espaces durables et inclusifs. L'évolution du cadre réglementaire et les attentes des usagers structurent fortement ces orientations.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Transformation urbaine », les impacts et risques suivants ont été identifiés :

Type	IRO	Chaîne de valeur		Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie et incidences financières
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	Groupe : Développement de produits et de services diversifiés, adaptés au marché et ancrés dans leur localité	Groupe : Accès à des produits et des services diversifiés, complets et adaptés aux besoins des communautés locales	■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.)	La proposition de produits et services immobiliers répondant aux besoins locaux contribue au développement économique et social. Elle s'articule autour de trois axes : ■ le suivi des tendances sociétales et l'adaptation aux évolutions du marché ; ■ la conception et le développement de projets attractifs et adaptés au territoire ; ■ un <i>asset management</i> proactif et intégrant les tendances de consommation et les particularités locales. La prise en compte des impacts et risques identifiés fait partie intégrante du modèle d'affaires du Groupe : elle permet d'anticiper les évolutions du marché et de limiter l'exposition aux risques matériels. À ce titre, ces impacts et risques n'ont pas eu d'effet significatif sur la position financière d'Altarea en 2025. Il convient de noter que le recours à des fonciers bien situés représente un poste de coût significatif pour le Groupe, intrinsèquement lié à la stratégie de création de valeur et à la résilience du modèle économique.
Risque	Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale	Exploitation : Baisse de la valeur des bâtiments détenus par Altarea	Promotion : Perte de valeur des bâtiments		
Risque	Localisation inadéquate des opérations	Promotion & Exploitation : Développement d'opérations mal situées, diminuant leur valeur, compliquant leur vente et diminuant leur utilisation	Promotion & Exploitation : Mauvaise localisation pour les occupants et utilisateurs des bâtiments, entraînant une utilisation de modes de transport carbonés, de l'insatisfaction, ou un manque de visiteurs dans les commerces		

Retombées économiques (Matérialité élevée)

Altarea participe à la création de l'emploi au sein des territoires au travers de ses activités de promotion et d'*asset management*. De plus, par sa politique de mécénat, le Groupe contribue à favoriser le dynamisme associatif et social.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Retombées économiques », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Chaîne de valeur	Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
Impact positif	Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	Groupe : Création d'emplois sur l'ensemble de la chaîne de valeur Exploitation : Hébergement d'emplois dans les commerces à travers les salariés des preneurs (chaîne de valeur aval)	- Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea - Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Altarea contribue au dynamisme économique des territoires en étant un donneur d'ordre important à destination d'entreprises participant à la construction des projets immobiliers du Groupe. La gestion et l'exploitation d'actifs sont des activités fortement créatrices d'emplois au sein des territoires. Altarea s'appuie sur sa stratégie de mécénat et <i>sponsoring</i> pour soutenir des initiatives sociales et locales porteuses de sens.

Mixité sociale et intergénérationnelle (Matérialité élevée)

La cohésion sociale des territoires repose intrinsèquement sur la mixité sociale et intergénérationnelle. Altarea a la capacité et le savoir-faire pour définir les lieux de vie, de travail et de loisirs adaptés aux attentes de la société et favorables aux échanges entre les différentes catégories sociales.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Mixité sociale et intergénérationnelle », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)	Promotion & Exploitation : Développement de produits et de services encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle adaptés au marché actuel	Promotion & Exploitation : Accès à des lieux de vie adaptés à tous les types de clients	- Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) - Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures - Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.) - Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea - Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Altarea contribue à la cohésion sociale des territoires en développant des projets immobiliers favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle (logements sociaux, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.). Cette capacité à proposer des lieux de vie adaptés à tous les profils permet de répondre aux attentes des différentes parties prenantes (élus, citoyens, usagers) et renforce l'utilité sociale du modèle d'affaires du Groupe. L'adaptation de l'offre immobilière aux besoins des populations les plus fragiles et la création de quartiers mixtes participent à la résilience et à la performance d'Altarea.

Impact sur les communautés locales (Matérialité limitée)

La création de nouveaux projets immobiliers peut entraîner à court et moyen termes des tensions avec les communautés situées à proximité des nouvelles opérations. Ces tensions, peuvent aboutir à des recours administratifs. Altarea est particulièrement sensible à cette problématique et veille à intégrer le plus tôt possible les communautés locales à ses projets pour renforcer leur acceptabilité.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Impact sur les communautés locales », le risque suivant a été identifié :

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
Risque	Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)	Promotion : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations, due aux recours des communautés locales	Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe	Les litiges et recours administratifs des communautés locales peuvent entraîner des délais dans la réalisation des projets, augmentant les coûts et impactant directement leur rentabilité. Altarea s'assure de l'intégration des préoccupations des communautés locales dans la planification et la conception des projets de manière systématique.

En 2025, il n'y a pas eu de litiges ayant eu un effet financier exceptionnel sur les opérations.

Présentation des différentes communautés affectées par les activités d'Altarea

Types de communautés touchées par l'activité d'Altarea	Localisation sur la chaîne de valeur
Communautés affectées positivement	
■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.)	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe et communautés de la chaîne de valeur
■ Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures	
■ Les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.)	
■ Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea	
■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	
Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altarea	
■ Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe
■ Communautés affectées par l'extraction minière des matières premières utilisées pour la construction	Communautés aux extrémités de la chaîne de valeur amont
■ Altarea n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités	Communautés autochtones
■ Altarea n'a pas identifié de communautés susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et/ou marginalisées par ses activités	Communautés affectées susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et ou marginalisées

La cartographie des impacts en relation aux communautés affectées se présente de la manière suivante :

Enjeux Altarea	Impacts et risques matériels associés	Communautés affectées
Transformation urbaine	<u>Impact positif</u> : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.) ■ Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea ■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe
	<u>Risques</u> : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale Localisation inadéquate des opérations et des actifs	
Retombées économiques	<u>Impact positif</u> : Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	
Mixité sociale et générationnelle	<u>Impact positif</u> : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)	
Impact sur les communautés locales	<u>Risque</u> : Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)	■ Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe

4.3.3.3 Politiques (S3-1)

Altarea fonde sa relation avec les communautés locales sur une politique sociétale visant à créer des lieux de vie durables, soutenir l'économie des territoires, encourager les solidarités et maintenir un dialogue continu avec les parties prenantes. Cette démarche renforce la *licence to operate* du Groupe.

De plus, les risques matériels identifiés sont intrinsèquement liés à la stratégie du Groupe orientée selon les axes suivants :

- **prévention de l'obsolescence des bâtiments** : Altarea intègre la modularité au sein de ses opérations et renforce ainsi l'usage possible de ses bâtiments dans le temps. Les opérations se développent en intégrant des critères de durabilité au travers de certifications (HQE™, BREEAM®, BBKA). Pour préserver la valeur patrimoniale et leur attractivité, le Groupe investit chaque année dans l'entretien et le développement de ses actifs ;

- **sécurisation de l'accès au foncier** : Altarea développe une stratégie active de veille et d'anticipation sur les marchés fonciers, en privilégiant la densification urbaine, la requalification de friches et la transformation de sites existants, en s'appuyant sur un dialogue étroit avec les collectivités ;
- **optimisation de la localisation des opérations** : Altarea intègre systématiquement des critères de localisation dans ses processus de développement, en privilégiant les sites bien desservis par les transports en commun, proches des bassins d'emplois en répondant au besoin des territoires afin de garantir la valeur d'usage, la résilience des actifs et limiter l'empreinte liée à la mobilité.

L'ensemble des engagements de la politique concernant les droits humains sont détaillés dans la politique sociétale du Groupe (cf. section 4.3.5).

4.3.3.4 Processus de dialogue et mesures de remédiation des impacts négatifs (S3-2 et S3-3)

Altarea envisage de mettre en place un processus formalisé de dialogue avec les communautés locales pour l'ensemble de ses marques. À ce stade, les échanges restent ponctuels et sont assurés par les équipes de promotion et d'*asset management*, qui considèrent ce dialogue comme essentiel pour renforcer la licence to operate et l'ancrage territorial du Groupe.

L'analyse de double matérialité n'a pas identifié d'impacts négatifs matériels sur ces communautés. Si de tels impacts devaient apparaître, Altarea s'engage à les traiter et à en corriger les conséquences.

Promotion

Pour les opérations de promotion, deux temps d'échanges principaux existent :

- en amont des opérations : avec la mise en place ponctuelle de réunions de concertation pour présenter le projet aux riverains et les usagers de l'espace urbain, permettant ainsi de répondre à leurs questions et intégrer leurs attentes ;
- lors du chantier : mise à disposition d'un contact opérationnel (généralement *via* les panneaux de chantier) pour recueillir questions et réclamations.

Commerce

Pour l'activité de foncière, le dialogue est mené par les équipes des centres en lien ponctuel avec les communautés locales et leurs représentants (élu local par exemple). Garantir une intégration harmonieuse des actifs dans leur territoire est une priorité, et ces échanges permettent de mieux comprendre les attentes et besoins locaux.

4.3.3.5 Actions et ressources (S3-4)

Le Groupe a mis des actions en place qui répondent à la politique sociétale du Groupe.

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Contribuer au développement des territoires					
Retombées économiques – Contribution à l'emploi et à l'insertion professionnelle	Recourir à des prestataires locaux pour la réalisation des opérations de promotion et la gestion des actifs	■ Emplois indirects issus des activités d'Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier) Opérations propres	Promotion Commerce	Favoriser le tissu local et soutenir l'emploi partout sur le territoire français
	Systématiser les dispositifs de recours à l'emploi local en Commerce, en facilitant le recrutement pour les enseignes (organisation de forum emploi et de <i>job dating</i>)	■ Emplois hébergés issus des activités d'Altarea	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Favoriser le recrutement pour les enseignes, et donner aux communautés locales un accès à de nombreuses opportunités d'emplois dans les actifs
Retombées économiques liées au soutien aux territoires par la politique mécénat et <i>sponsoring</i>	Soutenir des associations et des projets contribuant à l'impact positif	■ Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres	Groupe	Favoriser le développement d'initiatives associatives bénéficiant directement aux territoires et aux communautés locales
Impacts sur les communautés locales	Intégrer aux contrats de promotion la charte chantiers faibles nuisances	■ Riverains des opérations propres du Groupe	Chaîne de valeur amont (chantier)	Promotion	Réduire les nuisances liées au chantier pouvant affecter les riverains

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Être acteur de la transformation urbaine					
Transformation urbaine	Développer des projets urbains mixtes (logements, commerces, bureaux, etc.) pour favoriser la mixité urbaine	■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altarea ■ Résidents des quartiers transformés par Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Groupe	Dynamiser les territoires, assurer un équilibre dans le développement immobilier des territoires et améliorer le cadre de vie des usagers
	Développer des opérations de promotion dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les zones tendues	■ Usagers de l'espace urbain ■ Résidents des quartiers transformés par Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Promotion	Participer à la dynamisation et au renouvellement urbain de ces quartiers et répondre au besoin de logements là où le manque est le plus important
	Proposer des commerces et services essentiels^(a) dans les actifs	■ Riverains des actifs commerciaux du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Répondre aux besoins essentiels des communautés et contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des connaissances des populations locales
	Réhabilitation et rénovation du patrimoine immobilier remarquable français <i>via</i> le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	■ Usagers de l'espace urbain ■ Résidents des quartiers transformés par Altarea ■ Riverains des opérations propres du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Contribuer à la réhabilitation de bâtiments à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle sur l'ensemble des territoires
Contribuer à la cohésion sociale des territoires					
Mixité sociale et générationnelle	Développer des opérations de résidences gérées	■ Différentes couches générationnelles de la population	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Bâtir des lieux de vie agréables pour les seniors autonomes et les étudiants répondant aux tendances démographiques et de métropolisation
	Financer des projets d'habitats collectifs (projets immobiliers intergénérationnel et inclusif à destination des plus fragiles) dans le cadre d'un partenariat avec Habitat et Humanisme, des projets pour personnes âgées (soin/logement)	■ Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	Proposer un habitat aux populations défavorisées et prolonger l'engagement sociétal d'Altarea

(a) Définition de commerces essentiels conformément à l'article 8, décret n° 2020-293 du 23 mars 2020.

Altarea opère intégralement sur le territoire européen et essentiellement sur le territoire français. Par conséquent, les incidents graves en matière de droits de l'homme ne sont pas un enjeu majeur. En effet, le Groupe se conforme aux législations européenne et française. En 2025, aucun incident concernant les droits de l'homme n'a été remonté.

4.3.3.6 Cibles (S3-5)

Altarea a mené une étude approfondie sur l'impact réel de ses métiers et de ses opérations sur les communautés locales. Ainsi, le Groupe a créé plusieurs indicateurs sociétaux permettant de quantifier son utilité sociétale au travers de différentes thématiques :

- les enjeux liés au dynamisme économique des territoires (retombées économiques sur les territoires liés aux activités du Groupe, contribution à l'emploi, etc.) ;
- les phénomènes sociétaux et environnementaux de transformation urbaine (aménagement du territoire, développement de projets urbains désirables et adaptées aux attentes des parties prenantes, ville du quart d'heure, etc.) ; et
- les sujets de mixité et de solidarité contribuant à la cohésion sociale des territoires (favoriser les échanges entre différentes couches sociales et générationnelles, etc.).

Altarea s'appuie sur une forte agilité opérationnelle et sur la maîtrise de savoir-faire complexes pour répondre à ces différentes thématiques.

4.3.3.7 Performance

Contribuer au développement des territoires

En lien avec les différentes actions présentées (voir « Actions et ressources » (S3-4)), Altarea suit différents indicateurs pour évaluer sa contribution au développement économique des territoires.

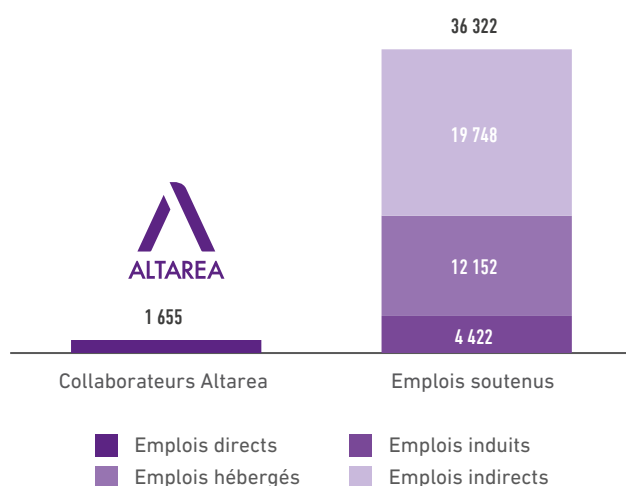
Altarea, un soutien majeur à l'emploi et au dynamisme des territoires

Le Groupe quantifie son impact économique au sein des territoires, au travers notamment des emplois liés à la chaîne de valeur des activités d'Altarea : d'une part, les emplois créés sur sa chaîne de valeur amont (bureaux d'études, artisans, etc.) et, d'autre part, les emplois hébergés dans les actifs exploités par le Groupe.

Ainsi, sur l'année 2025 et au travers de ses différentes activités Altarea a soutenu plus de 36 300 emplois, que l'on distingue selon quatre catégories :

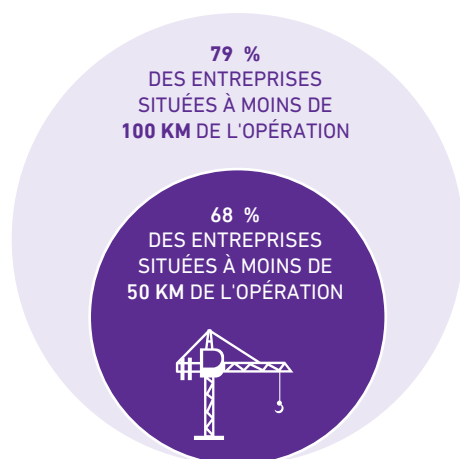
- les emplois directs d'Altarea ;
- les emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe (chaîne de valeur aval) ;
- les emplois induits : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France ; et
- les emplois hébergés dans les centres commerciaux détenus et gérés (opérations propres) par Altarea.

NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREA EN 2025



Par ailleurs, l'activité de promotion génère un volume d'achat important, ayant des répercussions économiques sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

PART D'ACHAT LOCAL DES ACTIVITÉS DE PROMOTION



La démarche mécénat et sponsoring d'Altarea : un soutien aux projets à impacts positifs

Altarea s'engage depuis de nombreuses années à soutenir des projets ayant des impacts positifs et renforçant son ancrage sur les territoires. La stratégie du Groupe repose sur trois axes :

- la contribution au développement économique des territoires, le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, etc.), notamment en matière d'emploi ;
- les actions sociales : utiliser les compétences du Groupe au service des plus démunis pour favoriser l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, en promouvant l'accès à l'art pour un public élargi, et l'ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

La stratégie mécénat et *sponsoring* du Groupe est encadrée par une procédure interne. L'application de la politique mécénat Groupe et le choix des actions soutenues par les différentes marques (Promotion et Commerce) sont majoritairement décentralisés. La connaissance des opérationnels du territoire sur lequel ils opèrent permet de répondre et de soutenir les initiatives porteuses de sens pour les communautés locales.

Par ailleurs, en tant que partenaire historique d'Habitat et Humanisme, Altarea a permis de financer plus de 25 projets (pensions de famille, résidences, intergénérationnelles) représentant près de 500 logements.

Être acteur de la transformation urbaine

En tant que développeur urbain et créateur de lieux de vie, Altarea a un fort impact sur le devenir des territoires et leurs aménagements.

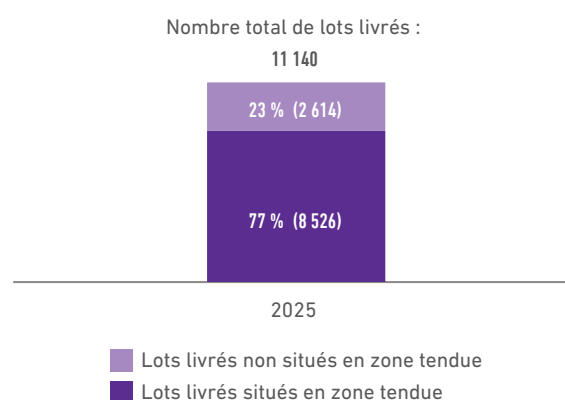
Promotion

Altarea s'efforce d'intégrer de la mixité d'usage dans ces projets de développement afin de proposer des nouveaux services et des lieux de vie de qualité aux résidents. Concrètement en 2025, 32 % des opérations de promotion du Groupe intègrent des usages mixtes (logements, commerces, service public, etc.). Ce mix complémentaire permet d'appliquer concrètement le concept de « ville du quart d'heure » à ses opérations.

Le Groupe propose des logements au sein de territoires situés en zone tendue et dans les zones déficitaires en logements sociaux :

- plus de 77 % des lots livrés en 2025 par les marques de promotion Logement d'Altarea se situent dans des zones tendues, représentant plus de 8 500 lots ;

RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS EN 2025 PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT ENTRE ZONES TENDUES OU NON (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)

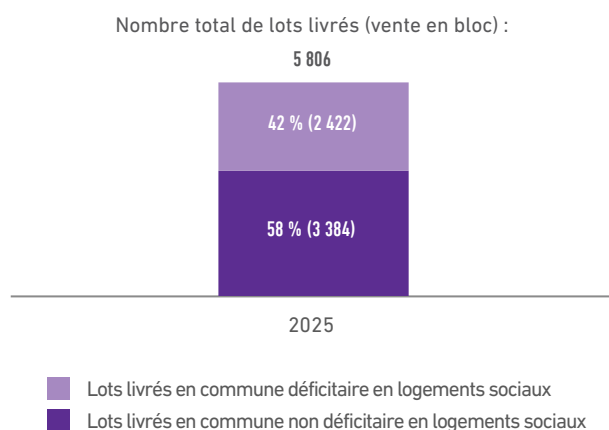


2025

■ Lots livrés non situés en zone tendue
■ Lots livrés situés en zone tendue

- Altarea contribue à répondre à la demande de logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) intégrée à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains des communes ;

RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS (VENTE EN BLOC) EN 2025 SELON LEUR EMPLACEMENT DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX OU NON (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Depuis, 2019, le Groupe a développé plus de 3 700 lots situés dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces quartiers, identifiés par le législateur, permettent à Altarea de participer activement à la transformation urbaine.

Le Groupe contribue activement à réduire la fracture sociale et géographique en s'appuyant sur ses expertises pour aménager, moderniser et créer un cadre de vie agréable à ses clients (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux »), aux résidents et usagers de l'espace urbain conçu par Altarea.

Par ailleurs, Altarea se distingue au travers de sa marque Histoire & Patrimoine, qui est un acteur majeur de la préservation et de la restauration du patrimoine immobilier remarquable français.

Enfin, Altarea, en tant que promoteur immobilier, s'adapte aux évolutions du marché en renforçant sa capacité à concevoir des pôles de grandes logistiques destinés à répondre à une demande de plus en plus croissante des acteurs économiques.

Commerce

Altarea, au travers de sa Foncière, intègre au sein de ses actifs différents services et commerces essentiels comme les supermarchés ou encore des pharmacies. Cette catégorie représente en moyenne 16 enseignes par actif et 32 % de la *gross leasable area* (GLA), soit la surface de commerce utile.

Nouvelles activités

Altarea développe des solutions d'hébergement des données numériques sur le territoire national à destination des entreprises. Cet engagement s'intègre dans les tendances politiques et sociales militant pour une plus grande protection des données personnelles des utilisateurs et des entreprises.

Par ailleurs, le Groupe continue de développer des infrastructures photovoltaïques, notamment sur des hangars agricoles. Cette offre permet de proposer aux agriculteurs une source de revenus supplémentaires.

Contribuer à la cohésion sociale des territoires

Le Groupe est conscient de son rôle important pour favoriser les échanges entre différentes catégories sociales et générationnelles. Altarea conçoit des projets pour des populations pour lesquelles l'accessibilité à un logement peut s'avérer difficile.

Promotion

Dans le cadre de ses opérations de promotions de résidences gérées, le Groupe participe à la création de logements à destination des étudiants et seniors. Ces résidences sont situées dans des emplacements stratégiques à proximité des centres-villes et accessibles en transport en commun. En 2025, Altarea a livré 13 résidences gérées, représentant 1 195 logements.

Commerce

Altarea conçoit ses actifs commerciaux comme de véritables lieux de vie et d'échanges. Ainsi, les équipes opérationnelles des centres organisent régulièrement des animations au sein des actifs. Ces animations portent sur des thématiques variées et renforcent le rôle d'espace de dialogue, de rencontre et de sensibilisation que possèdent les centres commerciaux.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Indicateur sur l'emploi soutenu par Altarea

L'indicateur d'emplois soutenus par Altarea repose sur les estimations suivantes :

- concernant les emplois directs : les données proviennent de la direction des ressources humaines et présente le nombre de salariés présents au 31 décembre dans les effectifs ;
- concernant les emplois indirects : les données proviennent d'une analyse croisée intégrant :
 - le calcul du taux d'achat du Groupe par rapport au chiffre d'affaires, avec une répartition entre les branches d'activités et les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3,
 - la valeur ajoutée (VA) déduite du ratio chiffre d'affaires/VA calculé à l'aide des comptes la Nation pour les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3,
 - les emplois déduits du ratio Emploi/VA calculé à l'aide des comptes de la Nation pour les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3 ;
- concernant les emplois induits : les données sont issues de la consommation estimée par l'INSEE des dépenses liées à la masse salariale des emplois indirects ;
- concernant les emplois hébergés au sein des actifs situés en France uniquement : les données sont transmises par les centres. Pour ceux n'ayant pas l'information les données sont estimées en collectant le type d'enseignes et leur surface, croisée à un ratio d'emploi par mètre carré issu de l'INSEE. En 2025, Altarea a changé de méthodologie pour obtenir de la donnée réelle sur les emplois hébergés dans les centres : l'année 2025 n'est donc pas comparable avec 2024.

Indicateur sur la part d'achat local des activités de Promotion

Le calcul de l'indicateur repose sur deux méthodes liées au type de chantier :

- pour un chantier lots séparés : le code postal du chantier est comparé au code postal des entreprises intervenant sur le chantier pour identifier si celles-ci sont dans un rayon de 50 ou 100 km de l'opération ;
- pour un chantier en entreprise générale : il est considéré que 75 % du montant des marchés sont situés à moins de 50 km de l'opération.

Le calcul de l'indicateur sur la part d'achat local des activités de promotion intègre les opérations propres d'Altarea Entreprise, d'Altarea Logistique et Cogedim (incluant l'immobilier d'entreprise) qui ont été en travaux sur l'exercice, y compris celles livrées au cours de l'année de *reporting*.

Les opérations exclues du calcul de l'indicateur sont celles des marques dont le suivi opérationnel n'est pas effectué dans le même outil métier que les marques susmentionnées. Ces exclusions représentent une partie mineure du périmètre.

Indicateur sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement

Il a été calculé en agrégeant les différentes informations collectées auprès des marques sur les opérations de promotion en travaux sur l'année de *reporting*. Les opérations mixtes correspondent aux opérations intégrant différentes typologies d'immobilier (logements, commerce, services publics, etc.). Cet indicateur couvre 94 % des opérations propres en 2025.

Indicateur sur les commerces et services essentiels au sein des opérations propres du Groupe

Pour calculer la part de commerces essentiels au sein de ses opérations propres, les états locatifs des actifs d'Altarea Commerce (au 31 décembre 2025) ont été croisés avec les

différents commerces et services identifiés comme essentiels par le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à la pandémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Cet indicateur n'intègre pas les actifs situés à l'étranger (qui représentent une partie mineure du périmètre).

Indicateurs sur le nombre de lots livrés en zone tendue, au sein de communes déficitaires en logements sociaux et en quartier prioritaire de la ville

Les indicateurs portant sur les lots livrés en zone tendue, sur les lots livrés au sein de communes déficitaires en logement sociaux et sur les lots livrés en QPV ont été calculés par la direction RSE. Ils sont le résultat d'une analyse croisée entre les données issues de la direction financière et des données publiques des agences gouvernementales. Ces données portent uniquement sur les marques de promotion Logement. Ci-dessous le détail de la méthode et des sources utilisées :

- concernant les lots livrés au sein de ses territoires : les données 2025 ont été calculées en s'appuyant sur les opérations livrées au cours de l'année 2025 sur le territoire par les différentes marques de promotion Logement ;
- concernant les lots et opérations situés en communes déficitaires en logement social, situées en zone tendue⁽¹⁾ ou situées en quartier prioritaire de la ville⁽²⁾ (QPV) : une analyse croisée entre les emplacements des opérations livrées et des réservations sur l'année et les communes déficitaires en LLS a été effectuée grâce aux données en *open data* des agences gouvernementales ;
- concernant la population logée : les données de 2025 ont été estimées en s'appuyant sur le nombre de lots livrés et de leur typologie multipliée par le nombre moyen de personnes logées au sein de ceux-ci en se basant sur les données statistiques de l'INSEE.

⁽¹⁾ Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts.

⁽²⁾ Décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français						
Logement neuf	Développer des offres de logements abordables	Nombre de logements mis en vente avec l'offre Access	1 359	1 377	=	Le développement de l'offre Access est stable en 2025
Logement neuf	Mesurer le nombre de personnes ayant accès à un logement neuf à coût réduit	Nombre de personnes ayant accès à un logement neuf à coût réduit	1 900	ND	N/A	La méthode d'estimation a été affinée par rapport à l'an passé
Logement neuf	Proposer un accès à des logements LLI/LLS	Nombre de personnes ayant eu accès à des logements LLI/LLS	6 300	ND	N/A	
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers						
Logement neuf	S'engager pour la satisfaction des clients	Prix Service Client de l'Année	Élu Service Client de l'Année	ND	N/A	Le Groupe obtient ce prix pour la huitième fois dans la catégorie Promotion immobilière
Réhabilitation	Améliorer la moyenne du Net Promoter Score du Groupe par rapport à N-1	Évolution du score NPS	↘	ND	N/A	Le Groupe veille à améliorer la satisfaction client de cette typologie de produit
Commerce	Améliorer ou maintenir la note de satisfaction des clients	Évolution de la moyenne des notes de satisfaction	↗	ND	N/A	La satisfaction des visiteurs montre les efforts réalisés dans les centres pour maintenir des sites attractifs et renforcer les loisirs
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification						
Logement neuf	100 % des opérations certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA	91 %	89 %	↗	L'écart entre l'objectif de certification et le résultat s'explique par des cas particuliers parmi les opérations en chantier en 2025 (résidences étudiantes ou seniors, copromotions, rachats de permis, etc.)
Immobilier d'entreprise	100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQET™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQET™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	100 %	88 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Immobilier d'entreprise
Logistique	100 % des opérations de Logistique certifiées HQET™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	Part des opérations de Logistique certifiées HQET™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	100 %	98 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Logistique
Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use	Part des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use	100 %	100 %	=	Altarea vise le niveau Very Good a minima lors des réévaluations de scores
Infrastructures photovoltaïques	100 % des installations Altarea Énergies Renouvelables certifiées Certisolis	Part des installations Altarea Énergies Renouvelables certifiées Certisolis	100 %	100 %	=	Les installations sont certifiées Certisolis, unique certificateur qualité de panneaux photovoltaïques en France

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
Data centers	100 % des opérations certifiées Hébergement des données de santé (HDS)	Part des opérations certifiées Hébergement des données de santé (HDS)	100 %	100 %	=	Les <i>data centers</i> visent également les normes internationales ISO 14001, ISO 5001 et 27001
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports						
Logement	Plus de 95 % des opérations situées à moins de 500 m des transports en commun	Part des opérations situées à moins de 500 m des transports en commun	98 %	97 %	=	Ces résultats sont stables depuis 2015
Immobilier d'entreprise			100 %	100 %	=	

4.3.4.1 Introduction

La création de valeur repose sur une forte culture client au sein d'Altarea : les besoins des consommateurs et utilisateurs finaux guident la conception des offres et la gestion des opérations par l'ensemble des équipes.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et de cette culture client, le Groupe a la capacité de s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier, et à proposer des offres toujours adaptées au marché. En façonnant la ville, Altarea occupe une position centrale dans la vie de ses clients qui vivent, travaillent ou évoluent dans les espaces développés ou gérés par le Groupe.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe renforce sa relation avec ses clients et réalise une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients qui lui permet de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés, en les alignant aux tendances de marché et en répondant à leurs besoins.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

Les consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services d'Altarea sont les suivants :

Types de consommateurs et utilisateurs finaux	Descriptions	Informations précises et accessibles
Particuliers		
Acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels	Les acquéreurs de logement, investisseurs ou bailleurs recherchent des biens immobiliers pour l'achat de leur résidence principale ou de l'investissement locatif.	Actes de ventes, plans, diagnostics, guides acquéreurs, livrets d'accueil, carnet d'entretien du logement, etc.
Occupants de logement	Les occupants de logements recherchent des espaces confortables et sécurisés. Leurs priorités incluent l'accessibilité aux services, la proximité des transports en commun, et un environnement agréable. À noter : les locataires des logements ne sont pas en contact direct avec les marques de promotion qui traitent avec les propriétaires des biens.	
Visiteurs	Les visiteurs sont les personnes qui se rendent dans les enseignes commerciales des actifs commerciaux du Groupe.	Actualités disponibles sur le site internet, les réseaux sociaux et sur les solutions d'affichage dans les centres, etc.
Salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe	Les salariés utilisateurs des bureaux développés par le Groupe attendent un environnement de travail confortable, fonctionnel et inspirant qui favorise la performance et le bien-être.	Plans, guides d'utilisation des espaces, etc.
Entreprises		
Enseignes commerciales	Les enseignes commerciales, telles que les magasins de détail et les restaurants, sont les locataires des coques commerciales dans les actifs commerciaux possédés ou gérés par le Groupe. Ces enseignes cherchent des emplacements stratégiques avec une forte visibilité et un flux de visiteurs attractif. Elles sont également intéressées par les conditions de location favorables et les infrastructures de soutien.	Baux, clauses environnementales, guide pour un aménagement éco-responsable, etc.
Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>	Ces entreprises nécessitent des espaces adaptés à leurs activités spécifiques. Les bureaux doivent être modernes et bien situés, les entrepôts doivent offrir des facilités logistiques, et les <i>data centers</i> doivent garantir une sécurité et une fiabilité maximales.	Contrats, baux, plans, diagnostics, etc.

Bien que ce ne soient pas des clients directs, Altarea considère les collectivités locales comme des parties prenantes dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

4.3.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

La conception des offres tient compte des besoins en confort, en qualité de vie et en accessibilité, dans un contexte marqué par une baisse du pouvoir d'achat et des attentes croissantes en matière de services. Le Groupe a une ambition forte en matière de satisfaction client qui se matérialise par une écoute et un dialogue avec les clients dans toutes les activités, et par l'adaptation de ses projets afin de renforcer leur valeur économique à long terme.

Deux enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux ont été identifiés :

- pouvoir d'achat client (matérialité élevée) ;
- information, sécurité et bien-être des occupants et usagers (matérialité limitée).

Pouvoir d'achat client (*Matérialité élevée*)

Dès 2022, l'évolution du contexte économique ainsi que la remontée des taux d'intérêt a marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans. L'impact des évolutions macro-économiques sur le pouvoir d'achat des ménages est majeur, avec une difficulté d'accès à la propriété et une recherche de consommation abordable.

Dans ce contexte, Altarea a identifié des impacts et risques en lien direct avec son *business model* :

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	Promotion & Exploitation : Développement de projets accessibles pour les clients et offre diversifiée de commerces permettant l'inclusion de tous les clients	Exploitation : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs	Altarea a lancé son offre Access, destinée aux primo-accédants, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte de pouvoir d'achat restreint. En Commerce, le Groupe agit aussi pour le pouvoir d'achat de ses clients à travers trois leviers : la conception d'espaces commerciaux fonctionnels pour proposer des baux adaptés à une grande pluralité d'enseignes avec différents niveaux de gamme, l'expertise du Groupe en <i>asset management</i> pour une proposition de loyers adaptée au marché et l'accompagnement des distributeurs, notamment d'un point de vue logistique.
Risque	Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)	Promotion : Difficulté à écouler les logements développés par le Groupe		■ Acquéreurs de logement et investisseurs	

Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers (*Matérialité limitée*)

Altarea accorde une importance centrale à la qualité et à la pérennité de ses opérations. Le Groupe veille à offrir aux occupants et usagers une expérience complète intégrant

l'accessibilité, la qualité intrinsèque du bâtiment, une bonne localisation, la proximité aux services essentiels. Chaque activité décline ces enjeux selon ses spécificités. Par ailleurs, Altarea respecte les exigences réglementaires en matière d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap	Promotion & Exploitation : Développement d'opérations accessibles à tous les utilisateurs, notamment les personnes en situation de handicap	Promotion & Exploitation : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>	Altarea se conforme à la réglementation française exigeante en matière d'accessibilité pour l'ensemble de ses projets immobiliers, et va au-delà de cette réglementation pour certains projets pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, en proposant par exemple des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au-delà du seuil réglementaire.
Impact positif	Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	Promotion & Exploitation : Développement d'opérations assurant le bien-être des utilisateurs et occupants	Promotion & Exploitation : Espaces urbains garantissant le bien-être des clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>	La qualité des bâtiments impacte directement leur valeur et fait partie intégrante de la stratégie du Groupe. En concevant des espaces confortables, connectés aux réseaux de transports en commun et inclusifs, le Groupe se positionne comme un acteur responsable dans le secteur immobilier.

La stratégie de transformation urbaine bas carbone implique le développement de bâtiments durables et résilients, de haute qualité, adaptés à tous – une ambition reprise par le modèle d'affaires d'Altarea qui vise à répondre aux besoins de tous les clients.

4.3.4.3 Politiques (S4-1)

Altarea a déployé une politique sociétale qui tient compte des enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux. Cette politique cherche notamment à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés, et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités. L'ensemble des engagements et le détail de la politique sont décrits dans la politique sociétale du Groupe, située à la section 4.3.5 du rapport de durabilité.

Au 31 décembre 2025, aucun cas de non-respect des droits de l'homme n'a été signalé relatif aux consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.4.4 Processus de dialogue et mesures de remédiation des impacts négatifs (S4-2)

La satisfaction client guide l'action d'Altarea, avec une écoute et une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients, qui permettent de :

- proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français ;
- agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers ;
- garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification ;

- concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients ;
- choisir les meilleures localisations, à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable.

Pour satisfaire ses clients, Altarea mise sur une relation fondée sur la qualité et la personnalisation. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : interactions en réel et numérique, enquêtes et études, etc. Les enquêtes réalisées par les marques servent également à évaluer l'efficacité de leurs dialogues avec leurs consommateurs.

Pour connaître les points de vue de ses consommateurs et utilisateurs finaux, les différentes marques du Groupe échangent avec eux. Selon les activités et marques d'Altarea, les processus de dialogue varient pour être adaptés à la typologie de client concernée. Cette organisation sur mesure permet d'avoir un dialogue au plus proche du terrain et n'a pas vocation à être standardisée. Pour autant, les questions posées aux clients dans le cadre de ces processus de dialogue incluent particulièrement des demandes sur la pertinence des produits et services d'Altarea sur le prix, l'accessibilité et le confort, ainsi que la qualité de la relation client.

L'analyse de double matérialité d'Altarea n'a pas conduit à identifier des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux. Si des impacts négatifs potentiels venaient à exister, le Groupe s'engage à traiter le sujet et résoudre les éventuelles conséquences matérielles qui en découleraient.

Le dialogue au service de la relation client

Logement

Il s'écoule en moyenne deux à trois années entre la réservation et la livraison du bien immobilier d'un client Logement. Durant ce parcours, toutes les marques du Groupe veillent à la satisfaction de leurs clients en proposant :

- un accompagnement personnalisé basé sur une relation humaine grâce à un référent interne dédié pour chaque client pendant près de dix ans ;
- des attentions, des guides et de la documentation à chaque étape du parcours (informations pratiques, guide de l'acquéreur, livret d'accueil, etc.) ;
- des communications régulières sur les avancées des travaux (*newsletters*, vidéos en temps réel, etc.) ;
- des temps forts pour suivre la réalisation du projet et accompagner le client (choix des prestations, visites cloisons et pré-livraison, assemblées générales, livraisons et inaugurations, etc.) ;
- un service client réactif géré par les équipes internes.

Par conséquent, les marques Logement dialoguent directement avec les acquéreurs individuels grâce au travail de nombreux acteurs internes : conseillers commerciaux, responsables relation client, chargés écoute client, régularisateurs, gestionnaires appel de fonds et responsables service après-vente. Ces collaborateurs au sein des marques ont pour objectif la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs.

Enfin, pour maintenir un haut niveau de satisfaction client, les marques réalisent régulièrement des études et enquêtes mystères réalisées aléatoirement sur le territoire, permettant de suivre leur Net Promoter Score (NPS) – indicateur international qui permet d'évaluer la satisfaction des clients vis-à-vis d'une marque – des taux de recommandation, ou encore des taux de satisfaction. Depuis 2021, le NPS est intégré dans le calcul de l'accord d'intéressement d'Altarea.

Commerce

Dans son activité Commerce, Altarea interagit avec deux types de clientèles aux besoins distincts : les enseignes commerciales et les visiteurs des actifs commerciaux.

Le Groupe accorde une grande importance à sa relation avec les enseignes commerciales. Altarea Commerce est présent aux côtés de ses clients enseignes au quotidien grâce à ses équipes de centres, qui sont des interlocuteurs privilégiés dès le début de leur parcours client. Pour satisfaire les enseignes, Altarea a lancé en 2022 la démarche Tandem, mobilisant toutes les directions métiers d'Altarea Commerce et définissant cinq valeurs clés : coopération, clarté, sur-mesure, fiabilité et RSE. Cette démarche inclut la simplification des processus, l'amélioration des outils, la généralisation des bonnes pratiques, le pilotage de la transformation et la formation des collaborateurs. Tandem est désormais ancrée dans la culture d'entreprise, avec des ambassadeurs référents dans chaque équipe et un comité stratégique qui se réunit régulièrement. Altarea Commerce évalue son NPS auprès des enseignes et utilise des questionnaires après les ouvertures de boutiques. Environ 200 enseignes sont concernées chaque année par ces

études, visant à mesurer la satisfaction à différentes étapes du parcours client. Sur les sujets environnementaux, depuis 2010, Altarea généralise le bail vert pour favoriser l'échange d'informations environnementales avec ses preneurs. Le bail vert prévoit également la création de comités regroupant propriétaires, locataires et parties prenantes sur chaque site, avec des réunions organisées selon les besoins par les directeurs des actifs. À ce jour, 94 % des espaces loués par le Groupe en France sont concernés par un bail vert.

Le succès et l'attractivité des actifs commerciaux se mesurent aussi par le flux de visiteurs, qui reflète la qualité de leur image et des enseignes présentes. Les échanges avec les visiteurs sont rarement directs, ceux-ci étant principalement en contact avec les salariés des enseignes. Néanmoins, Altarea accorde une grande importance à mesurer la satisfaction des visiteurs et à renforcer l'attractivité des actifs, notamment par la présence de loisirs et l'organisation d'événements. La satisfaction des visiteurs est évaluée principalement par des études quantitatives et qualitatives bisannuelles sur l'ensemble des actifs d'Altarea.

Autres activités

Pour les autres activités du Groupe (promotion d'immobilier d'entreprise, *asset management* immobilier, développement de *data centers*, d'infrastructures photovoltaïques), Altarea agit également au service de ses consommateurs et utilisateurs finaux. Chaque métier implique une compréhension des attentes des clients ce qui amène systématiquement toutes les équipes d'Altarea à échanger régulièrement avec ces derniers sans pour autant qu'un cadre et un planning de dialogue formalisé soient définis. L'un des objectifs du Groupe est de maintenir cette relation fondée sur la qualité et la personnalisation en généralisant les dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction.

Responsabilité opérationnelle de veille et de suivi du service client

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions commerciales et les directions relation client veillent à ce que les dialogues aient lieu et à ce que leurs résultats étayent l'approche de l'entreprise. Dans la pratique des activités, les équipes de responsables clients dans les services dédiés, rattachées au directeur général de l'entité, ont la charge du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux.

En effet, dans l'ensemble de ses marques, Altarea a défini des canaux permettant à ses clients de faire part de leurs préoccupations. L'objectif du Groupe et de l'ensemble de ses marques est de satisfaire le client et de remédier systématiquement aux éventuels désagréments qu'il peut rencontrer. Tant que le grief du client n'est pas résolu, le référent interne attribué au client suit le traitement de sa demande.

Chaque marque dispose de sa propre gestion des préoccupations clients. Toutes mettent *a minima* à disposition des formulaires de contact, avec adresse mail accessible facilement depuis leurs sites internet. Les équipes internes ne font pas appel à des prestataires ou à des plateformes automatiques dans la gestion du service après-vente.

Des produits et des services accessibles

Proposer des produits et services pour toutes et tous fait partie intégrante de la mission de partenaire clé des villes d'Altarea. La réglementation française, ambitieuse sur le sujet de l'accessibilité, encadre les actions mises en place par le Groupe.

En France, la réglementation sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est principalement régie par la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Cette loi impose que tous les établissements recevant du public (ERP) soient accessibles à tous les types de handicap, permettant à chacun d'y accéder, d'y circuler et de recevoir les informations diffusées. Pour répondre aux objectifs de cette loi, les actifs commerciaux d'Altarea ont été pensés ou adaptés pour permettre l'accès physique aux personnes à mobilité réduite. L'accès aux bâtiments et aux commodités a été revu ainsi que les stationnements disponibles, les cheminements extérieurs et les circulations intérieures.

En parallèle, la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise à simplifier les procédures de construction et d'aménagement, à favoriser la mixité sociale, et à améliorer le cadre de vie des habitants. Cette réglementation, propre à la construction neuve, a amené Altarea à revoir les plans de ses logements pour les rendre évolutifs et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, Cogedim est associé à Sourline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours client grâce à la présence d'un interprète en langue des signes française *via webcam, tchat* ou en présentiel. En parallèle l'activité Commerce déploie dans tous les actifs le principe de « l'heure silencieuse » permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles pouvant perturber les personnes atteintes d'un trouble autistique.

4.3.4.5 Actions et ressources (S4-4)

Comme évoqué précédemment, répondre aux besoins et satisfaire la demande des clients est la priorité d'Altarea et de ses marques au quotidien.

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Proposer des offres adaptées au pouvoir d'achat des Français					
Pouvoir d'achat client	Développer une offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access	■ Acquéreurs de logements	Opérations propres	Logement	Faciliter l'acquisition de logement aux primo-accédants
	Développer des logements sociaux	■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Loger des populations aux revenus plus faibles
	Développer des espaces commerciaux diversifiés, adaptés aux différentes enseignes et aux besoins des visiteurs	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres	Opérations propres	Commerce	Permettre à plusieurs gammes d'enseignes de s'installer dans les centres commerciaux d'Altarea
	Veille continue des <i>asset managers</i> du Groupe pour proposer des loyers adaptés aux prix du marché	■ Enseignes commerciales	Opérations propres	Commerce	Louer les espaces commerciaux à des loyers adaptés pour répondre aux besoins des différentes gammes d'enseignes
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Maintenir des dispositifs de dialogue avec les clients en continu	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Maintenir des processus de dialogue avec les clients pour suivre et satisfaire leurs attentes
	Généraliser l'évaluation de la satisfaction client	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Évaluer la satisfaction des clients pour répondre à leurs demandes et améliorer les produits et services du Groupe
	Rendre accessible le service client pour tous	Acquéreurs de logements	Opérations propres	Cogedim	Garantir un service client aux personnes sourdes et malentendantes
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Certifier et/ou labelliser toutes les opérations du Groupe avec les meilleurs standards du marché	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Garantir la pérennité et la valeur à long terme des opérations dans l'intérêt des clients

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des bâtiments accessibles pour les personnes à mobilité réduite	■ Acquéreurs de logements ■ Locataires de logement ■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Groupe	Favoriser l'inclusion de tous dans la ville
Développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations modulables	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Allonger la durée de vie et d'utilisation des projets
	Intégrer un accès à un espace extérieur individuel ou collectif pour les occupants de logement	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social des occupants
	Intégrer des espaces partagés dans les opérations				
	Intégrer des îlots de fraîcheur dans les opérations	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Diminuer les températures lors des périodes de fortes chaleurs et améliorer le confort des utilisateurs des opérations du Groupe
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations à proximité des transports en commun	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Améliorer l'accessibilité des projets et réduire les émissions de gaz à effet de serre des usagers
	Installer des locaux à vélos dans les projets	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Faciliter l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement des clients
	Déployer des points de charges pour véhicules électriques dans les centres	■ Visiteurs des centres	Opérations propres	Commerce	Permettre aux visiteurs d'utiliser un véhicule électrique comme moyen de transport pour se rendre dans les actifs
	Partenariat avec Electra pour la recharge rapide de véhicules électriques		Chaîne de valeur aval		

En matière de conception de logement, les actions relatives à l'accessibilité, au confort et au bien-être listées ci-dessus font partie de l'offre des différentes marques et ne sont pas considérées comme une dépense additionnelle. Les emplacements bien connectés aux réseaux de transports sont en général les fonciers aux prix les plus élevés, mais cette dépense est également intrinsèque au modèle Altarea et ne constitue pas une dépense additionnelle.

Enfin, le développement de l'offre abordable pour débloquent l'accès à la propriété : Access constitue une action majeure depuis 2024 pour le Groupe. Cette nouvelle offre propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental mais plus abordables, en phase avec le pouvoir d'achat des Français. Elle s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive. La conception des immeubles et des appartements est revue afin de rendre leur prix plus abordable :

- réduction du coût au mètre carré : conception générale de l'immeuble optimisée, chasse aux coûts inutiles, limitation stricte des coûts de fonctionnement et de la marge de promotion ;

- réduction du prix unitaire du logement : revues des plans sans mètres carrés inutiles, en collaboration avec une ergonome pour renforcer le confort et l'habitabilité des appartements (optimisation des circulations, de l'ameublement et des espaces extérieurs).

Pour adapter au mieux ses offres, réduire ses risques et répondre aux besoins de logements adaptés à la sociologie comme au pouvoir d'achat des Français, Altarea maintient son suivi attentif des attentes de ses consommateurs et utilisateurs finaux et de l'évolution du marché immobilier. L'adaptation de l'offre de Logement avec Access est le résultat de ce travail interne pour correspondre aux besoins des clients. Le développement de bâtiments confortables, certifiés et connectés aux réseaux de transports en commun atténue également le risque. L'ensemble des actions entreprises par le Groupe permettent de maintenir la qualité et l'attractivité de l'offre et d'assurer la continuité d'activité d'Altarea. Les équipes des marques Logement suivent attentivement les ventes pour s'assurer que les mesures mises en place pour adapter l'offre portent leurs fruits et répondent au pouvoir d'achat des consommateurs.

4.3.4.6 Cibles (S4-5)

Cibles	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champs d'application	Niveaux visés	Périodes
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers				
Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe	■ Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Groupe	100 % des marques du Groupe disposent d'un outil de mesure de la satisfaction clients	Objectif continu
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification				
Certifier largement les opérations du Groupe	■ Acquéreurs de logement	Logement	100 % des opérations Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Objectif continu
	■ Acquéreurs investisseurs			
	■ Locataires de logement			
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Immobilier d'entreprise	100 % des opérations de bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ à des niveaux élevés (Very Good et/ou "Très performant" <i>a minima</i>)	Objectif continu
	■ Enseignes commerciales	Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use Very Good <i>a minima</i> ^(a)	Objectif continu
	■ Visiteurs des centres			
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable				
Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Promotion	Plus de 95 % des opérations Logement et Immobilier d'entreprise situées à moins de 500 m des transports en commun	Objectif continu

(a) Hors gares et actifs dont l'exploitation n'est pas gérée par le Groupe.

Les enjeux liés au pouvoir d'achat et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et au confort ne font pas l'objet de cibles quantitatives. Concernant le confort et le bien-être, le Groupe s'appuie sur les standards exigés par les certifications et labels utilisés dans ses opérations. Grâce à cette démarche ambitieuse, une partie des attentes est déjà prise en compte. Pour autant, le Groupe n'exclut pas la possibilité de créer des cibles liées à cet enjeu de confort et bien-être dans les trois prochaines années.

4.3.4.7 Performance

Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français

Depuis 2024, le Groupe étudie et mesure son utilité sociale ainsi que son impact positif sur le territoire français, en particulier ses actions en matière de pouvoir d'achat. Une partie de ce travail permet de quantifier le nombre de personnes logées par Altarea. Ainsi, on estime que, depuis 2019, Altarea a logé plus de 130 000 personnes, ce qui équivaut à la population de la ville de La Rochelle.

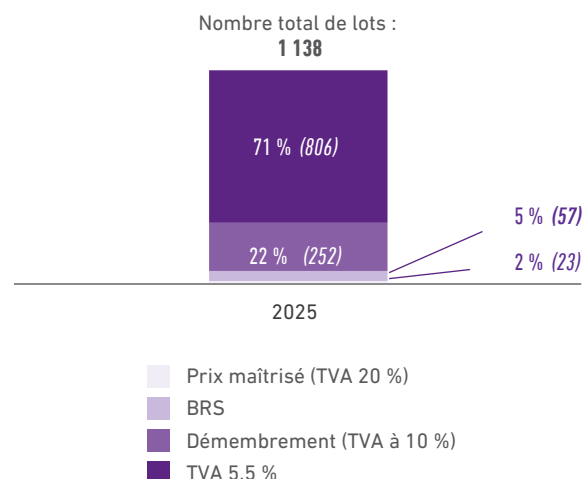
Par ailleurs, le Groupe suit également les dispositifs qui permettent d'adresser des logements à des populations variées. Quelques chiffres clés à ce sujet :

- en 2025, 1 359 logements ont été mis en vente à destination d'un public primo-accédant grâce à la nouvelle offre Access d'Altarea ;
- de même, on estime qu'en 2025, plus de 1 900 personnes ont eu accès à un logement neuf du Groupe à coût réduit, grâce à l'un des dispositifs suivants : prix maîtrisé, bail réel solidaire (BRS), démembrement et TVA à 5,5 %. Ces différents dispositifs mis en place par l'État facilitent l'accession :
 - le prix maîtrisé est une solution développée par les communes et les promoteurs pour proposer des logements neufs vendus à des prix en dessous du marché,

- le BRS a pour objectif principal de dissocier le foncier du bâti, ce qui offre l'opportunité aux ménages d'acheter leur résidence principale avec une décote de 20 à 40 %,
- le démembrement divise la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Cela permet de faciliter l'investissement immobilier,
- la TVA à 5,5 % est un autre dispositif mis en place pour l'achat d'une résidence principale dans des zones faisant l'objet de rénovation urbaine dites ANRU (pour Agence Nationale de Rénovation Urbaine), en réduisant la TVA traditionnellement à 20 %.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des lots mis en vente à coût réduit par Altarea selon les différents dispositifs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS À PRIX MAÎTRISÉ OU AVEC UNE TVA RÉDUITE EN 2025 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



Concernant le logement social et intermédiaire : on estime que, en 2025, plus de 6 300 personnes y ont eu accès, grâce à la collaboration entre Altarea et des bailleurs sociaux. Ces logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Plus d'informations sur les lots LLS et LLI réservés dans les communes déficitaires sont disponibles dans « ESRS S3 Communautés affectées », en 4.3.3.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul des données d'impact de l'activité Logement du Groupe est réalisé à partir des informations sur les lots (type, financement, surface, localisation, etc.) vendus en 2025 et émanant de la direction financière d'Altarea. Ces chiffres sont mis en perspective avec la base de données de l'INSEE qui permet d'estimer le nombre moyen d'occupants par logement, à savoir 1,7.

Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers

Comme indiqué précédemment dans cet ESRS, en 2025, l'ambition d'Altarea est toujours de déployer plus largement la mesure de la satisfaction client dans l'ensemble de ces marques grâce à divers indicateurs (Net Promoter Score (NPS) et enquêtes clients principalement). Les notes NPS des marques du Groupe sont conservées par Altarea qui ne souhaite pas les rendre publiques.

L'ensemble des différents processus de dialogue et d'évaluation de la satisfaction client sont détaillés dans la partie S4-2 et S4-3.

Logement

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients sur chacune des étapes du parcours. Le but est de mieux comprendre leurs attentes et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets allant de la confiance du client au moment de l'achat au taux de recommandation en fin de parcours. Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim. Histoire & Patrimoine, dont le score est en baisse en 2025, est également concerné par ce taux de recommandation.

L'ambition élevée de Cogedim pour ancrer les clients au centre de ses actions a permis à la marque d'être récompensée huit fois par Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière ». Ce prix témoigne de l'engagement continu de la marque pour accompagner ses clients dans la réalisation de leur projet immobilier et, notamment les primo-accédants en leur offrant des solutions adaptées à leurs besoins, leurs attentes et leur pouvoir d'achat. Aussi, en janvier

2026, Cogedim a également décroché la première place de la relation client Les Échos, attribuée par le cabinet HCG pour la quatrième année consécutive. Ce classement multi-secteur met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant également l'ensemble de leurs canaux.

Commerce

Pour les visiteurs de ses centres commerciaux, le Groupe suit attentivement les notations et avis déposés sur Google. En complément, l'équipe en charge de la relation client avec les visiteurs des actifs commerciaux diffuse des enquêtes de satisfaction. Depuis 2025, ces deux indicateurs, en hausse cette année, font partie des critères de l'accord d'intéressement.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les informations relatives à la satisfaction client émanent des pôles clients des marques d'Altarea. Les éléments présentés ci-dessus sont non exhaustifs en raison du grand nombre d'enquêtes réalisées auprès des nombreux clients de typologie différente.

Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification

Altarea fait un lien entre la certification et labellisation de ses opérations et la qualité et la valeur des opérations pour ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Les certifications et labels sont des démarches volontaires du Groupe visant à garantir aux clients la qualité de ses opérations, via l'application de cahiers des charges sur différents enjeux (isolation thermique et acoustique, économie d'énergie, sécurité, etc.).

Les certifications et labels sont choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet ;
- la volonté forte de proposer, sur certaines opérations, les certifications et labels, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (Osmoz, BiodiverCity®, WiredScore, etc.).

Logement

La certification NF Habitat est une référence de qualité, qui encadre un certain nombre de critères de conception : taille des espaces vitrés, équipements économes en eau, etc. et se traduit par des bénéfices concrets : un intérieur sûr et sain avec une bonne qualité de l'air, des dépenses maîtrisées, le respect de l'environnement. La certification NF Habitat HQE permet d'aller au-delà en matière environnementale. De son côté, le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA), atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf ou rénové. Le tableau ci-dessous présente la part des opérations Logement en chantier en 2025 certifiées en nombre :

	2025	2024
Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA	91 %	89 %
Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat	50 %	46 %
Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat HQE	40 %	42 %
Part des opérations de Logement neuf visant le label BBCA	3 %	5 %
Part des opérations de Logement neuf concernées par les labels de surperformance énergétique	31 %	41 %
Part des opérations de Logement neuf concernées par d'autres labels spécifiques	11 %	10 %

En 2025, une large part des opérations du Groupe est certifiée. L'écart entre l'objectif de 100 % des opérations certifiées et les résultats ci-dessus s'explique par des cas particuliers (réhabilitations, promotion de résidences étudiantes ou seniors, copromotions, rachats de permis, etc.).

Immobilier d'entreprise

Le Groupe vise des certifications ambitieuses en Immobilier d'entreprise :

- double certification HQE™ et BREEAM® à niveau élevé (HQE™ « Très bon » et BREEAM® *Very Good*) systématique pour Altarea Entreprise ;
- certification HQE™ ou BREEAM® (la plus adaptée au projet) dans les autres marques.

Le tableau ci-dessous présente les parts d'opérations certifiées en immobilier d'entreprise en nombre :

	2025	2024
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQE™ et/ou BREEAM®	100 %	94 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très performant » ou <i>Very Good</i>	100 %	88 %
Part des opérations de Logistique certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très bon » ou <i>Very Good</i>	100 %	67 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant un label de superperformance énergétique	22 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant le label Osmoz sur la qualité de vie au travail	44 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant le label WiredScore qui traite de la connectivité internet	33 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant un label lié à la biodiversité	11 %	12 %

100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise sont certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très bon » ou *Very Good*. Cela concerne également l'activité Logistique du Groupe qui a certifié BREEAM® 100 % de ses opérations au niveau Excellent en 2025.

Outre ces certifications généralistes, les projets d'Immobilier d'entreprise visent des labels adaptés aux attentes de leurs clients, notamment ceux listés dans le tableau ci-dessus. D'autres labels (BBCA, Ready2Services, etc.) sont également recherchés au cas par cas.

Autres métiers Promotion

Tout comme pour ses métiers historiques, le Groupe vise des certifications dans ses activités de diversification. Ainsi :

- les *data centers* visent les normes internationales ISO 14001, ISO 5001 et 27001 ainsi que la certification hébergement des données de santé (HDS) qui garantissent la gestion de l'environnement, de l'énergie, de la sécurité des systèmes d'informations et de la protection des données dans le développement des programmes ;
- les installations Altarea Énergies Renouvelables sont certifiées Certisolis, unique certificateur qualité de panneaux photovoltaïques en France.

Commerce

Depuis 2012, Altarea s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de ses centres commerciaux, en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use. Ce référentiel évalue la performance environnementale d'un bâtiment selon deux axes :

- la Partie I « Asset Performance » couvre huit thématiques : Santé & Bien-être, Énergie, Transport, Eau, Ressources, Résilience, Utilisation des sols & Biodiversité et Pollution. Elle s'intéresse à la performance intrinsèque du bâtiment (construction, installations, aménagements et services installés) ;
- la Partie II « Management Performance » reprend sept des thématiques de la partie I à l'exception de Transport, et comprend également la thématique « Management ». Elle évalue la qualité de la gestion du bien.

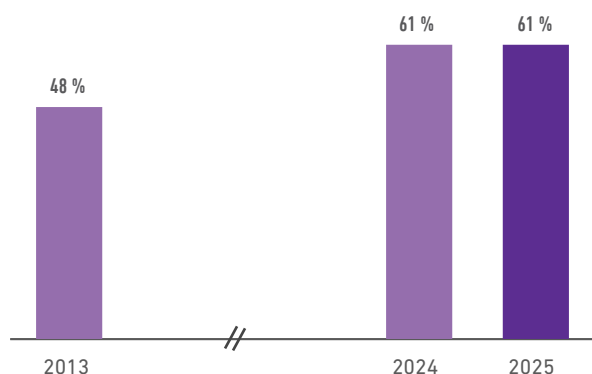
L'objectif du Groupe est d'améliorer chaque année les scores BREEAM® In-Use obtenus lors des renouvellements de certificat. Le niveau *Very Good* est visé lors des réévaluations de scores. En 2025, 100 % des actifs Commerce concernés par l'objectif de certification BREEAM® In-Use sont certifiés.

Le tableau ci-dessous présente le détail par actif :

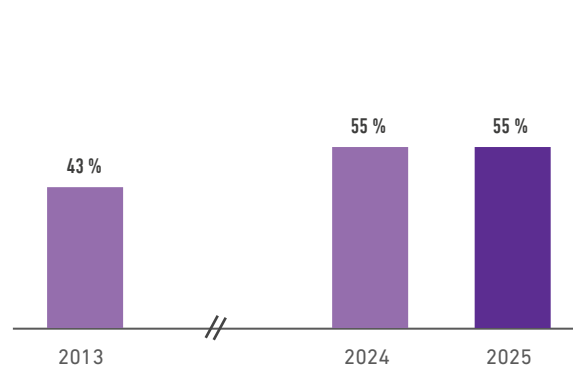
CERTIFICATION DES ACTIFS COMMERCE						
Ville	Centre	Certification construction	Certification exploitation BREEAM® In-Use			
			Partie 1 - Asset		Partie 2 - Management	
			Niveau	Score	Niveau	Score
Aubergenville	Family Village d'Aubergenville	—	Very Good	58 %	Good	40 %
Brest Guipavas	Les Portes de Brest Guipavas	—	Very Good	65 %	Very Good	63 %
Geispolsheim	La Vigie	—	Excellent	73 %	Very Good	62 %
Gennevilliers	Espaces Chanteraines	—	Very Good	56 %	Very Good	60 %
Limoges	Family Village de Limoges	—	Very Good	58 %	Good	43 %
Lille	Grand'Place	—	Good	53 %	Good	48 %
Nîmes	Costières Sud	HQETM Très Bon	Excellent	73 %	Excellent	72 %
Paris	Bercy Village	—	Very Good	59 %	Good	52 %
Ruaudin	Family Village Les Hunaudières	—	Very Good	67 %	Very Good	61 %
Saint-Laurent-du-Var	CAP3000	BREEAM® Excellent BiodiverCity®	Very Good	58 %	Very Good	56 %
Sant Cugat	Sant Cugat Shopping Center	—	Very Good	56 %	Good	47 %
Thiais	Thiais Village	—	Very Good	60 %	Good	53 %
Toulouse	Espace Gramont	—	Very Good	57 %	Good	47 %
Valette-du-Var (La)	L'Avenue 83	HQETM Très bon BREEAM® Excellent	Excellent	73 %	Very Good	61 %
Villeneuve-la-Garenne	Qwartz	HQETM Excellent BREEAM® Very Good	Very Good	62 %	Very Good	57 %
Villeparisis	Parc de l'Ambrédis	—	Good	52 %	Very Good	61 %
Score moyen BREEAM® In-Use				61 %		55 %

Aubergenville	Village de marques	Cet actif, dont l'exploitation n'est pas gérée par le Groupe, n'est pas concerné par l'objectif de certification.
Milan	Milan-Porta Garibaldi	Les gares ne sont pas concernées par l'objectif de certification du Groupe.
Naples	Napoli Afragola	
Padoue	Padova Centrale	
Paris	Gare Paris-Est	
Paris	Gare Paris-Montparnasse	
Rome	Roma Ostiense	
Turin	Torino Porta Susa	

ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « ASSET »



ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « MANAGEMENT »



En complément, certains actifs Commerce visent d'autres labellisations comme CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var) qui a obtenu le label BiodiverCity®.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les pourcentages des certifications Promotion sont calculés à partir de la consolidation du *reporting* de chaque marque. Ce *reporting* est effectué pour l'ensemble des opérations en travaux en 2025, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport. Par ailleurs, il est à noter que, dans les résultats présentés ci-dessus pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise, les opérations sont considérées comme certifiées dès qu'une part de la surface des projets immobiliers est certifiée.

Les données relatives à la certification de l'activité Logement couvrent 92 % des opérations de Logement neuf en chantier en 2025. Concernant l'Immobilier d'entreprise, les données relatives à la certification couvrent 82 % des opérations en chantier en 2025.

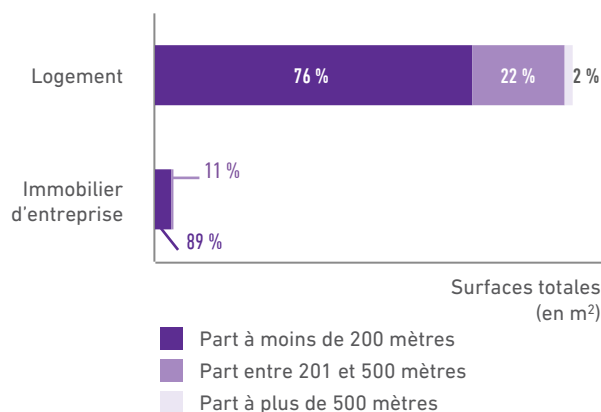
Pour les certifications Commerce, la mise à jour est réalisée chaque année à partir des données transmises par l'équipe en charge de l'exploitation des centres. Le calcul des scores est généré à partir des moyennes des scores mis à jour. Les scores renseignés pour les années 2013 et 2023 n'ont pas été recalculés malgré les évolutions de périmètre.

Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable

Promotion

La stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN



Ces résultats sont stables depuis 2014 avec toujours plus de 95 % des opérations Logement et 100 % des opérations Immobilier d'entreprise à moins de 500 mètres des transports en commun.

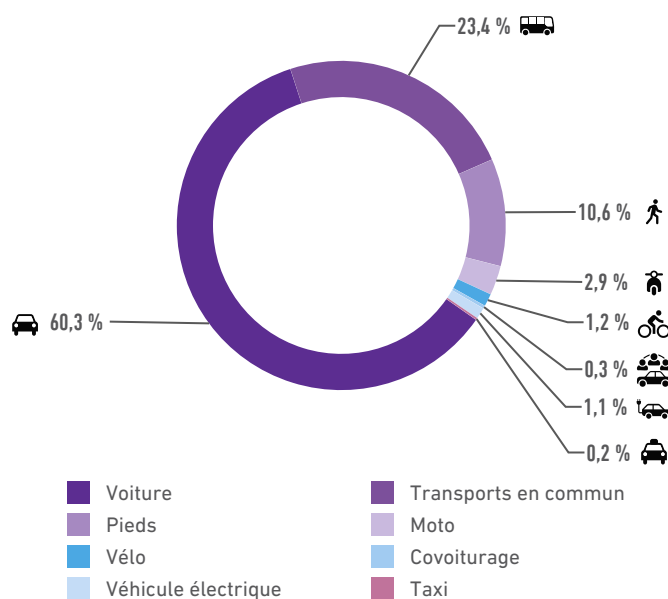
Enfin, sur les opérations de promotion, Altarea propose des solutions complémentaires de mobilité durable. Par exemple, Cogedim s'engage à concevoir et équiper de façon qualitative les locaux vélo de ses projets, avec un emplacement adapté pour une utilisation facilitée, des systèmes de fermeture sécurisés, une station de gonflage et réparation et un point d'eau quand ces dispositions sont contractuellement prévues.

Commerce

En Commerce, Altarea calcule plusieurs indicateurs depuis 2012 :

- la répartition des modes de venue des visiteurs dans ses centres ; et
- trois indicateurs relatifs aux transports en commun.

CONNECTIVITÉ ET MODE DE VENUE DES VISITEURS DES ACTIFS COMMERCIAUX



37 %
des clients
se rendent
sur les centres
commerciaux
du Groupe
avec un mode
de transport doux

PROXIMITÉ

92 %
des sites bénéficient
d'une ligne de transport
en commun à moins
de 200 mètres

NOMBRE

4
lignes de transport
en commun
à moins de 500 mètres
en moyenne par site

FRÉQUENCE

92 %
des sites ont une ligne
de transport en commun
à moins de 500 mètres avec
une fréquence de passage
inférieure à 20 minutes et
54 % inférieure
à 10 minutes

Les actifs commerciaux du Groupe sont bien connectés aux réseaux de transport en commun. Leur proximité ainsi que la fréquence de passage des lignes à proximité rendent cette option attractive. Cependant, Altarea est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplace toujours en voiture.

Par conséquent, le Groupe encourage des modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques, etc.) et installe des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques.

Avec cet objectif en ligne de mire, Altarea Commerce s'est associée depuis 2022 avec Electra, spécialiste référent européen de la recharge rapide de véhicules électriques, pour déployer des bornes de recharge rapide sur les parkings de ses actifs commerciaux. La première station a été inaugurée en 2023. Au 31 décembre 2025, la *joint-venture*, à 50 % avec Electra, compte 13 stations en France, soit 55 bornes de haute puissance pour 98 points de recharges. Les stations ont délivré plus de 4 GWh d'électricité en 2025, soit l'équivalent d'environ 30 millions de km parcourus par les clients des centres commerciaux. Cette activité a permis d'éviter l'équivalent de plus de 3 400 tCO₂ en 2025.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul de la proximité des projets de promotion aux transports en commun porte sur 95 % des opérations de la marque Logement et sur 89 % des marques des opérations d'Immobilier d'entreprise, incluant Altarea Entreprise et Cogedim. Altarea Logistique, les activités de *data centers* et de logistique urbaine ne sont pas pris en compte dans le périmètre de calcul, en raison de la nature de leurs activités qui n'ont pas pour objectif de se trouver à proximité de transports en commun. Les résultats sont calculés en croisant les surfaces des opérations et leur proximité aux transports en commun, transmise par un partenaire spécialisé dans la géolocalisation.

Pour l'activité Commerce, 11 centres ont fait l'objet d'une enquête en 2025 pour déterminer les informations sur les modes de venue des visiteurs, ce qui représente 77 % de la surface totale du périmètre de *reporting*. Les parts des modes de venue, obtenues grâce à ces enquêtes, ont été calculées à partir des résultats pondérés au nombre de visiteurs par centre.

Par ailleurs, les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur l'ensemble du périmètre des opérations propres d'Altarea Commerce. Seul l'indicateur portant sur le nombre de lignes de transport à côté des sites est calculé sur la base du périmètre hors gares car conserver cette typologie d'actif, ayant par nature un grand nombre de lignes de transports en commun, biaiserait le résultat.

4.3.5 Annexe : politique sociétale

4.3.5.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités (IRO), notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;

- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe. La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité, en lien avec :

- les travailleurs de la chaîne de valeur ;
- les communautés affectées ;
- les consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.5.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique sociétale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux enjeux sociétaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités pour le Groupe.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels des « ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur », « ESRS S3 Communautés affectées » et « ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux » auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeux	Impacts	Risques et opportunités
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions de travail dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat, etc.) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les actifs commerciaux)	
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	■ Proposition d'une offre adaptée aux besoins des communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse de leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations
		Retombées économiques	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	
		Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)	
		Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs créant des retards)
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements)
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.) ■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	

4.3.5.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui de créer de la cohésion sociale et de répondre aux besoins des différents travailleurs de la chaîne de valeur, des communautés affectées et des clients. Le Groupe est convaincu qu'elle est la solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité et à impact positif sur les communautés situées à proximité des opérations et actifs. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires et est engagé pour le bien commun et l'utilité sociale.

Les grands principes du Groupe autour de ses enjeux sociétaux sont les suivants :

- être exemplaire dans la conduite des métiers (respect des droits de l'homme, etc.) ;
- développer des projets urbains désirables à impact positif, créant de la valeur sur les territoires et de la cohésion sociale (mixité sociale, mixité entre le logement et les activités tertiaires, etc.) ;
- développer une ville qui répond aux attentes sociétales actuelles, notamment en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion et de transition environnementale ;
- participer à la conservation et à la réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français et des savoir-faire ;
- renforcer le soutien du Groupe aux initiatives sociétales (associations, soutien à la culture, etc.) ;
- écouter et satisfaire tous les clients.

4.3.5.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ». Elle tient notamment compte des enjeux sociétaux et de l'utilité sociale des activités d'Altarea. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

Définition des travailleurs de la chaîne de valeur

Les travailleurs de la chaîne de valeur sont définis comme toute personne exécutant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, indépendamment de l'existence ou de la nature de la relation contractuelle avec cette entreprise. Cela exclut donc les travailleurs ayant un contrat de travail direct avec l'entreprise, ainsi que ceux travaillant pour l'entreprise *via* des contrats de travailleurs indépendants et/ou de contrats avec des agences d'intérim ou de placement de personnel, qui sont considérés comme des travailleurs non salariés de l'entreprise.

Pour Altarea, les principaux travailleurs de la chaîne de valeur identifiés sont :

- les travailleurs intervenant sur les chantiers des opérations de promotion du Groupe ;
- le personnel intervenant dans les actifs commerciaux du Groupe (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.).

Définition des communautés affectées

Les communautés touchées sont définies par la CSRD comme les groupes de personnes vivant ou travaillant dans les zones d'opérations de l'entreprise ou de sa chaîne de valeur, et qui sont affectés ou susceptibles d'être affectés par ces opérations.

Pour Altarea, les communautés affectées identifiées sont :

- les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ;
- les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ;
- les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) ;
- les personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects issus des activités d'Altarea ;
- les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe ;
- les riverains des opérations propres du Groupe.

Définition des consommateurs et utilisateurs finaux

Le consommateur est une personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou des services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non à des fins de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles.

Les utilisateurs finaux sont des personnes qui utilisent en dernier lieu ou sont censées utiliser en dernier lieu un produit ou un service particulier.

Pour Altarea, les consommateurs et utilisateurs finaux identifiés sont :

- les acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels ;
- les occupants des logements (locataires, résidents) ;
- les visiteurs des centres commerciaux ;
- les salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe ;
- les enseignes commerciales ;
- les entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers* ;
- les collectivités locales.

4.3.5.5 Objectifs sociétaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS		Enjeux	Objectifs du Groupe
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	Garantir la sécurité et les droits du travail des travailleurs de sa chaîne de valeur
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	Participer au développement de lieux de vie désirables et durables
		Retombées économiques	Contribuer au développement économique des territoires
		Mixité sociale et générationnelle	Créer des lieux d'échanges et de solidarité
		Impact sur les communautés locales	Dialoguer avec les communautés pour maintenir la <i>licence to operate</i> du Groupe
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	Proposer des offres de produits et services immobiliers adaptés au pouvoir d'achat des consommateurs
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe
			Certifier largement les opérations du Groupe
			Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun

4.3.5.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

S2 Travailleurs de la chaîne de valeur

La présente politique vise à éviter toute traite des êtres humains, travail forcé ou obligatoire, ou tout travail des enfants sur la chaîne de valeur d'Altarea. Tous ces engagements sont retranscrits dans la charte d'achats responsables du Groupe. Cette charte, accessible à tous sur le site Internet d'Altarea, porte sur des exigences sociales, de santé/ sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux s'applique progressivement à l'ensemble des achats du Groupe (annexion aux contrats avec les fournisseurs/prestataires d'Altarea).

Le Groupe s'engage à mettre en place les processus et mécanismes permettant de contrôler le respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et la déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail (clauses contractuelles, questionnaires fournisseurs, audits sur site, dialogue avec les entreprises, etc.).

Par ailleurs, dans le cadre de la conduite habituelle de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec les acteurs de sa chaîne de valeur, ce dialogue contribuant au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en œuvre un plan d'actions correctif.

S3 Communautés affectées

Altarea en tant que développeur de solutions pour l'ensemble des acteurs de la ville accorde une forte importance au développement des territoires et au dialogue avec les différentes communautés locales par son activité et celle de sa chaîne de valeur.

Les différents IRO identifiés lors de l'analyse de double matérialité regroupent des thématiques sur lesquelles l'activité d'Altarea a une forte influence. En effet, le Groupe, par ses activités de promotion et de gestion d'actifs contribue à l'emploi sur les territoires sur lesquels il opère. Cet ancrage est également renforcé par la politique de mécénat et de *sponsoring* qui favorise le dynamisme social et associatif. En tant que développeur urbain, Altarea conçoit des projets urbains désirables à impact positif participant à la transformation urbaine des territoires. De plus, les projets du Groupe intègrent des dimensions sociales fortes qui favorisent la mixité sociale et générationnelle. Ainsi, le Groupe porte une attention particulière à maintenir des échanges avec les différentes communautés locales par son activité pour conserver sa *licence to operate* et son accès au foncier.

À date, le processus de dialogue avec les communautés affectées n'est pas uniformisé pour l'ensemble des marques. Cependant, pour maintenir une relation durable avec les différentes communautés locales et favoriser la bonne conduite des affaires le Groupe au travers de ses équipes de développement et de gestion d'actifs dialogue périodiquement avec les riverains et leurs intermédiaires de confiance (association, mairie, etc.).

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif, notamment sur les droits de l'homme au sein des communautés affectées, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

À la suite de l'analyse de double matérialité, les peuples autochtones ne sont pas ressortis comme matériels pour les activités du Groupe, notamment en considérant le périmètre géographique sur lequel il opère.

S4 Consommateurs et utilisateurs finaux

La politique sociétale d'Altarea se rapporte à ses impacts matériels et son risque sur ses consommateurs et utilisateurs finaux qui sont principalement liés au pouvoir d'achat et à l'information, la sécurité et le bien-être de ses clients (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France où les enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont couverts par la réglementation (loi pour l'égalité des droits et des chances et loi ELAN).

Dans le cadre de la conduite normale de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec ses consommateurs et utilisateurs finaux. Ce dialogue contribue au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme, tel que le droit à la propriété.

Aussi, Altarea s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre aux besoins et attentes de ses clients. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique, etc. Cet engagement sert les intérêts des clients du Groupe mais vise également à mieux connaître les besoins et attentes des clients afin de développer une offre adaptée, notamment en matière de logement, seul risque d'Altarea vis-à-vis de ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif sur les droits de l'homme vis-à-vis de ses consommateurs ou utilisateurs finaux, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea.

4.3.5.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction RSE est responsable de la coordination du déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, au regard de la multiplicité des enjeux traités par la politique sociétale d'Altarea, de nombreuses équipes sont en charge de son déploiement opérationnel au sein des différentes marques (directions techniques et de la construction pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la Foncière, la direction de la communication et du marketing, direction client, direction du développement, des stratégies publiques & territoriales).

Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse au cours de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau du Groupe par l'équipe RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du premier trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Normes et initiatives en lien avec la politique

Les engagements stratégiques en matière de droits de l'homme sont intégrés à la conduite des affaires du Groupe. La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
Droit du travail français	Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme Les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail Principes directeurs de l'OCDE à destination des entreprises multinationales

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique sociétale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un e-mail lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associées qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie d'Altarea.

4.4 Informations en matière de gouvernance

4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires

4.4.1.1 Culture d'entreprise – Gouvernance (Matérialité élevée)

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Pérennité associée à une gouvernance familiale		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Risque	Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Opportunité	Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	

Altarea possède une culture entrepreneuriale forte, impulsée par son président-fondateur, Alain Taravella, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par 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 dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, de nature duale à un double titre. La direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Elle comprend deux catégories d'associés, un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers, et des commanditaires qui contribuent à la formation du capital et sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme, leurs actions étant négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité étant limitée au montant de leur apport.

Ce statut permet à la fois la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, 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, individuels et salariés).

Chez Altarea, la direction est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée de la Société. Altafi 2 est dirigée par un président, Alain Taravella, et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à tout risque de période de vacances qui pourrait générer une instabilité organisationnelle. Les statuts d'Altafi 2 stipulent notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président (pour de plus amples informations sur le mode de fonctionnement des organes de la commandite par actions, le rôle et les pouvoirs de la Gérance et du commandité,

se référer au paragraphe 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel). Ces actions, relevant de l'associé commandité, sont en vigueur.

Altarea se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. En particulier, en termes d'actions actuellement mis en œuvre par le conseil de surveillance :

- une évaluation formalisée du fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités est réalisée au moins une fois tous les trois ans. La dernière, menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations, et sous la direction du président indépendant du conseil de surveillance, fait ressortir que le conseil de surveillance remplit ses prérogatives, dans le contexte d'une société en commandite par actions contrôlée, avec professionnalisme, efficacité et conformité. Les comités qui se tiennent fonctionnent bien et remplissent leurs missions ;
- aussi, le conseil de surveillance réalise régulièrement, sur une base annuelle, une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs. Il est composé à plus de 40 % de membres indépendants, hors les deux membres représentant les salariés et désignés par le comité social et économique de chacune des UES Altarea et Cogedim du Groupe. Une procédure de sélection des membres indépendants est mise en œuvre sous l'égide du comité des nominations, lui-même composé de 50 % d'indépendants. Le conseil de surveillance, qui assume le contrôle permanent de la gestion, a droit à ce titre à la communication des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes et se voit attribuer par les statuts davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements et désinvestissements par exemple. Enfin, Altarea veille à ce que les membres du conseil de surveillance aient une bonne

connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la composition du conseil de surveillance, se référer au paragraphe 6.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel, et, notamment pour ESRS G1 paragraphe 5 relatif aux compétences, notamment en matière de conduite des affaires, et modalités d'information et de formation des membres du conseil de surveillance, le paragraphe « Expertises et compétences des membres » figurant à la section 6.2.3.1 dudit rapport).

Par ailleurs, un réseau de délégations de pouvoirs est mis en place au sein du Groupe suivant une approche opérationnelle et définissant clairement les responsabilités des délégataires et les limites de chaque délégation, favorisant une culture de responsabilisation où les collaborateurs comprennent l'importance de leurs rôles et sont incités à agir dans le meilleur intérêt du Groupe. Un outil numérique de gestion des délégations de pouvoir a été institué pour sécuriser et faciliter le suivi et la documentation des délégations, permettant notamment d'identifier les non-conformités. Cette action est mise en œuvre.

Le Groupe s'assure ainsi que sa gouvernance est composée de membres compétents et expérimentés, capables de prendre des décisions éclairées et de naviguer dans un environnement complexe. En investissant dans la formation continue et en favorisant une culture de l'excellence, Altarea minimise les risques de mauvaises décisions et d'instabilité organisationnelle.

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.

■ **Diversité 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.

Ce modèle diversifié et agile permet à Altarea de répondre aux besoins immenses des villes et des territoires, avec un engagement de longue date en matière environnementale et sociétale. Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux de durabilité dans une équation économique complexe pour permettre aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit à la maille d'actifs spécifiques, soit à l'échelle de quartiers entiers. Ce modèle fait d'Altarea le leader de la transformation urbaine bas carbone.

Face aux enjeux de transition climatique, Altarea a initié une démarche environnementale depuis 2007, avec la structuration d'une feuille de route RSE à partir de 2017, déclinée et adaptée dans toutes les activités et produits du Groupe. La performance extra-financière est intégrée à la stratégie du Groupe avec une ambition forte en termes de chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne, la mesure et la réduction des émissions carbone ainsi que la mise en place d'un système d'intéressement, tant de la Gérance, des managers que de l'ensemble des collaborateurs à l'atteinte de critères climat en faveur de la décarbonation, de critères RH et de critères de satisfaction clients.

⁽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.

Gouvernance

L'organisation générale de la conduite des affaires est du ressort de la Gérance, laquelle s'appuie sur la Direction Prévention des Risques Groupe, dont le Directeur, est lui-même rattaché directement au directeur général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante) et dont la Direction du contrôle interne dépend hiérarchiquement. Celle-ci est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de conformité qui sont assurées au sein des différentes filiales et directions opérationnelles ou transverses.

Ses missions prioritaires sont notamment :

- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité ;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés ;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altaarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

La direction prévention des risques informe en temps réel la Gérance des actions menées dans le cadre du Programme de Conformité.

Le conseil de surveillance, au travers de son comité d'audit et de la RSE, est informé, sur une base semestrielle, des actions en matière de conformité et plus particulièrement de lutte contre la corruption et le trafic d'influence. À ce titre, le comité d'audit et de la RSE veille à ce que les politiques correspondantes soient définies et mises en œuvre. Il suit l'exécution du plan d'audit et les actions annuels visant à une amélioration continue du Programme de Conformité du Groupe. Il suit également les données d'indicateurs qui lui sont reportés pour mesurer la performance du programme dans différents domaines (ligne d'alerte, formations, etc.). Le directeur prévention des risques du Groupe lui présente chaque semestre son rapport d'activité.

Le comité d'éthique du Groupe, composé du directeur général du Groupe (représentant légal d'Altafi 2, gérante), de la directrice des ressources humaines du Groupe et du directeur prévention des risques du Groupe, valide et supervise la mise en œuvre du Programme de Conformité et traite toutes les questions d'éthique qui lui sont soumises par le déontologue. Ce dernier lui présente tous les ans un rapport complet d'activité sur la mise en œuvre et le suivi du Programme de Conformité, ainsi qu'à la Gérance. Il se réunit toutes les fois que les circonstances l'exigent.

De plus amples informations sur les organes d'administration, de direction et de surveillance figurent au paragraphe ESRS 2 – Gov 1 ci-dessus et à la section 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), notamment les paragraphes 6.2.3.2 (rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres ») et 6.2.4.3 s'agissant des expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du comité exécutif.

4.4.1.2 Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Les politiques de conduite des affaires et la culture d'entreprise sont essentielles pour définir les normes de comportement et les valeurs qui guident le Groupe. L'intégration de ces politiques de conduite des affaires et de la culture d'entreprise avec la double matérialité est essentielle pour assurer une gestion responsable et durable.

Dans le cadre des travaux d'analyse de double matérialité, les impacts, risques et opportunités suivants ont été identifiés :

Enjeux Altaarea	Classification	Libellé et description
Conduite des affaires	Impact négatif	Pratiques non éthiques (corruption) d'Altaarea impactant négativement les conditions de marché du secteur
	Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles
	Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires
	Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)
	Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)
	Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)

La portée des politiques en termes d'activités, de chaîne de valeur en amont et/ou en aval se présentent comme suit:

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et les clients.

La charte éthique du groupe Altarea

Le groupe Altarea, à travers sa charte éthique, énonce les valeurs et les principes d'éthique professionnelle qui guident les comportements de ses collaborateurs notamment la probité, la loyauté, le respect de la dignité des droits individuels.

En effet, le Groupe est engagé depuis 2019 auprès de l'Initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations Unies et des principes autour des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, de la protection de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

Cette charte, rendue publique par décision du comité d'éthique (sur le site internet du groupe) et disponible sur l'intranet du Groupe, est jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, et couvre tous les aspects de la relation entre Altarea et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, partenaires/co-investisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne, notamment:

- respect de la confidentialité et du devoir de discrétion ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme ;
- prévention et lutte contre la corruption ;
- cadeaux & invitations ;
- mécénat et *sponsoring* ;
- respect de l'environnement et politique de responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- respect du principe d'intégrité et tolérance zéro vis-à-vis de toutes, pratiques non éthiques.

Ces documents ont également été communiqués à tous les collaborateurs déjà en poste au travers de leur présentation aux instances représentatives du personnel. La charte⁽¹⁾ fait également l'objet de revue régulière par le comité éthique présidé par le directeur général et dont fait partie le directeur prévention des risques Groupe qui a la responsabilité du programme conformité du Groupe. De cette revue peut découler de nouveaux risques au sein de nos activités, des résultats des audits internes ayant mis en exergue des améliorations souhaitables du dispositif de contrôle interne ou de nouvelles obligations légales et réglementaires.

À travers cette charte, les politiques et les actions, le Groupe vise à prévenir les comportements non éthiques et contraires à ses valeurs. Quant à l'évaluation des résultats, le Groupe n'a détecté aucun manquement à la charte éthique, tant pour cette période que pour celle qui précède.

La politique de gestion des conflits d'intérêts

La politique de gestion des conflits d'intérêts est conçue pour aider chaque collaborateur et chaque collaboratrice à respecter les principes éthiques énoncés dans la charte éthique du groupe Altarea.

Elle a vocation à permettre de qualifier la situation de conflit d'intérêt dans laquelle le collaborateur pourrait se trouver.

La politique s'applique de façon permanente à toutes les activités du Groupe et à l'ensemble des collaborateurs (salariés, prestataires, intérimaires, agents et mandataires, stagiaires et alternants) d'Altarea.

En effet, tout conflit doit être déclaré au déontologue du Groupe afin que les mesures nécessaires soient mises en œuvre pour assurer la transparence et la continuité de l'activité du collaborateur au sein du Groupe tout en préservant les intérêts matériels et immatériels de celui-ci.

⁽¹⁾ Y compris l'ensemble des politiques cités dans cette partie.

Chaque déclaration fait l'objet d'une analyse par le déontologue qui s'appuie sur l'équipe Conformité et si besoin le comité éthique valide les mesures proposées afin de mettre en place les mesures *ad hoc* qui permettent de résoudre le conflit d'intérêts.

La décision est notifiée par le déontologue et le collaborateur est tenu d'accuser réception de la décision et de s'engager à la respecter.

Chaque nouveau collaborateur est informé des règles de bonne conduite au sein du Groupe *via* la charte éthique (annexe du règlement intérieur) qui est remise à la signature du contrat de travail.

Une déclaration de détention de mandats sociaux est complétée pour chaque nouveau collaborateur et actualisée si nécessaire pour les collaborateurs les plus exposés si besoin.

Cette politique a pour objectif de :

- lutter contre les situations où les intérêts personnels pourraient entrer en conflit avec les intérêts de l'entreprise ;
- clarifier les attentes en matière de comportement, créer un environnement de travail sain et à renforcer la culture d'entreprise ;
- renforcer la confiance des parties prenantes, qu'il s'agisse des employés, clients, fournisseurs, partenaires ou des investisseurs.

Grâce à cette politique spécifique, le Groupe prend en compte tout risque de non-conformité lié à l'éthique et la conduite des affaires conformément aux IRO identifiés lors de l'analyse de la double matérialité, dans le strict respect des lois et règlements français.

Des formations *ad hoc* sont dispensées dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts. trois signalements ont été reçus sur la période.

La charte éthique du Groupe et la politique de conflits d'intérêts, décrites ci-dessus, permettent d'accroître l'impact positif et de couvrir l'impact négatif ainsi que le risque identifié :

Contenu	IRO	Process de suivi
Charte éthique du Groupe & politique de gestion des conflits d'intérêts	■ Impact négatif : pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur.	■ Identification des risques.
	■ Impact positif : transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles.	■ Mise en place de politiques et de procédures.
	■ Risque : non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.).	■ Contrôles internes et audits.
		■ Transparence et communication.
		■ Sanctions et mesures correctives (en cas de violation de politiques mises en œuvre).
		■ Collaboration avec les parties prenantes: travailler en étroite collaboration avec les régulateurs, les associations professionnelles et les autres parties prenantes pour promouvoir des pratiques éthiques et partager les meilleures pratiques.

Ligne d'alerte professionnelle

Le principe de tolérance zéro vis-à-vis de pratiques non éthiques se traduit par la mise en place d'une ligne d'alerte professionnelle, conformément aux lois et règlements français (loi Sapin II). Complémentaire à la ligne hiérarchique, la ligne d'alerte permet aux collaborateurs et aux tiers de signaler tout comportement illicite ou toute situation apparaissant contraire à la charte éthique (notamment les cas de corruption et de pots-de-vin) via une adresse électronique dédiée et sécurisée : alerte-ethique@altarea.com. La ligne d'alerte garantit qu'aucun individu ayant fait part de bonne foi d'une situation apparaissant contraire à la charte éthique ne fasse l'objet d'aucune représailles (suspension, discrimination, harcèlement, rétrogradation, etc.) ou de poursuites. Il n'existe pas de formation spécifique sur la ligne d'alerte. Toutefois, la procédure a été présentée aux représentants du personnel et mise à disposition sur le site intranet.

Les signalements reçus sont analysés par le déontologue de façon objective et rigoureuse qui en informe le comité d'éthique (composé du directeur général, du directeur des ressources humaines, du déontologue et du directeur prévention des risques). En effet, le comité dispose des ressources nécessaires tant en interne qu'en externe pour faire procéder à des investigations et au traitement des signalements reçus.

Dans le cas où il s'agit d'une éventuelle alerte portant sur le harcèlement ou des agissements sexistes, le déontologue saisit la référente⁽¹⁾ Harcèlement conformément au code du travail.

La politique de formation à la conduite éthique des affaires au sein d'ALTAREA

La formation est essentielle en matière de conduite éthique des affaires pour assurer que tous les employés comprennent et respectent les normes éthiques et professionnelles du Groupe. Sa structuration se présente comme suit :

- **public cible** : La formation est accessible à tous les niveaux de l'organisation, des nouveaux employés aux cadres supérieurs, notamment via l'Académie digitale, site de e-learning piloté par la direction des ressources humaines du Groupe en liaison avec les directions transverses et les directions opérationnelles.
- **fréquence** : Dès l'embauche lorsqu'il s'agit des formations initiales et des formations continues sous forme de sessions de mise à jour régulières (annuelles ou biannuelles) pour rappeler les principes et introduire les nouvelles politiques ou réglementations, en plus des formations spécifiques en fonction des besoins apparus en cours d'année.

■ **couverture et profondeur** : La formation de l'effectif du groupe Altarea constitue un engagement pour l'ensemble du capital humain, y compris la Gérance et les membres du comité exécutif. Dans ce cadre, le groupe a mis en place les formations suivantes :

- une formation à la lutte contre la corruption et trafic d'influence à destination des équipes programme et développement dans le cadre des formations à la relation avec les élus territoriaux ;
- une sensibilisation aux traitements des conflits d'intérêts au niveau de l'Onboarding ;
- une formation aux obligations déclaratives de représentation d'intérêts auprès de la HATVP en présentiel et en distanciel auprès des directions régionales.

La politique de cybersécurité des systèmes d'information (PCSSI)

La Politique s'applique de façon permanente, à l'ensemble des entités intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe, quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

La gestion des risques informatiques repose sur une collaboration entre la direction prévention des risques et la DSI, intégrant une politique de cybersécurité proactive :

- **sensibilisation** : organisation de campagnes de sensibilisation tout au long de l'année sur les menaces cyber. Programme digital déformation ;
- **audits** : réalisation d'audit applicatifs/tests d'intrusion ;
- **intégration en amont des projets** : travail conjoint avec la DSI pour analyser les risques liés aux projets métiers ;
- un mécanisme de **protection des identités et des accès** ;
- Différents **outils de supervision** : applicatifs permettant un suivi des risques techniques (type antivirus, plateforme d'analyse ;
- des plans de remédiation : suivi des préconisations des éditeurs/partenaires sur le suivi des risques applicatifs ;
- **des programmes de gestion de l'obsolescence**⁽²⁾ et une **assurance contre les risques cyber** permettent de compléter la prise en compte du risque cyber.

⁽¹⁾ Directrice des affaires sociales.

⁽²⁾ Prestation de suivi de l'obsolescence du parc.

Contenu	Objectifs	IRO	Process de suivi
Politique de cybersécurité des systèmes d'information	■ Engager les collaborateurs dans une orientation entrepreneuriale axée sur l'engagement de chacun en matière de sécurité de l'information et appuyé par la direction. ■ Définir les exigences organisationnelles et les attentes en matière de sécurité de l'information. ■ Encadrer la mise en place des politiques, standards, processus, procédures et contrôles appropriés à la sécurisation des informations au sein d'ALTAREA. ■ Identifier les rôles et responsabilités que tous les collaborateurs ont en matière de sécurité de l'information.	Risque : Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	■ Révision des droits d'accès en fonction des changements de postes. ■ Processus de gestion des incidents de sécurité de l'information qui définit les procédures, les rôles et les responsabilités qui doivent être mis en œuvre dans toutes les entités du Groupe.

Conformément à la réglementation en vigueur, Altarea a mis en place une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation. Cette action permet de couvrir le risque de litige avec nos clients ou parties prenantes, notamment la protection des données, à travers un processus de suivi qui consiste à :

- mettre en place une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées sont en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents ;
- renforcer les clauses contractuelles avec les co-contractants ;
- diffuser des actualités en matière de protection des données.

La DPO, en rattachement à la direction de la prévention des risques du Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La politique de la protection des données personnelles répond autant à la sécurisation des collaborateurs internes qu'aux partenaires et prestataires externes. Elle est disponible sur l'intranet pour les collaborateurs et sur le site institutionnel pour les partenaires et clients finaux : <https://www.altarea.com/donnees-personnelles/>.

4.4.1.3 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Altarea est un donneur d'ordre important, dont une large part des achats est liée à la construction (gros œuvre, électricité, chauffage/ventilation/climatisation, plomberie, etc.). Les achats restants sont composés principalement des frais généraux du Groupe et des coûts d'exploitation des centres commerciaux. L'impact sociétal de ces achats peut être important en raison de leur volume et de la variété des acteurs économiques impliqués. De ce fait, Altarea mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers.

La démarche d'achats responsables d'Altarea a pour objectif de concentrer les efforts sur les enjeux RSE majeurs des activités de promotion et de foncière du Groupe. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales du Groupe, prévoit :

- des actions généralisées dont le déploiement d'une charte d'achats responsables portant notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination, etc.) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation, etc.) ;
- des dispositifs adaptés, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits, etc.) ; et
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable partenariale durable et les encourager dans leur propre démarche RSE.

Aussi, Altarea s'efforce de soutenir le tissu économique local en privilégiant les achats auprès de prestataires locaux, tout en ne procédant pas systématiquement aux achats directement auprès des fournisseurs (attributions de lots sur les chantiers notamment). Il n'y a pas de procédure actuellement permettant l'évaluation des fournisseurs en fonction des critères RSE.

4.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Notre démarche de prévention et de détection se traduit notamment par l'existence et la mise en place :

- d'une politique de lutte contre la corruption retranscrite dans la charte éthique du Groupe qui définit les valeurs et les règles de conduite à respecter;
- d'une cartographie des risques de corruption mise à jour périodiquement ;

- de formations en continu dédiées, que ce soit en présentiel, à distance ou sous forme de e-learning¹ destinées à tous les collaborateurs du Groupe et couvrant 100% des fonctions à risque conviées aux dites formations. Afin d'effectuer un meilleur suivi du taux effectif de participation, un nouveau plan de formation est en cours d'élaboration pour l'année 2026.

Intitulé de la Formation	Couverture de la formation	Mode de livraison	Fréquence	Sujets abordés
Formation Loi anti-corruption (loi Sapin II)	L'ensemble du capital humain ^(a)	En présentiel (DDR ^(b) & RCIC ^(c)) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Prévenir et détecter le risque de corruption. ■ Identifier et comprendre les différentes formes de corruption. ■ Découvrir les spécificités de la loi Sapin II. ■ Les mesures de prévention & détection. ■ Intégration des risques et sanctions possibles. ■ Les bonnes pratiques, outils et dispositifs.
Sensibilisation à la fraude en général, à la fraude au président et à la fraude aux coordonnées bancaires	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Pour la Fraude aux coordonnées bancaires : dans ce module, quelques variantes ou étapes de la méthode utilisée par les escrocs sont présentées. Il s'agit de la collecte d'information par téléphone, cas d'affacturage et envoi d'e-mail frauduleux. ■ Pour les nouveaux Modes d'ingénierie sociale : reconnaître et détecter les nouveaux modes par les fraudeurs dans la préparation et la mise en œuvre des fraudes. ■ Pour la Fraude au président : il s'agit de la description d'une situation en 3 épisodes qui vous met dans la position d'un comptable ou toute autre personne habilitée à émettre un virement, afin d'analyser la situation, examiner le schéma de fraude et tester les connaissances.
Formation sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Les enjeux de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. ■ Les sanctions en cas de non-respect des obligations de prévention. ■ Les obligations des entreprises assujetties. ■ Les principaux schémas de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier.
Probité & Éthique	Les entités Promotion	En présentiel : Lille, Lyon, Aix-Marseille (2026 pour les entités restants)	Annuelle	■ Le développement territorial dans le respect des valeurs éthiques du Groupe: • engagements sociétaux et éthiques des entreprises ; • éthique des affaires : Taxonomie, CSRD, loi Sapin II, Conflits d'intérêts, mécénat-sponsoring, etc.

(a) Les membres du conseil de surveillance ne sont pas inclus.

(b) Directeur des risques du Groupe.

(c) Responsable du contrôle interne et de la conformité.

- d'une politique de gestion des conflits d'intérêts ;
- d'un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers permanents qui consiste à vérifier l'honorabilité de nos tiers les plus exposés au risque de corruption selon notre cartographie des risques de corruption ;
- de contrôles comptables anti-corruption ;
- de clauses anti-corruption intégrées en permanence dans l'ensemble des contrats, conformément aux lois et réglementation applicables et à la charte éthique du groupe Altarea ;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle décrite ci-dessus ;
- d'une déclaration annuelle des activités de représentants d'intérêts faite auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique ;
- des sanctions disciplinaires en cas de violation.

Les résultats de l'ensemble des cas détectés ou remontés font l'objet d'une communication au président du conseil de surveillance, un compte rendu biennuel au comité des risques Groupe, émanation du conseil de surveillance, à la présidence sur chaque sujet d'importance et en permanence pour le directeur général, auxquels le déontologue rend compte des mesures préventives, des positions du comité d'éthique et des résultats d'enquêtes dont ils sont systématiquement informés. Il n'y a pas de *process* autre que le devoir de rendre compte, il s'agit d'une position agile du groupe et de son fonctionnement.

Concernant les formations relatives à l'éthique, le Groupe a mis en place des formations avec une fréquence annuelle, notamment sur la probité éthique (Formation sur le développement local dans le respect des valeurs éthiques du Groupe), la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, ainsi que sur les obligations déclaratives à la HATVP.

S'ajoute à cela la mise en place d'une politique de cadeaux et d'invitations présentée aux Instances Représentatives du Personnel (IRP) et dont les modalités de mise en application sont en cours de réflexion.

Toutes les actions précitées font l'objet d'une présentation au comité d'audit deux fois par an.

Fonctions à risque

Au sein du groupe Altarea, certaines fonctions sont plus exposées au risque de corruption et de versement de pots-de-vin que d'autres par la nature même de leurs activités et les interactions qu'elles peuvent avoir avec les tiers, collectivités, entreprises publiques, prestataires et fournisseurs de biens et services. Il s'agit notamment des fonctions Achat, Développement commercial & foncier, Affaires Publiques & Stratégie Territoriale, Directions de programme. La direction affaires publiques & stratégie territoriale ainsi que les équipes projet sont souvent amenées à effectuer des actions de représentations d'intérêts auprès des collectivités et acteurs publics concernant des problématiques qui affectent le secteur de l'immobilier et par conséquent nos clients.

Afin de s'assurer de la sensibilisation des collaborateurs et d'une connaissance de nos politiques, des modules de formation sont disponibles en ligne sur l'Académie digitale et des formations en présentiel sont organisées pour les populations les plus exposées au risque de corruption.

4.4.1.5 Incidents de corruption ou de pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de pots-de-vin n'a été décelé ou remonté sur la période de *reporting* et le Groupe ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire pour corruption et n'a payé aucune amende à ce sujet.

Les cas de corruption potentiels impliquant les acteurs de la chaîne de valeur peuvent être variés et complexes. Voici certains exemples pris en compte lors des formations et sensibilisations :

- corruption dans les achats : les fournisseurs peuvent offrir des pots-de-vin aux responsables des achats pour obtenir des contrats ou des conditions avantageuses ;
- corruption dans la logistique : des pots-de-vin peuvent être versés pour accélérer les processus ou pour éviter des inspections ;
- corruption dans la production : les sous-traitants peuvent falsifier des documents pour masquer des pratiques illégales ou non conformes aux normes et réglementations en vigueur.

4.4.1.6 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Le groupe Altarea s'interdit tout don/financement aux partis ou associations à caractère politique.

Les activités de lobbying sont supervisées par la direction générale du Groupe.

Dans le cadre de la loi Sapin II, le Groupe effectue une déclaration annuelle des actions de représentation d'intérêt auprès de la HATVP.

La transparence sur la stratégie d'influence et la politique de conflits d'intérêts se complètent pour maintenir la confiance des parties prenantes et assurer une gestion éthique des activités du Groupe.

Sur l'année 2025, le Groupe a rédigé plusieurs contributions pour éclairer les décideurs publics sur la politique nationale du

logement et contribuer ainsi à élaborer les bonnes solutions pour sortir de cette poly-crise durable, très impactante pour le secteur du logement.

Ces contributions ont servi à animer plusieurs rendez-vous avec des décideurs publics nationaux (parlementaires, députés et sénateurs) comme avec des décideurs publics locaux (collectivités locales et territoriales, maires et présidents d'agglomérations).

Ces contributions ont fait l'objet d'une déclinaison plus sectorielle qui a toujours conduit à poursuivre nos échanges étroits avec les fédérations de défense des intérêts des professions immobilières et commerciales, notamment la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT).

Les contributions du Groupe ont appréhendé la crise du logement sous un angle social et sociétal permettant de travailler en profondeur des solutions opérationnelles pour développer du logement abordable et cibler ainsi les classes moyennes et les primo-accédants. Pour ces derniers le logement est la pierre angulaire du contrat social et la base de l'intégration sociétale.

Nous avons aussi contribué à porter le débat sur l'investisseur privé et à défendre donc au profit de la profession le statut du bailleur privé.

Nous avons enfin sensibilisé nos interlocuteurs publics sur les nouveaux métiers en développement dans le Groupe, notamment les *data centers*.

Il s'agit notamment des actions suivantes :

- présentation de la structure du groupe Altarea dans les hauts de seine et les Yvelines aux préfets respectifs et sensibilisation des Secrétaires Généraux des préfectures concernés au sujet des dossiers immobiliers importants actifs sur le territoire dédiés départements pour le Groupe ;
- sensibilisation d'un parlementaire, sur les sujets importants du secteur immobilier notamment au moment du PLF 2026 ;
- suivi de la relation établie avec le directeur régional hébergement et logement IDF, afin de mieux définir nos échanges dans le cadre des agréments relatifs aux logements sociaux de l'année en cours,
- sensibilisation des deux ministres du Logement successifs sur les priorités du secteur dans le cadre de processus législatifs de loi ordinaire ou du PLF 2026 et notamment le sujet du bailleur privé.

Ces thèmes de lobbying sont étroitement liés aux impacts, risques et opportunités matériels identifiés dans l'évaluation de matérialité de l'entreprise. Voici comment ces thèmes interagissent avec les IRO :

- l'adoption de politiques favorisant la transparence et l'intégrité dans les activités de Lobbying, qui font partie intégrante de la stratégie d'influence du Groupe ;
- la transparence qui réduit les risques de corruption et améliore la confiance des parties prenantes. Cela peut également offrir des opportunités de renforcer la réputation de l'entreprise ;
- l'éthique dans les affaires qui minimise les risques d'image et de sanctions, et crée des opportunités pour attirer des investisseurs et des talents et renforcer la confiance des clients.

Altarea est immatriculée au registre de transparence d'un État membre de l'UE, la France.

À noter qu'aucun membre des organes de direction ou de surveillance n'a occupé une fonction comparable dans une administration publique.

4.4.1.7 Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Altarea porte une attention particulière au respect des délais de paiement de ses fournisseurs dont l'activité est réalisée en France. À ce titre, le Groupe applique strictement le cadre légal français en vigueur, qui fixe les délais de règlement entre 45 et 60 jours à compter de la date d'émission de la facture.

Toutefois, certaines factures peuvent dépasser ces délais standard. Ces situations sont le plus souvent liées à des anomalies telles que des libellés erronés ou incomplets, ou encore à une inadéquation entre l'entité facturante et les stipulations contractuelles. Ces écarts nécessitent des traitements manuels spécifiques, susceptibles d'allonger les délais de paiement.

Par ailleurs, le Groupe est engagé dans la mise en œuvre progressive de la facturation électronique, avec une première vague de sociétés concernées d'ici à 2026. Cette évolution contribuera à réduire davantage le délai moyen de règlement des factures.

En 2025, Altarea a comptabilisé 169 440 factures⁽¹⁾. Parmi celles-ci, 5 630 factures, soit 3,3 %, ont fait l'objet d'un litige ou ont été reçues hors délais et ont, de ce fait, été exclues du périmètre d'analyse.

Le délai moyen de paiement des factures du Groupe s'établit à 44,6 jours en 2025. Ce résultat s'appuie notamment sur la mise en place d'un *workflow* digitalisé de validation des factures, garantissant un suivi précis et sécurisé de leur traitement.

Enfin, le Groupe étudie la possibilité d'enrichir, dans les prochaines années, la communication relative aux délais de paiement afin de répondre de manière plus détaillée aux exigences de la CSRD, notamment par la présentation des délais moyens de règlement selon les différentes typologies de fournisseurs.

À ce jour, le Groupe n'est engagé dans aucun litige avec ses fournisseurs concernant les délais de paiement.

Le *reporting* ci-dessous présente les deux principaux indicateurs de suivi du délai de paiement des fournisseurs du groupe Altarea :

Indicateurs de pilotage du délais de paiement des fournisseurs du groupe ALTAREA		
DRM	44,6	163 787 factures
% des factures payées au-delà de 60 jours calendaires	22 %	35 333 factures

⁽¹⁾ Hors factures non encore payées mais comptabilisées, prélèvements, intergroupes et règlements des institutions fiscales de référence.

4.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes d'Altarea. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025, incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion figurant dans la section 4 du document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Altarea est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Altarea dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

■ Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion d'Altarea, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Altarea en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Altarea lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Altarea avec les ESRS.

■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à la manière dont le groupe conclut qu'il n'y a pas d'événement majeur ou de changement matériel susceptible d'impacter les enjeux de durabilité identifiés en 2024 figurent dans le paragraphe « Revue de la double matérialité » de la section « 4.1.2 Annexes » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité, en particulier l'évaluation des facteurs internes et externes considérés pour justifier l'absence d'actualisation du processus de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par le groupe ainsi que sur la démarche mise en œuvre par ce dernier pour identifier les facteurs internes et externes à considérer ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs internes et externes considérés par le groupe au regard de notre connaissance du groupe ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par le groupe pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance du groupe ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée à ce titre dans la section « 1.1.1 Informations générales » du Rapport de durabilité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Altarea relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

► Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans la section « 1.2.2 ESRS E1 – Changement climatique » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE et la direction de la performance du groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations du groupe afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne du groupe visant à permettre la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de GES utilisé par le groupe pour la présentation de ses émissions de GES dans le Rapport de durabilité ;
- apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations concernant les émissions relatives au scope 3 ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du groupe ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugé structurantes ;
- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les analyses de cycle de vie d'un échantillon d'opérations, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

► Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives au caractère éligible des activités figurent dans la section « 1.2.1 Informations relatives à la taxonomie » du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Nous avons également :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées, y compris externes, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé, à partir d'une sélection, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux.

Paris-La Défense, le 5 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem

GESTION DES RISQUES

5

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	294
5.1.1	Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	294
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	294
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	296
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	298
5.1.5	Gestion des risques liés à l'éthique des affaires	298
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	299
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	300
5.2.1	Risques liés au secteur d'activité	301
5.2.2	Risques inhérents aux activités du Groupe	303
5.2.3	Risques liés à la situation financière du Groupe : liquidité et respect des covenants	305
5.2.4	Risques légaux et réglementaires	306
5.2.5	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	308
5.3	ASSURANCES	312
5.3.1	Politique générale de couverture	312
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	312

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la fiabilité des informations comptables, et financières, afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de Co-promotion dont la

gestion est assumée par un partenaire commercial. Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs sont identifiés ici.

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne au sein de la direction de la prévention des risques, sous la responsabilité du directeur général du Groupe.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois principales lignes de métiers et des fonctions supports, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. section « 6.2.3 Conseil de surveillance ») ;
- des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe, avec séparation des fonctions et des tâches ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit et à la Gérance. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique.

La direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener. Les dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea sont décrits dans la section « 5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du présent document.

5.1.2.2 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible tant sur l'intranet du Groupe que sur le site institutionnel et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche ;

- l'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités: procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la Société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts (politique spécifique), de lutte contre la corruption et le blanchiment ou encore de délit d'initiés.

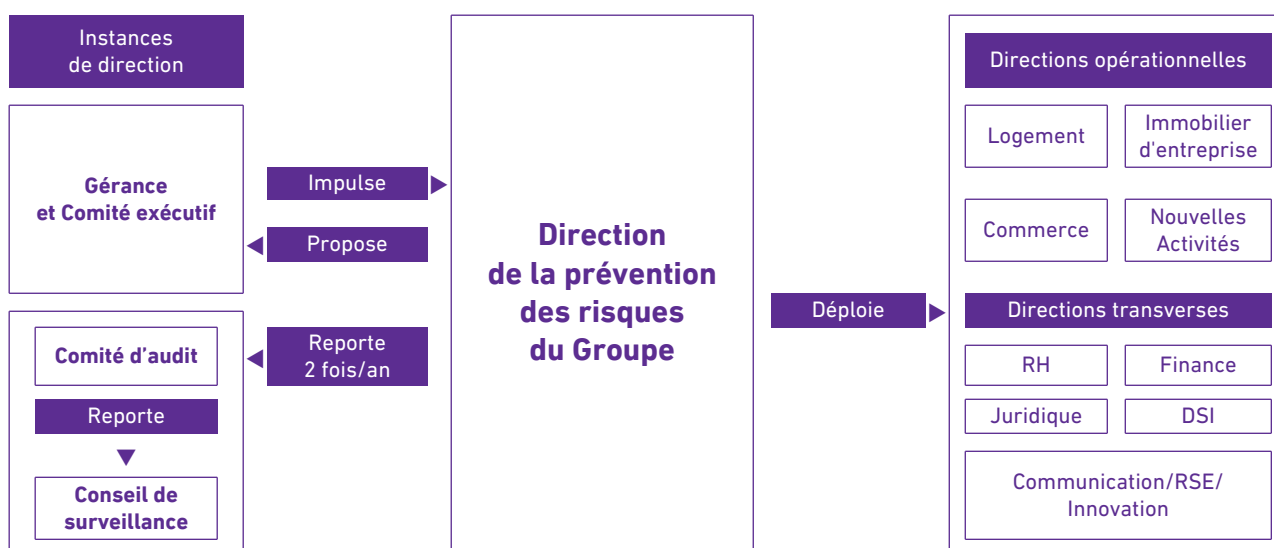
Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement et le suivi de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux diverses exigences réglementaires.

5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la Gérance qui, pour la mise en œuvre de sa vision stratégique, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser

les risques liés à l'activité de la Société. Le conseil de surveillance, assisté du comité d'audit, joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. partie « 6.2.3 Conseil de surveillance » du présent document d'enregistrement universel).



5.1.2.4 Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction du contrôle interne au sein de la direction des risques du Groupe est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité ;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés ;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;

- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les commissaires aux comptes, ainsi que par le comité d'audit et le conseil de surveillance. Le groupe Altarea estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les 15 jours et rassemble la Gérance, le directeur général finance, le directeur financier adjoint ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière du Groupe évoque les sujets financiers du moment.

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

A. Organisation comptable et financière

Les équipes comptables sont structurées au sein d'une direction comptable et fiscale unique afin de garantir une harmonisation des process et des contrôles puis déclinées par pôle (holdings du Groupe, pôle commerce, pôle promotion, pôle *Data Centers* et ENR) pour prendre en compte les spécificités de chacune des activités du Groupe.

La direction financière Groupe assure :

- la tenue, par les salariés du Groupe, des comptabilités sociales pour chaque filiale opérationnelle ;
- l'établissement des comptes consolidés du Groupe avec une équipe dédiée.

La direction financière du Groupe est responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe et établit à chaque échéance semestrielle et annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

Au sein des pôles opérationnels, le suivi comptable et financier est assuré par des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

B. Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant quatre fois par an (un full BP au quatrième trimestre et trois actualisations aux trimestres suivants), avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêts

semestriels et annuels des comptes du Groupe. Les principaux éléments constitutifs font l'objet d'échanges en amont de chaque clôture avec les commissaires aux comptes ;

- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle commerce, par région et/ou par marque dans le pôle promotion) avant transmission à la direction financière Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies, etc.) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêts comptables trimestriels :
 - arrêts comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'établissement des états financiers et à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier bancaire et obligataire net),
 - *reportings* périodiques des filiales opérationnelles à la Gérance et aux directions exécutives dans le pôle commerce (*reporting* patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux, etc.), et dans le pôle promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;
- documentation du processus de clôture des comptes harmonisée pour les différentes activités :
 - matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux, etc.) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des litiges et contentieux,
 - manuel de consolidation et de procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - plan de comptes du Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités sociales (comptes sociaux) et Groupe (comptes consolidés), schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifiés par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;

■ contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

Une revue de l'activité et des résultats financiers prévisionnels est par ailleurs réalisée deux fois par an avec le président du comité d'audit, comité spécialisé du conseil de surveillance, en préparation des clôtures semestrielles et annuelles.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

A. Logiciel de gestion locative et immobilière

Le pôle commerce utilise un unique logiciel de gestion locative et immobilière en France, en Italie et en Espagne. Cet outil «métier» est interfacé avec le logiciel de comptabilité sociale Sage. Ce dernier est doté d'un référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique, etc.), et permet des analyses transversales multi-sociétés.

B. Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil «métier» est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

C. Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – utilisé au sein du Groupe, de par sa structure, constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via* une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle commerce

(exhaustivité des données intégrées, *cut-off*, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net, etc.).

Les états financiers et annexes aux comptes consolidés sont réalisés au sein de l'outil Workiva. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document d'enregistrement universel et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties. Ce logiciel intègre également les outils nécessaires au respect des obligations des sociétés cotées d'établir les rapports financiers annuels et/ou URD selon un format électronique unique.

D. Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

CCH Tagetik, logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière, a été implémenté pour l'ensemble du Groupe hormis le pôle commerce pour lequel SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est toujours opérationnel, en attendant le remplacement par CCH Tagetik. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

E. Logiciels de trésorerie

Le Groupe utilise un logiciel de gestion de trésorerie, intégrant la communication bancaire, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

L'ensemble des flux du Groupe est sécurisé avec le protocole EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le logiciel de trésorerie.

Afin de prévenir les risques portant sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie

La dette du groupe Altarea est principalement constituée de dette obligataires à taux fixes, de titres de créances à court terme (Neu CP) et à moyen terme (Neu MTN) à taux fixes ou variables et de crédits bancaires (hypothécaires et corporate) à taux variables.

Le groupe Altarea est ainsi exposé au risque de variation des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable existante et sur les futures opérations de refinancement à taux fixe. Une hausse des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une augmentation des frais financiers.

Le groupe Altarea adopte une politique prudente de gestion du risque de taux consistant à préserver le cash-flow courant généré par l'activité de promotion immobilière et par les actifs en exploitation à travers la couverture des dettes (qu'elles soient adossées ou non à ces actifs). Les instruments financiers utilisés sont majoritairement des produits dérivés du type *swaps* de taux et options de taux⁽¹⁾.

Le groupe Altarea est également exposé au risque de variation de valeur des instruments financiers. Une baisse des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une baisse de la juste valeur des instruments financiers en couverture des dettes à taux variables.

Les sensibilités de la dette à taux variable et des instruments financiers aux variations des taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 8.2 de la section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés dans le cadre de sa gestion du risque de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance d'une contrepartie.

Afin de limiter le risque de défaillance de contreparties pouvant survenir à la suite de la mise en place de produits dérivés, le groupe Altarea veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires

Lutte contre la corruption

Le Groupe travaille continuellement sur le renforcement du dispositif de lutte contre la corruption afin de prévenir ce risque et de répondre aux dispositions de la loi Sapin 2. Ce dispositif est notamment basé sur :

- une cartographie des risques de corruption qui décrit les situations de risque potentielles et permet de définir les actions prioritaires à mener ;
- une charte éthique constituant le socle des principes et valeurs qui doit guider les comportements et actions des collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur travail. Cette charte comporte notamment un volet relatif à la lutte contre la corruption et rappelle la politique de tolérance zéro vis-à-vis des mauvaises pratiques et le rejet total de la corruption et du trafic d'influence sous toutes ses formes ;
- une ligne d'alerte éthique professionnelle ouverte aux collaborateurs du Groupe et aux personnels extérieurs et occasionnels, leur permettant de reporter toute situation de non-conformité à la charte éthique ;
- des mesures disciplinaires qui peuvent être prises en cas de corruption ou de violation de la charte éthique, conformément au principe de tolérance zéro du Groupe ;
- un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers adapté aux spécificités des activités et des filiales. Ce processus fait l'objet d'une revue régulière afin d'en évaluer l'efficacité et l'effectivité et d'y apporter les améliorations nécessaires. Des clauses de conformité rappelant les engagements du Groupe en termes d'éthique et de conformité sont également intégrées dans les contrats avec les tiers ;
- des contrôles comptables portant sur les écritures manuelles, les flux atypiques et les transactions jugées à risque sont effectués par la direction de la conformité ;

- des modules de e-learning obligatoires pour tous les collaborateurs du Groupe. Des campagnes de sensibilisation sont organisées de façon périodique auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés.

Transparence de la vie publique

Le Groupe est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) depuis 2018 et effectue une déclaration d'activités de représentants d'intérêts aux niveaux national et local chaque année. Les collaborateurs susceptibles d'avoir des interactions avec des agents publics sont régulièrement sensibilisés aux obligations de *reporting* ainsi qu'aux principes légaux à respecter.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le dispositif de prévention s'articule principalement autour de :

- l'intégration systématique de clauses anti-blanchiment dans les contrats avec les tiers ;
- la mise en place d'un processus d'évaluation du niveau de risque des clients et partenaires commerciaux, notamment en immobilier résidentiel et sur l'activité de foncière *via* un outil de due diligence et une revue documentaire visant à s'assurer notamment de l'identité des tiers et l'origine des fonds ;
- la remontée auprès du déclarant/correspondant TRACFIN de toute transaction suspecte ;
- la formation et sensibilisation des collaborateurs les plus exposés au risque, *via* le déploiement d'un e-learning et des formations en présentiel.

⁽¹⁾ Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » de la section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document d'enregistrement universel.

Protection des données personnelles

Le groupe Altarea à travers ses différentes filiales est amené à procéder au traitement de données personnelles tant de ses clients, prospects et partenaires que de ses salariés afin de leur délivrer les meilleurs services toujours plus innovants.

Altarea est particulièrement vigilant quant à la collecte et au traitement de ces données et met au cœur de ses préoccupations le respect de la Réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles comprenant notamment les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dans sa dernière version en vigueur et le règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, dit règlement général sur la protection des données (RGPD).

Le respect de la réglementation s'inscrit dans une démarche de qualité et de confiance et se caractérise par :

- la mise en place d'une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation ;
- la mise en place d'une politique interne de protection de données personnelles accessible sur l'intranet du Groupe ;
- l'établissement d'une cartographie des traitements afin de mettre à jour le registre de traitement conforme aux exigences du RGPD ;
- la réalisation en continu de campagnes de sensibilisation aux enjeux de sécurité et de confidentialité des données au sein du Groupe afin que les équipes puissent assurer une protection, confidentialité et une sécurisation accrue des données traitées par leur soin à l'occasion de leur activité et associer le DPO en amont de chaque projet impliquant le traitement de données personnelles afin de respecter le principe de *privacy by design*. Ces sensibilisations réalisées en binôme avec le DSSI (directeur de la sécurité des systèmes d'information) sont déployées tant au siège qu'en région. Un module e-learning RGPD est également accessible à tous les collaborateurs ;
- la digitalisation du Registre de traitement des données ainsi que des analyses d'impact sur la vie privée pour tous les projets ;

- la mise à jour régulière de ses sites internet afin de se conformer à la réglementation notamment sur les traceurs/cookies et mention obligatoire ;
- la mise en place d'une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées sont en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents ;
- le renforcement des clauses contractuelles avec les co-contractants afin que ces derniers offrent des garanties suffisantes quant au respect de leurs obligations en matière de protection et sécurisation des données personnelles ;
- la gestion des violations de données : détection, documentation et notification à la CNIL si nécessaire ;
- l'assurance de l'interface entre le groupe Altarea et la CNIL ;
- la diffusion des actualités en matière de protection des données aux services concernés afin d'assurer une veille réglementaire.

Lutte contre la fraude

Afin de limiter les risques de détournement de fonds et de fraudes, la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures spécifiques pour en assurer la sécurisation (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie) ; limitation du nombre de signataires des paiements ; revue des droits d'accès dans les systèmes.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au changement de coordonnées bancaires, au recrutement), est remontée à la direction prévention des risques qui rappelle régulièrement à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. Tout cas de fraude avéré fait systématiquement l'objet d'une plainte auprès des services de police. Un parcours de formations en présentiel et en e-learning sur la fraude au président et la fraude aux coordonnées bancaires a été mis en place pour les populations les plus exposées ainsi qu'un e-learning sur les nouveaux modes d'ingénierie sociale.

5.1.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions » de la section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document) ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats », 6.3 « Provisions » ou 10.2 « Passifs éventuels » de la section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document), et le litige mentionné ci-après.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial. Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les Vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du 1^{er} semestre 2025. En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige (cf. section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 4.1 » du présent document d'enregistrement universel).

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

La Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les cinq catégories identifiées sont les suivantes :

- risques liés au secteur d'activité ;
- risques inhérents aux activités du Groupe ;
- risques liés à la situation financière du Groupe ;
- risques légaux et réglementaires ;
- risques sociaux, environnementaux et de gouvernance.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

Sur la base de cette appréciation, le Groupe a procédé à un exercice de qualification des risques repris dans le tableau de synthèse ci-dessous.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document d'enregistrement universel peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

SYNTHÈSE DES RISQUES NETS SIGNIFICATIFS ET SPÉCIFIQUES AU GROUPE

		FAIBLE	MOYEN	ÉLEVÉ
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
	Risques liés au changement climatique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement immobilier			
	Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière			
Risques liés à la situation financière du Groupe	Risque de liquidité et respect des <i>covenants</i>			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risque d'image			
	Risques sociaux			
	Risques liés à la sûreté, à la santé et à la sécurité publique			

5.2.1 Risques liés au secteur d'activité

5.2.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Bouleversement du modèle économique Le Groupe opère dans plusieurs secteurs d'activité (immobilier résidentiel, commercial, d'entreprise, et résidences services) qui possèdent chacun son propre cycle et sa propre exposition à des variables endogènes et exogènes. En effet, le secteur de l'immobilier fait face à une crise profonde causée entre autres par le resserrement des conditions d'accès au crédit notamment, la hausse des taux d'intérêt et du taux d'usure, un taux d'effort maximum de 35 % du revenu ; l'inflation et la diminution du pouvoir d'achat des consommateurs ; la hausse des prix de l'énergie ; les difficultés d'approvisionnements liés à la guerre en Ukraine. Ces problématiques affectent l'ensemble de nos clients (particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels) avec des impacts défavorables sur l'activité du Groupe et par conséquent sur ses résultats. Par ailleurs, l'évolution des habitudes de consommation et par conséquent des exigences des utilisateurs et consommateurs, et l'émergence de nouveaux acteurs arrivant chaque année sur le marché, poussent le Groupe à entretenir une dynamique d'innovation permanente. Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité et par conséquent ses résultats.	L'évolution des marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la Gérance et le comité exécutif, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter les impacts de ces risques. Face aux défis conjoncturels et grâce aux analyses pertinentes du marché et à la grande agilité des équipes, le groupe Altarea met en place un dispositif qui lui permet à la fois de satisfaire la demande de ses clients mais également de réduire ses risques en pratiquant une sélectivité accrue sur ses projets et en développant des partenariats avec des bailleurs sociaux et des clients institutionnels. Le positionnement du groupe Altarea sur plusieurs segments du marché de l'immobilier - logistique urbaine, énergies renouvelables, gestion de patrimoine, rénovation énergétique, data center - lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité en diversifiant ses risques, ce que la concurrence monosectorielle ne peut s'offrir. Dans sa démarche d'innovation et afin de répondre aux demandes d'utilisateurs et de consommateurs beaucoup plus sensibles aux enjeux environnementaux de notre temps, le Groupe s'engage à mettre tout en œuvre pour faire des logements une source de bien-être, avec un impact positif sur la santé et l'environnement. Par ailleurs, en immobilier résidentiel, Altarea a développé plusieurs offres dont : ■ une offre de services complète destinée à toutes les marques logement du Groupe afin de répondre aux besoins des clients : accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic et transaction ainsi qu'offre d'investissement en démembrement ; ■ ACCESS, une offre de logement abordable nouvelle génération pour débloquer l'accès à la propriété immobilière à des ménages aux revenus modestes.
Instabilité de la réglementation fiscale L'évolution défavorable des différents dispositifs d'incitation fiscale (Pinel, PTZ+, Malraux, etc.) et des régimes d'impôts ou taxes applicables à l'immobilier ne peut être exclue et pourrait avoir un impact significatif sur l'activité de promotion immobilière et donc sur les résultats d'Altarea.	Les impacts potentiels de l'évolution des règles fiscales sont pris en compte par la Gérance dans sa stratégie. Les actions de maîtrise suivantes sont mises en œuvre: le développement de la vente en bloc auprès des institutionnels et des bailleurs sociaux, des actions de lobbying auprès des décideurs publiques et au sein des organisations professionnelles auxquelles le Groupe adhère.

5.2.1.2 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques de transition ■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire, etc.). ■ Nouvelles réglementations environnementales. ■ Pression des investisseurs par une demande accrue pour les projets de promotion immobilière et pour les actifs commerciaux certifiés durables (BREEAM®, HQE®, etc.) pouvant entraîner la dévaluation des actifs non conformes. ■ Les risques de marché (exigences croissantes des clients ou élus). ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur.	La manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altarea en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). En ce qui concerne l'analyse des risques de transition (dans le cadre de l'analyse de résilience des activités du Groupe), le travail se limite pour l'heure à la pré-identification de risques de transition. L'objectif, pour les prochaines années, est d'aller plus loin sur cette thématique en réalisant : ■ une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité de ces risques (et opportunités) de transition pré-identifiés en confrontant l'activité d'Altarea aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP^(a) du GIEC) ; ■ une caractérisation plus précise de ces risques et notamment des coûts supplémentaires qui pourraient en découler. Ces risques de transition ont été pré-identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité.

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques physiques liés à l'impact du changement climatique ■ Modification de la température de l'air. ■ Vague de chaleur. ■ Feu de forêt. ■ Tempêtes. ■ Modification des précipitations. ■ Stress hydrique. ■ Fortes pluies. ■ Inondation côtière, fluviales, par remontée de nappe ou par ruissellement. ■ Erosion côtière. ■ Glissement de terrain. ■ Retrait, Gonflement des argiles.	Depuis 2018, Altarea a réalisé plusieurs analyses de l'exposition de ses activités (et de sa chaîne de valeur) aux risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance a été défini et est progressivement déployé sur le patrimoine existant, ainsi que sur les nouveaux projets de développement. Ainsi, depuis 2020 Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE et clients. Ainsi, les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économie d'énergie notamment). En 2024, le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA^(a) et les recommandations de la <i>Task Force for Climate Disclosure</i> (TCFD). Celui-ci permet de répondre aux problématiques liées aux risques physiques pouvant impacter le portefeuille d'actifs de manière intrinsèque. Cet audit mis à jour avec des scénarios climatiques récents a permis d'identifier de nouveaux risques. Il sera suivi par la réalisation d'un audit sur site, assorti d'un plan d'action détaillé pour améliorer la résilience climatique. Les études réalisées en 2018 et en 2024 s'appuient sur les projections d'évolution du climat des scénarios RCP4.5 et RCP8.5 du GIEC. Ces scénarios, qui correspondent à des forçages radiatifs^(c) différents, sont le fruit d'un travail simultané de modélisation climatique et de création de scénarios socio-économiques permettant de déboucher sur des trajectoires d'émission de gaz à effet de serre cohérentes avec ces mêmes RCP. Outre l'intégration de ces scénarios, la manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altarea en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). Le travail réalisé pour construire un catalogue d'actions d'adaptation aux risques physiques s'appuie sur les solutions et technologies existantes dans l'objectif de pouvoir les déployer rapidement là où cela serait nécessaire. Il convient cependant de noter que dans un objectif de cohérence de la stratégie d'adaptation avec les autres défis inhérents à la transition, chacune des actions intégrées au catalogue a été évaluée en fonction de plusieurs critères comme : l'alignement avec la stratégie d'atténuation, l'impact sur la biodiversité et la consommation de ressources ou l'acceptabilité sociale. Les prochaines étapes, qui permettront de rendre plus concret et opérationnel le plan d'actions, viseront également à le mettre en cohérence avec les autres travaux conduits dans le cadre de la stratégie de résilience du Groupe. En complément des analyses menées au niveau des opérations propres du Groupe en 2018 et 2024, les différentes marques de promotion immobilière réalisent dorénavant systématiquement des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT (Observatoire de l'Immobilier Durable), Résilience (CERQUAL), etc.). L'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090 ont permis de sélectionner 10 aléas climatiques en fonction de leur impact potentiel sur les projets et les actifs, et de la représentativité des types d'impacts. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070). Les aléas qui ont présenté un score d'impact potentiel et de risque élevés ont été retenus.

(a) Les scénarios Shared Socio-economic Pathways (SSP), sont des narratifs construits par le GIEC qui traduisent un ensemble d'hypothèses socio-économiques (population, PIB, évolution, etc.) en l'absence de changement climatique ou de politiques climatiques. Ils peuvent être optimistes ou pessimistes selon les tendances de chaque scénario.

(b) Méthodologie développée par Carbone 4.

(c) Le forçage radiatif est un concept utilisé en climatologie pour décrire l'impact des facteurs externes (comme les gaz à effet de serre ou les aérosols) sur l'équilibre énergétique de la Terre. C'est donc la différence entre l'énergie solaire reçue par la Terre et l'énergie renvoyée dans l'espace.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le rapport de durabilité de la CSRD, section [E1].

5.2.2 Risques inhérents aux activités du Groupe

5.2.2.1 Risques liés aux opérations de développement immobilier

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent en particulier : ■ le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales, des agréments bureaux, des permis de construire, des autorisations environnementales et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ; ■ le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation, aux surcoûts de travaux, à la hausse du prix des matières premières, à la pénurie d'entreprises de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes environnementales et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ; ■ le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés et des prix de vente par rapport au marché ; ■ le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants ; ■ le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ; ■ en matière d'immobilier d'entreprise le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé.	Le contrôle de ces risques et la maîtrise de leur impact sont notamment assurés au travers du comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf. paragraphe 6.2.3.3 du présent document d'enregistrement universel), mais également au travers de plusieurs comités plus opérationnels : ■ en Immobilier commercial, le comité « Projets Commerces » définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les engagements de travaux, valide les budgets ; définit et fixe les objectifs de commercialisation – la pré-commercialisation permet par ailleurs de limiter le risque commercial; le comité de direction élargi traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique) ; ■ en Immobilier résidentiel, les comités des engagements examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour le Groupe: signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR, intégration dans les budgets d'opérations d'une ligne permettant de faire face aux adaptations environnementales et réglementaires ; ■ en Immobilier d'entreprise, les comités permettent d'arbitrer sur les projets engageant pour le Groupe à leurs différents stades d'avancement. Au-delà de l'opportunité que peut représenter une opération, différents indicateurs d'investissement sont analysés, tels que le taux de marge, le taux de rentabilité interne et le multiple investisseur, ainsi que des éléments de marché tels que le loyer, les coûts travaux et le taux de capitalisation. Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de différents <i>reportings</i> (revue des budgets d'opération, des engagements, des dépenses, des niveaux de commercialisation, etc.). Enfin, les dossiers de demande d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) sont soumis à des cabinets d'avocat spécialisés.

5.2.2.2 Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière commerce et de bureaux sont de plusieurs ordres : ■ risques liés à la commercialisation des bureaux ou centres et à la re-commercialisation de ces derniers, en particulier dans un contexte économique difficile et en pleine mutation ; ■ risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs, etc.) ; ■ risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (maintenance et mises aux normes des installations, risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre, actes terroristes, pandémie, etc.) ; ■ risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers tertiaires ; cette évaluation est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.	Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont notamment couverts par les dispositifs suivants : ■ la réalisation de due diligences avant toute acquisition d'actifs en exploitation afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres ; ■ la tenue des comités suivants: le comité exécutif commerce qui traite les enjeux stratégiques liés aux centres commerciaux en exploitation et en développement; le comité patrimoine qui définit et fixe les objectifs d'<i>asset management</i> ; ■ des <i>reportings</i> réguliers sur la prévision de recettes, les dépenses non répercutées aux locataires, le niveau de vacance, les taux de recouvrement et les impayés qui permettent d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires. Un comité d'accompagnement des enseignes, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté ; ■ un programme d'assurances des actifs en exploitation (cf. paragraphe 5.3 « Assurances ») ; ■ la gestion de la sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification, de même que des audits internes de sûreté visant à s'assurer du respect de la politique Groupe déployée en la matière. Les actifs du groupe Altarea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an (cf. section 8.4.4 du présent document). L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield (en France et en Espagne), à Jones Lang Lasalle (en France), CBRE (en France) et Kroll (en Italie). Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire préalablement aux campagnes d'évaluation et s'élèvent en 2025 à 233 435 euros HT^(a) pour l'évaluation des centres commerciaux, incluant les honoraires au titre de l'établissement de reliance letters exigées par les organismes bancaires. Ils ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués et représentent pour chacun des cabinets d'expertise moins de 10 % de leur chiffre d'affaires.

(a) Honoraires exprimés à 100 %, y compris sites mis en équivalence.

5.2.3 Risques liés à la situation financière du Groupe : liquidité et respect des *covenants*

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Altarea finance une partie de ses investissements et de sa croissance par financement bancaire et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise financière affectant le secteur bancaire, les marchés obligataires et les marchés d'actions, par des événements graves affectant particulièrement le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.	La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la direction des financements et de la trésorerie. La liquidité disponible au niveau du Groupe s'élève à plus de 2 milliards d'euros, dont 0,6 milliard d'euros de trésorerie et 1,5 milliard d'euros de lignes de crédit bancaire non tirées, ce qui constitue les premiers outils de gestion du risque de liquidité. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse prudentielle des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière. Le groupe Altarea s'assure ainsi de la permanence des lignes de crédit disponibles, de la diversification des sources de financement et de l'échelonnement des échéances des principales dettes. En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des prêteurs au titre des financements bancaires et obligataires est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les <i>covenants</i> bancaires.

(a) Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (section 2.3) du présent document d'enregistrement universel.

5.2.4 Risques légaux et réglementaires

Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les activités du groupe Altarea sont soumises à de nombreuses prescriptions impératives spécifiques de droit français et européen. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, de droit des baux, de propriété intellectuelle, de droit de la consommation, de droit des sociétés ainsi qu'en matière de fiscalité. Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation. Dans le cadre normal de ses activités et dans un contexte de complexité croissante des projets d'acquisition ou en développement, le Groupe pourrait se trouver confronté à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note10 » du présent document d'enregistrement universel). À chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe. Par ailleurs, le Groupe a récemment lancé une société de gestion spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers : Altarea Investment Managers. À ce titre, il est soumis au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. De plus, la société Altarea et deux de ses filiales, Altareit et NR 21, étant cotées sur Euronext Paris, elles sont assujetties aux contraintes du droit boursier, en particulier en matière de transparence et de traitement de l'information, notamment dans le cadre d'opérations financières, sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. Le non-respect des prescriptions du droit boursier et du Code monétaire et financier exposerait ces sociétés à des sanctions et pourrait porter un préjudice à leur image.	Direction juridique immobilière (DJI) Les directions juridiques immobilières, apportent un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances. Les directions juridiques immobilières interviennent pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations immobilières complexes, les opérations de partenariat, de cession ou d'acquisition ou encore en cas de litiges. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec ces directions, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Enfin, des formations sont régulièrement délivrées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux risques juridiques. Direction juridique corporate (DJC) La direction juridique corporate traite quatre principales missions au sein du groupe Altarea : (i) gouvernance et droit boursier, (ii) vie juridique des sociétés du Groupe, (iii) centralisation et optimisation documentaire, (iv) le droit des marques. Elle apporte notamment son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords avec des partenaires extérieurs en relation avec les juristes immobiliers, le cas échéant avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés. L'ensemble des participations et des mandats sociaux du Groupe, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des données sur les holdings et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir.
Litige avec les actionnaires de Primonial Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial. Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les Vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du 1^{er} semestre 2025. En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige (cf. section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 4.1 » du présent document d'enregistrement universel).	

5.2.4.1 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Le très grand nombre de projets immobiliers en cours de réalisation fait du groupe Altarea un important bâtisseur. Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident. Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.	Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et a minima d'en limiter la survenance et la gravité, de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers. Il s'agit des actions ci-dessous : ■ la mise en place d'un plan général de coordination (PGC) stipulant plus précisément : • SCALP : Sécurisation des Circulations, des Accès et Livraison à Pied d'œuvre, • METAH : Mutualisation des Équipements de Travail et d'Accès en Hauteur, • MESA : Mis en service anticipé des ascenseurs ; ■ panneaux de sensibilisation aux bonnes pratiques de sécurité sur tous nos chantiers ; ■ contrat cadre national avec un bureau de contrôle national « Veritas » sur le contrôle aléatoire du personnel contre le travail dissimulé sur tous nos chantiers ; ■ <i>reporting</i> accident en interne ; ■ application « attestation légale » avec une souscription obligatoire par les entreprises: cette application suit la bonne exécution par les entreprises de leur obligation contractuelle et la mise à jour des pièces administratives, ainsi que les dossiers de demande d'agrément des sous-traitants ; ■ contrat cadre national avec une entreprise de sécurité intrusion qui au-delà de la protection contre les vols peut le cas échéant (si cela se passe dans son champ de vision) nous apporter des preuves sur l'accident. De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage: suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.

5.2.5 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance

5.2.5.1 Risques liés aux systèmes d'information

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les activités du Groupe reposant largement sur des processus entièrement digitalisés, la performance, la sécurité et la fiabilité des données et des systèmes d'information constituent des facteurs déterminants pour la continuité et le bon fonctionnement de ses opérations. À ce titre, le groupe Altarea est susceptible d'être affecté par la survenance d'événements pouvant entraîner : ■ des interruptions des flux d'information, des pertes de données ou des défaillances opérationnelles résultant notamment d'incidents techniques ou de défauts de service ; ■ des cyberattaques susceptibles de porter atteinte à l'intégrité, à la disponibilité et/ou à la confidentialité de ses données, qu'elles soient internes ou confidentielles. Par ailleurs, le Groupe évolue dans un environnement réglementaire de plus en plus contraignant en matière de sécurité des systèmes d'information et de résilience opérationnelle. L'entrée en application du règlement européen Digital Operational Resilience Act (DORA), ainsi que des textes réglementaires connexes, impose des exigences renforcées relatives à la gestion des risques liés aux technologies de l'information et de la communication, à la continuité d'activité, à la gestion et au reporting des incidents, aux tests de résilience opérationnelle et à la supervision des prestataires tiers critiques pour la partie régulée de son activité (Altarea Investment Managers - SGP régulée AMF). La survenance de tels événements ou le non-respect de ces exigences réglementaires pourraient engager la responsabilité du Groupe, entraîner des sanctions administratives ou financières et avoir un impact défavorable sur son image, sa réputation et sa situation financière.	La gestion des risques liés à la sécurité des systèmes d'information au sein du groupe Altarea est placée sous la responsabilité du directeur de la sécurité des systèmes d'Information (DSSI), rattaché au directeur prévention des risques Groupe. Cette gouvernance se décline notamment à travers les dispositifs suivants : ■ le pilotage et le contrôle du respect de la politique de sécurité des systèmes d'information, définie au niveau du Groupe et adaptée, le cas échéant, aux spécificités de certaines filiales. À ce titre, des règles cyber spécifiques liées aux exigences réglementaires, notamment celles découlant du règlement DORA, sont définies, mises en œuvre et suivies en coordination avec le responsable de la conformité interne et du contrôle interne (RCCI) de la filiale Altarea Investment Managers pour cette activité régulée AMF, ainsi que dans le cadre de la création et du suivi de la filiale Nation Data Center ; ■ le développement et le maintien d'une culture de cybersécurité au sein du Groupe, reposant sur le déploiement de parcours de formation intégrés aux outils Groupe, le recours à une plateforme externe dédiée à la formation en cybersécurité, la diffusion de communications régulières, ponctuelles ou ciblées, ainsi que la conduite de campagnes continues de sensibilisation, incluant des simulations de tentatives d'hameçonnage ; ■ l'intégration systématique des exigences de sécurité informatique et de protection des données personnelles dès les phases amont des projets, par l'accompagnement des métiers, de la DSI et de la direction juridique, notamment au travers de l'insertion de clauses contractuelles adaptées dans l'ensemble des contrats conclus avec les éditeurs, partenaires et prestataires ; ■ la mise en œuvre de bonnes pratiques et de procédures de gestion des utilisateurs, des habilitations et des applications métiers, incluant des revues périodiques des droits d'accès, réalisées en coordination avec la DSI ; ■ la réalisation régulière d'audits de sécurité applicative confiés à des partenaires externes spécialisés, ainsi que la conduite de programmes de type red team, visant à tester la résilience des systèmes d'information face à des scénarios d'attaque avancés ; ■ l'intégration du risque de « crise cyber » dans le dispositif existant de gestion de crise stratégique du Groupe ; ■ le recours à des outils et solutions de cybersécurité intégrant des technologies d'intelligence artificielle, permettant une analyse automatisée des événements de sécurité et une capacité de détection et de réaction renforcée face aux incidents affectant le système d'information ; ■ la souscription de polices d'assurance spécifiques destinées à couvrir les risques cyber. Au sein de la direction des systèmes d'information, le responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) travaille en étroite collaboration avec le DSSI. Il est notamment chargé du déploiement opérationnel de la politique de cybersécurité, de la mise en œuvre des outils de supervision du système d'information et de l'analyse des événements et incidents de sécurité. Les analyses des différents composants et événements de sécurité du système d'information sont menées conjointement par la direction prévention des risques et la DSI. Elles donnent lieu, le cas échéant, à l'élaboration de plans de remédiation ou à la formulation de recommandations visant à renforcer le niveau de sécurité. Enfin, le Groupe poursuit le pilotage d'une prestation de patch management, visant à assurer dans la durée la mise à jour et la sécurisation de l'ensemble de ses équipements et infrastructures.

5.2.5.2 Risque d'image

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Le Groupe pourrait être confronté à des situations/événements (accidents de chantier, retards de livraisons, insatisfaction clients et collaborateurs, litiges significatifs, usurpation d'identité, non-respect des réglementations, défaillance dans la qualité des services, etc.) dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes. De plus, l'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion. Parallèlement, le déploiement de l'IAG expose le Groupe à des risques de génération de contenus falacieux.	En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été diffusé aux collaborateurs du Groupe et des formations proposées. Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image : ■ le suivi des réseaux sociaux <i>via</i> des community managers et des outils de veille ; ■ le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel ; ■ l'existence d'une cellule de crise et d'un plan de communication de crise connu de l'ensemble des collaborateurs et de formations afférentes des dirigeants ; ■ la conduite d'enquêtes de satisfaction clients au sein notamment du pôle logement à deux moments clés du parcours d'achat et un suivi du taux de recommandation (Cogedim a été élu pour la huitième fois Service client de l'année) ; ■ des études clientèles quantitatives et qualitatives menées dans les centres commerciaux afin d'améliorer l'indice de satisfaction clients ; ■ des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des enseignes des centres commerciaux afin de mieux identifier leurs attentes dans le cadre de la démarche Tandem ; ■ la diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs d'une charte d'utilisation de l'IA accompagnée de modules de formation à l'IAG en e-learning.

5.2.5.3 Risques sociaux

Facteurs de risque

Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altarea ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.

Le contexte de crise qui touche le secteur de l'immobilier et les objectifs de développement de nouveaux marchés (énergies renouvelables, photovoltaïque, logistique urbaine, gestion de patrimoine) exposent le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs, ainsi qu'à l'engagement de l'ensemble du capital humain. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise.

Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.

Dispositifs de maîtrise

Pour faire face à ces risques sociaux, le groupe Altarea pilote, au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines portée et mise en œuvre par des professionnels engagés combinant proximité opérationnelle et expertise, au service des collaborateurs :

- en matière de recrutement : la diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associés à la dynamique accentuée de mobilité interne et au vivier des alternants stagiaires permettent de satisfaire les besoins de recrutement ;
- en matière d'intégration : un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif combinant *on-boarding* et *re-onboarding* constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des prises de poste au sein du Groupe. À cette occasion, les membres du comité exécutif expliquent et partagent leur vision du business. C'est aussi les Maisons Altarea qui en regroupant l'ensemble des Marques du Groupe présentes sur un même territoire, facilitent la transversalité, le partage des informations, la connaissance des activités et des métiers ce qui notamment encourage les mobilités inter-filiales ;
- en matière de formation : le Groupe porte une vision d'entreprise apprenante pour rendre chacun acteur et auteur de son parcours professionnel à travers une « Académie développeur de Talents » qui s'appuie sur un plan de développement des compétences stratégiques défini à partir des enjeux de chaque ligne d'activité. Le Groupe finance des actions d'envergure telles que les parcours métiers, les programmes managériaux comportant un volet sur les risques psychosociaux, une Académie digitale collaborative proposant de nombreux modules en matière de culture d'entreprise, techniques métiers et soft skills. L'accompagnement des jeunes à travers les contrats d'alternance représente également un enjeu majeur pour le Groupe ;
- en matière de fidélisation : le Groupe mène une politique dynamique et engageante en termes de mobilité et de promotion interne à travers des actions individuelles et collectives (entretiens professionnels, forum des métiers, site carrières avec les postes à pourvoir en ligne, etc.). Le Groupe favorise l'actionnariat salarié à travers des plans d'actions ou le FCPE, ce qui développe le sentiment d'appartenance, et associe durablement les salariés aux fruits de la croissance. Une attention significative est portée aux conditions de travail (emplacement et qualité des bureaux à Paris et en Région, programme « Altawellness » qui permet d'accéder à une gamme complète de services pour faciliter l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle) ;
- en matière de succession : un *talent review* annuel permet d'actualiser le vivier de talents et le plan de succession du Groupe. Des évaluations et du coaching permettent d'accompagner les prises de postes stratégiques.

5.2.5.4 Risques liés à la sûreté, à la santé et à la sécurité publique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Sûreté L'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe, ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité, lequel peut être décorrélié de la réalité même du fait délictuel. Ainsi, un manquement dans la sécurité des biens et des personnes peut avoir un impact sur la fréquentation des centres commerciaux au travers d'une perte de confiance mais également sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains et des nouvelles activités du Groupe que sont les <i>data centers</i>, les énergies renouvelables et la logistique urbaine, tant dans la promotion (chantiers) que dans l'exploitation. Enfin, l'activité régulée de gestion de portefeuilles (SGP) présente un risque supplémentaire de conformité aux contrôles des séparations physiques. Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes ou encore de compromettre la confiance des tiers et d'atteindre son image.	La direction de la sûreté du Groupe, au sein de la direction de la prévention des risques Groupe, définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur 5 points : ■ une politique adaptée aux actifs du Groupe reposant notamment sur des mesures physiques et des processus de remontée d'informations ou de gestion des accès, des contrôles des zones sensibles, de la vidéo surveillance, etc. ; ■ une interaction permanente avec les services de sécurité étatiques et locaux afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution des menaces, tant sur les centres commerciaux que pour les emprises bâtementaires, les nouvelles activités ou les collaborateurs du Groupe ; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté, ainsi que la montée en compétences des directions de centres, et l'appui aux directions construction et des nouvelles activités du Groupe ; ■ la gestion de crise : une politique définie, des outils et des procédures d'alerte, et une sensibilisation des collaborateurs ; ■ des audits récurrents sur les différents actifs du Groupe pour diagnostiquer et réaliser les évolutions nécessaires aux changements conjoncturels ; ■ une assistance et conseils en matière de sûreté sur les actifs acquis ou à acquérir par la SGP qui permet de se positionner en toute connaissance de cause de ce paramètre. À cela s'ajoute des tests et exercices qui ont été réalisés dans les centres commerciaux afin de faire évoluer les dispositifs et d'adapter la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace.
Santé et sécurité publique Altarea étant propriétaire et gestionnaire d'établissement accueillant du public, les actifs d'Altarea sont exposés à des problèmes liés à la santé, sûreté et sécurité, dont la survenance pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété mais aussi d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients. En sa qualité de propriétaire et/ou gestionnaire de ses constructions, installations ou terrains, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations.	Afin de limiter ces risques, le groupe Altarea respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité (amiante, légionnelles, termites). Il a mis en œuvre des outils de suivi des prescriptions émises par les commissions de sécurité et des observations des organismes agréés sur l'ensemble des centres commerciaux gérés. Pour les sites concernés par la nomenclature des ICPE, le Groupe fait réaliser l'entretien et la vérification périodique de ces installations, ce qui permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains. Des diagnostics sur les conditions d'accessibilité des parties communes et des travaux de mise en conformité le cas échéant, ont été réalisés sur 100% des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1^{er} janvier 2007. Les centres commerciaux construits depuis 2007 sont conformes dès l'origine. Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea met en place des installations de sécurité réglementaires, les fait entretenir par des sociétés qualifiées et vérifier par des organismes reconnus et certifiés. En ce qui concerne la qualité de l'air, Altarea se conforme aux réglementations et veille à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification et à leur entretien. Afin de garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, le Groupe distribue exclusivement de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers. La moitié des centres commerciaux sont concernés par des plans de prévention des risques naturels par rapport à des risques d'inondation, de mouvement de terrain ou de sécheresse. Aucun centre du Groupe n'est concerné par les risques miniers, technologiques et de pollution des sols. Enfin, la majeure partie des centres est située en zone de sismicité faible ou très faible.

5.3 Assurances

5.3.1 Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs et d'optimiser le transfert des risques liés à ces activités opérationnelles aux sociétés d'assurances partenaires. La direction des assurances, au sein de la direction des risques Groupe, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du Groupe, et ce en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;

- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe ;
- le pilotage des sinistres toute branche sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées et aux notations financières de première catégorie.

5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2026, valides à la date d'émission du présent document. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2026, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales) est estimé à plus de 15 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation** : le Groupe est assuré auprès de la compagnie CHUBB en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens « Tous Risques Sauf » et auprès de la compagnie ALLIANZ France pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial CAP3000, une couverture complémentaire de la valeur vénale ainsi qu'une couverture des pertes d'exploitation sur une durée de cinq ans ont été souscrites. Le volet dommages inclut également l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1^{er} janvier 2025, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.

- **Actifs en construction** : des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » sont souscrites auprès d'AXA, de MMA et de la SMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle** : Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles (dont les activités relevant de la Loi Hoguet) auprès de différents assureurs, et notamment QBE et MMA.
- **Assurance responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux** : souscrite auprès de la compagnie AXA pour couvrir l'ensemble des entités du Groupe.
- **Assurance Cyber** : souscrite auprès d'AXA XL couvrant les différentes activités produites par le Groupe.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Des polices d'assurance spécifiques aux nouvelles activités du Groupe (énergies renouvelables, gestion de patrimoine, logistique urbaine, data center) sont également en place et évoluent selon les besoins.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	314
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	316
6.2.1	Gérance	317
6.2.2	Associé commandité	321
6.2.3	Conseil de surveillance	322
6.2.4	Direction	352
6.2.5	Informations complémentaires	354
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	356
6.3.1	Principes et règles	356
6.3.2	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025	356
6.3.3	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026	367
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2026	368
6.4	DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	371
6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025	371
6.4.2	Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 2026	372
6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	373
6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	374

6.1 Cadre du rapport et Code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi, en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, par le conseil de surveillance avec le concours de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Ce rapport a été examiné par le comité des rémunérations et par le comité des nominations et adopté par le conseil de surveillance lors de sa séance du 24 février 2026.

La Société a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Ce Code, révisé dernièrement en décembre 2022, est publié et consultable sur le site internet de l'AFEP (www.afep.com) ou celui du MEDEF (www.medef.com). La Société se réfère aux principes énoncés par ce Code, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements

relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, et à l'administrateur référent, ne peuvent être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple.

La Société se conforme aux prescriptions du Code AFEP-MEDEF, exception faite des recommandations précisées dans le tableau de synthèse ci-dessous qui ne sont pas appliquées compte tenu notamment de la forme de société en commandite par actions de la Société. Des explications et le cas échéant les mesures destinées à y remédier sont présentées conformément au principe *comply or explain*.

Recommandation	Rubrique du Code	Explications ou mesures destinées à y remédier
Conseil d'administration et stratégie	1	Dans la société en commandite par actions, la Gérance est seule compétente pour examiner et décider les opérations d'importance stratégique. Toutefois le conseil de surveillance de la Société est consulté sur les engagements et opérations d'investissement/désinvestissement significatifs.
Dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général	3	Dans la société en commandite par actions, la direction est exercée par une Gérance et le contrôle de la gestion est assuré par un conseil de surveillance. La gouvernance de la Société a donc une structure par nature duale et aucun choix quant à une quelconque dissociation des fonctions exécutives ne peut être opéré.
Dialogue avec les actionnaires	4	Les relations avec les actionnaires, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise sont du ressort de la Gérance, assistée des équipes opérationnelles, en particulier la direction de la communication financière. Le conseil de surveillance considère que la procédure actuelle est satisfaisante au regard de mode de fonctionnement de la société en commandite par actions.
Conseil d'administration et la responsabilité sociale et environnementale (RSE)	5	Dans une société en commandite par actions, la Gérance est seule compétente pour déterminer les orientations stratégiques, y compris en matière de RSE. Toutefois, la Gérance présente au conseil de surveillance ses orientations stratégiques en matière RSE, les modalités de mise en œuvre de sa stratégie, le plan d'action y afférent et les horizons de temps dans lesquels ces actions correspondantes seront menées. La Gérance informe annuellement le conseil des résultats obtenus. Aussi, le comité d'audit et de la RSE examine les sujets relatifs à la RSE.
Évaluation du conseil – <i>Executive session</i>	11 - 12	Le conseil de surveillance n'a pas tenu, en 2025, de réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux, contrairement à sa pratique habituelle consistant notamment à organiser une autoévaluation annuelle de son fonctionnement. Cette situation s'explique par le fait qu'en 2024, le conseil avait déjà organisé, d'une part, une <i>executive session</i> consacrée à son fonctionnement et à la gouvernance et, d'autre part, une évaluation formalisée conduite avec l'appui d'un cabinet de conseil indépendant. Les conclusions de cette évaluation, débattues en réunion plénière en fin d'exercice, avaient été jugées très satisfaisantes. Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance se sont retrouvés en 2025, à l'issue d'une séance du conseil, autour d'un déjeuner réunissant l'ensemble des membres du comité exécutif, offrant un cadre de convivialité propice à des échanges informels. En outre, une séance du conseil a été consacrée à la présentation, par la direction générale, des activités et projets développés dans les nouveaux métiers du Groupe (énergies renouvelables et <i>data centers</i>), donnant lieu à des échanges approfondis entre les membres du conseil de surveillance, la Gérance et les membres du comité exécutif. Le conseil de surveillance prévoit de procéder de nouveau, en 2026, à une autoévaluation de son fonctionnement.

Recommandation	Rubrique du Code	Explications ou mesures destinées à y remédier
Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux	18	Dans une société en commandite par actions, l'établissement du plan de succession de la Gérance relève des attributions de l'associé commandité et non du conseil de surveillance ou de l'un de ses comités. Aussi, la société Altafi 2, actuellement unique gérante commanditée de la Société, est dirigée par un président et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à toute période de vacance, les statuts d'Altafi 2 stipulant notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.
Détention d'actions par les dirigeants mandataires sociaux	24	La société Altafi 2, unique dirigeant mandataire social de la Société, est membre du concert formé autour du fondateur du Groupe, Alain Taravella, représentant plus de 45 % du capital et des droits de vote de la Société (cf. section 7.1.6 ci-dessous). Par ailleurs, Altafi 2 est l'unique associée commanditée de la Société. Les actions détenues par le concert susmentionné sont inscrites au nominatif et les parts de commandité détenues par Altafi 2 ne sont pas négociables. Au regard de cette situation et de la forme de commandite par actions de la Société, il n'apparaît pas opportun de prévoir une règle spécifique de conservation d'une quantité minimum d'actions pour la Gérance.

6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance

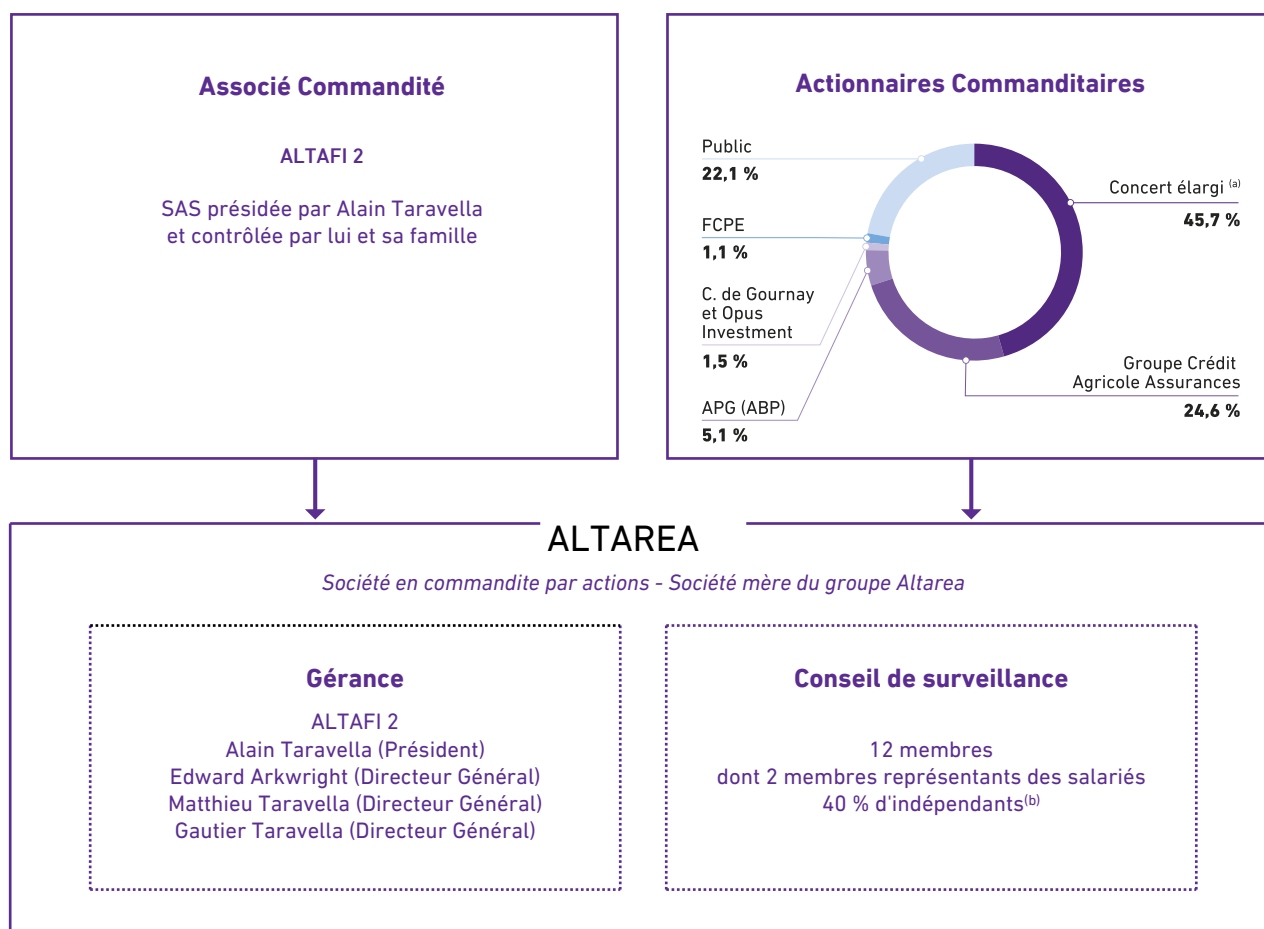
Altarea étant organisée sous la forme de société en commandite par actions (SCA), elle est dirigée par une Gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance, lequel est présidé par un membre indépendant et composé de plus d'un tiers de membres indépendants. La gouvernance d'Altarea a donc une structure par nature duale.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

Cette forme sociale, adoptée depuis 2007 par les actionnaires d'Altarea après lancement d'une offre publique de retrait conformément à la réglementation en vigueur, permet notamment, de par sa souplesse, la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, tout en assurant la pérennité de l'entreprise dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

Présentation synthétique de la structure d'organisation d'Altarea au 31 décembre 2025



(a) Concert existant entre les fondateurs, Alain Taravella et Jacques Nicolet, ainsi que les membres de leurs familles respectives et les sociétés qu'ils contrôlent (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).

(b) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

6.2.1 Gérance

6.2.1.1 Composition

La direction de la Société est assurée par une gérante unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée de la Société. Altafi 2 est présidée par Alain Taravella, Président-Fondateur du Groupe.

Altafi 2

Gérante

Altafi 2 est une société par actions simplifiée ayant son siège social à Paris (75002) – 87, rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, dont le capital est intégralement détenu par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société en 2012 et a été renouvelée dans ces fonctions pour une nouvelle durée de dix années à compter du 2 janvier 2022.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella. Edward Arkwright a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Matthieu et Gautier Taravella, sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.



Alain Taravella

Président d'Altafi 2

Fondateur du groupe Altarea

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14).

Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors. Il est également président d'AltaGroupe.

Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.



Edward Arkwright

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Edward Arkwright est né en 1974 à Paris (75).

Il est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris, diplômé de l'École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (Essec), et titulaire d'un DEA d'Histoire contemporaine. En 1999, il est administrateur à la commission des finances du Sénat. De 2002 à 2007, il occupe plusieurs postes aux cabinets du ministre des finances et du ministre délégué du budget sur la mise en œuvre de la réforme budgétaire initiée par la loi organique relative aux lois de finances (LOLF), la réforme de l'État et les finances publiques. En 2007, il est Directeur du cabinet du Directeur général de la Caisse des Dépôts. En 2010, il est nommé Directeur de la stratégie et du développement durable du Groupe Caisse des Dépôts et parallèlement, de 2011 à 2012, Président de la SCET (Services Conseil Expertises Territoires) et membre du Conseil d'administration d'Icade, membre des conseils de surveillance de la SNI et de Belambra. En décembre 2012, il rejoint le Comex du groupe Aéroports de Paris (ADP). Il est nommé Directeur général adjoint finances, stratégie et administration en septembre 2013, puis en mai 2016, Directeur général exécutif. Durant ces 12 années au sein d'ADP, Edward Arkwright aura accompagné des projets stratégiques pour l'entreprise tels que le CDG Express, le troisième contrat de régulation, le plan Connect 2020, la rénovation du terminal 1 de Paris-CDG, la mise en place du Hub Innovation et les investissements dans les fonds et les startups, la promotion des eVtol, la lutte anti-drones, ou encore la concertation pour Paris-Orly 2035 et la définition de la feuille de route stratégique 2025 Pioneers. Il aura été un interlocuteur privilégié du groupe ADP auprès des élus des territoires des aéroports, de l'État, de toute la communauté aéroportuaire mais aussi des investisseurs. Il aura participé activement au développement international du groupe et de ses assets, au travers notamment de TAV Airports ou de GMR. Depuis le 6 janvier 2025, il est directeur général du groupe Altarea et en particulier directeur général Altafi 2, gérante d'Altarea. Parallèlement, Edward Arkwright est membre du Directoire de l'Essec et Président du Cercle de l'Harmonie Jérémie Rohrer. Edward Arkwright est Chevalier de l'ordre national du Mérite et de la Légion d'honneur.

Matthieu Taravella

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris (75).

Diplômé de Babson College, il a entamé sa carrière dans l'immobilier en travaillant pour Constructa US, puis pour Altarea Commerce. Par la suite, il a fondé la galerie Sakura qu'il a revendue en 2017. La même année, il a créé le Groupe Locus, spécialisé dans le développement et l'exploitation de résidences para-hôtelières sous la marque Beauquartier, dont il est Président. Il est Directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Gautier Taravella

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maison-Lafitte (78).

Ingénieur en aéronautique diplômé de l'ISAE, il a commencé sa carrière pendant près de 15 ans (2003-2017) au sein des bureaux d'étude de Thales et Airbus. Puis il a créé en 2017 sa propre société d'études et de développement logiciel de solutions pour bâtiments intelligents, Via Aurelia Solutions, dont il est Président. Il est Directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2025

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2025		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
Altafi 2 Gérant	- Gérante commanditée de SCA : Altarea[◆](a) ; NR21[◆] - Gérante de SCA : Altareit[◆](b)	-	-
Alain Taravella Président d'Altafi 2	Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[◆](a) ; NR21[◆] ; Altareit[◆](b)	- Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 5 ; Altafi 7 ; Altafi 8 ; Altafi 9 ; Altafi 10 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) - Représentant permanent d'Altarea, administrateur : Semmaris ; - Représentant Alta Patrimoine, gérante : SCI Matignon Toulon Grand Ciel	- Président : Altafi 6 ; Atlas - Cogérant : Altarea[◆] - Administrateur : Pitch Promotion SAS[◆] - Représentant Altarea, président : Alta Développement Italie[◆] ; Alta Mir[◆] - Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV[◆], Alta Spain Castellana BV[◆], Altalux Spain[◆] ; Altalux Italy[◆] - Représentant Atlas, cogérante : Altarea[◆] - Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SNC Altarea Commerce - Représentant Altafi 3, gérante : SIAP Rome[◆] ; SIAP Paris ; SIAP Helsinki
Edward Arkwright Directeur général d'Altafi 2	- Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[◆](a) ; NR21[◆] ; Altareit[◆](b) - Gérant : SNC Altarea Management[◆] - Directeur général : Alta Mir[◆]	Directeur général : Altafi 2	- Directeur général exécutif : Aéroports de Paris[◆] - Président : ADP Invest - Président du conseil d'administration : ADP International ; Hub One ; TAV Havalimanlari Holding A.Ş[◆] - Administrateur : Gestionnaire d'Infrastructure CDG Express ; Choose Paris Région ; Paris and Co - Membre du conseil de surveillance : Paris Expérience Holding (PEH) - Membre du comité de direction : Hologarde - Membre du Conseil d'administration et du comité exécutif : Airport Council International (ACI) Europe (Association internationale sans but lucratif à statut belge)
Matthieu Taravella Directeur général d'Altafi 2	Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[◆](a) ; NR21[◆] ; Altareit[◆](b)	- Président : Locus Investissement ; Alleverat - Directeur général : Altafi 2 ; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine) - Gérant : Locus Beauquartier ; Suit up	-
Gautier Taravella Directeur général d'Altafi 2	Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[◆](a) ; NR21[◆] ; Altareit[◆](b)	- Président : Via Aurelia Solutions ; Golf Alpha Loc - Directeur général : Altafi 2 ; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine)	-

◆ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ● Société étrangère

(a) Altarea est notamment présidente d'Alta Blue[◆] (présidente d'Aldeta[◆]) et de Foncière Altarea[◆], gérante de Foncière Altarea Montparnasse[◆] et de SNC Altarea EnR Holding[◆] (présidente de SAS EnR Richelieu[◆]), administrateur de la Semmaris, membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers[◆] et membre du conseil de surveillance de la SCPI Alta Convictions.

(b) Altareit est notamment présidente d'Alta Faubourg[◆] (présidente de Cogedim[◆], elle-même gérante de CSI[◆] et présidente de Cogedim Office Partners[◆]), Alta Penthievre[◆] (présidente d'Altacom[◆]), Alta Percier[◆] et Alta Percier Holding[◆]. Elle est également membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers[◆].

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2025 est exposée au paragraphe 7.1.6 ci-dessous.

6.2.1.2 Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la Gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.2 des statuts. Dans l'attente de cette (ou de ces) nomination(s), la Gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité. La Société ne comptant actuellement qu'un seul associé commandité assumant de surcroît les fonctions de gérant, cette révocation est ainsi inenvisageable aussi longtemps que cette situation demeurera.

Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *pro rata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 des statuts jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

6.2.1.3 Pouvoirs (article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

6.2.2.1 Identité

L'unique associé commandité est la société Altafi 2 présentée ci-dessus au paragraphe 6.2.1, laquelle est par ailleurs gérante. Altafi 2 détient les 10 parts de commandité existantes, d'une valeur nominale unitaire de 100 euros.

6.2.2.2 Nomination et cessation des fonctions

(articles 21 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi ou en raison de la transformation de la Société dans les conditions fixées ci-après.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commanditée (en l'occurrence, Altafi 2, à la date du présent document) ;
- Alain Taravella viendrait à perdre le contrôle direct ou indirect, au sens de l'article L. 233-3 I, de la société associée commanditée, ou cesserait d'en être le représentant légal, ou serait en état d'incapacité physique ou légale avérée ;
- la transformation de la Société en société anonyme proposée à l'assemblée générale des actionnaires par un actionnaire détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société,

les actionnaires peuvent décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

Dans le cas où l'associé ayant perdu la qualité de commandité était seul commandité, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra être convoquée par la Gérance, ou à défaut, par le président du conseil de surveillance, dans les soixante jours de la perte de la qualité de commandité dudit associé, afin de désigner un ou plusieurs associés commandités.

À défaut de désignation d'un ou plusieurs associés commandités dans ce délai, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra procéder à la transformation de la société en société anonyme.

Sous réserve des dispositions des articles L. 221-15 et L. 221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité, ce dernier (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants droit) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, 120 000 nouvelles actions de la Société de 15,28 euros de valeur nominale (ce nombre d'actions étant ajusté en cas de modification de la valeur nominale des actions). L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

6.2.2.3 Pouvoirs

Le ou les associés commandités sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Ils disposent en contrepartie d'un certain nombre de pouvoirs structurants en vertu de la loi et des statuts, faisant d'eux une partie prenante importante du fonctionnement et de l'organisation de la Société.

Notamment, ils :

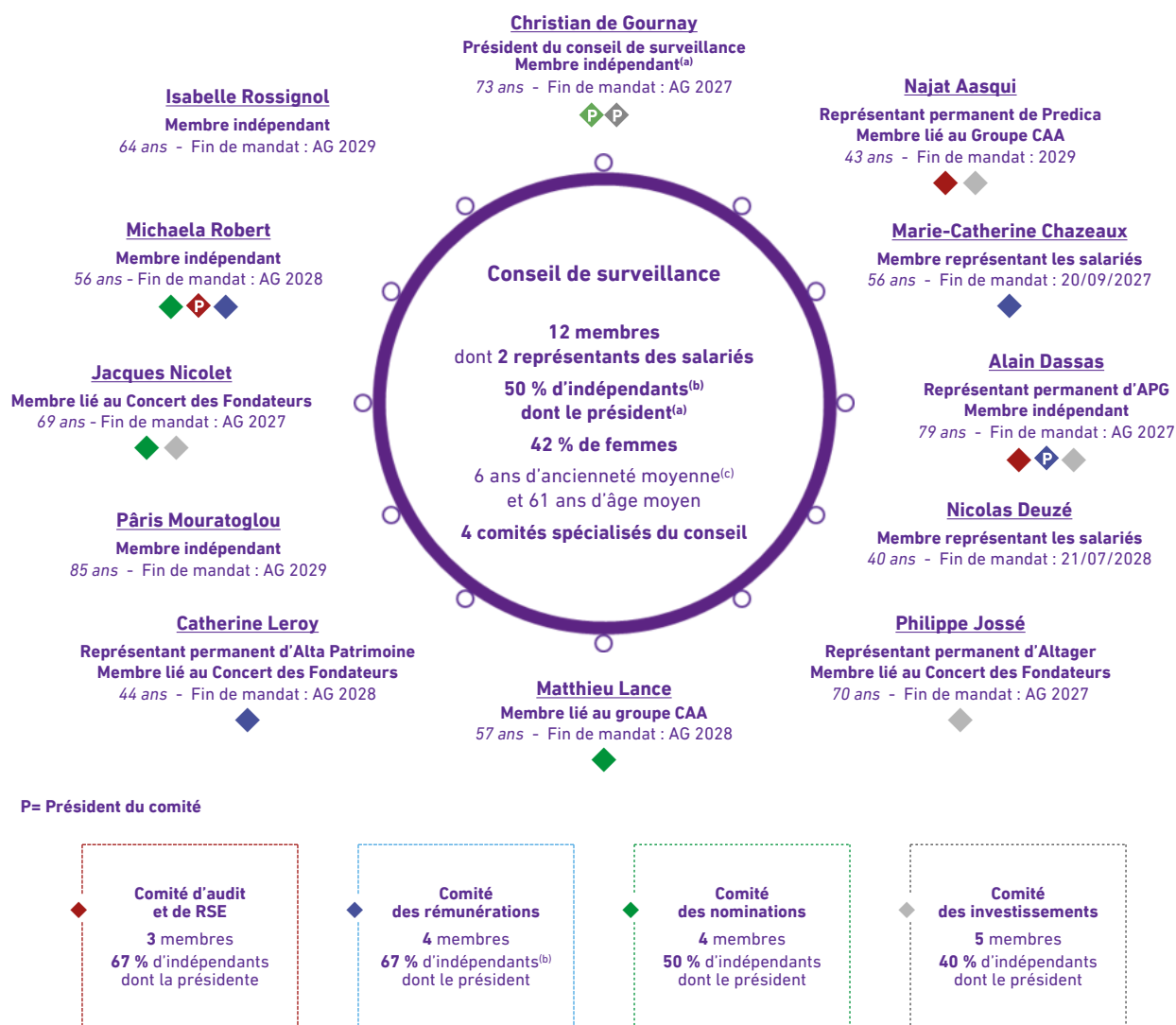
- nomment ou révoquent les gérants ;
- établissent la politique de rémunération de la Gérance devant être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, après consultation pour avis du conseil de surveillance statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations (cf. section 6.3 ci-dessous) ;
- approuvent les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés devant être soumis à l'approbation des actionnaires, sauf si le(s) commandité(s) sont également tous gérants comme c'est le cas à la date du présent document ;
- autorisent préalablement l'adoption de toute délibération par l'assemblée générale des actionnaires, à l'exception de celles relatives (i) à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, auxquelles les commandités ne participent pas s'ils sont actionnaires, (ii) à l'élection des commissaires aux comptes et (iii) à la transformation de la Société en société anonyme dans les hypothèses prévues à l'article 24.2 des statuts.

Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent pas participer au vote des résolutions correspondant à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

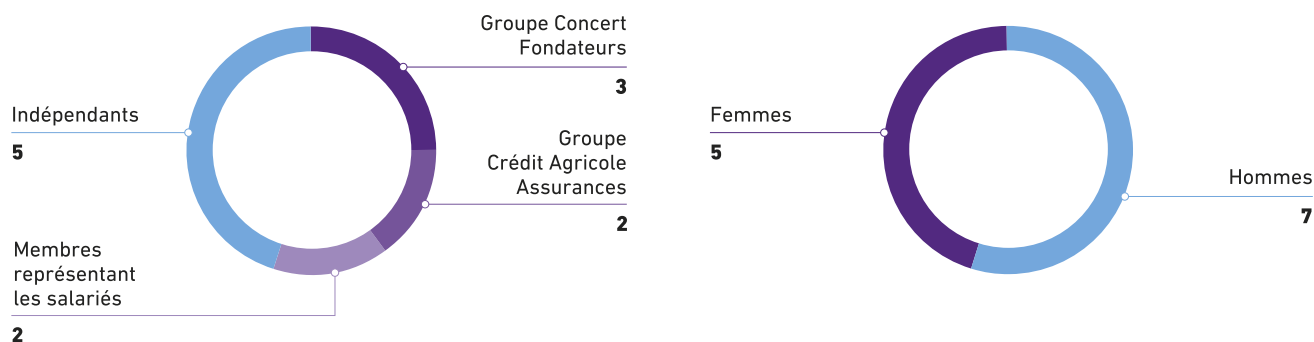
En application de l'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société, l'associé commandité a droit en cette qualité à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel (cf. section 7.4 ci-dessous sur la politique de dividende de la Société).

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Présentation synthétique du conseil de surveillance au 31 décembre 2025



Une composition équilibrée



(a) 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.
 (b) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
 (c) En tenant compte de l'ancienneté du représentant permanent en présence d'une personne morale membre du conseil de surveillance.

6.2.3.2 Composition

Synthèse de la composition du conseil au 31 décembre 2025

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				Assiduité ^(d)
											Audit et RSE	Rémunérations	Nominations	Investissements	
Christian de Gournay Président du conseil Membre indépendant ^(e)			73		✓		05/03/2014	05/06/2025	AG 2027	11		P		P	100 %
APG (ABP) ^(f) Membre indépendant	Alain Dassas		79		✓		20/11/2015 (RP : 20/11/2015)	05/06/2025	AG 2027	10	◆	P		◆	100 %
Alta Patrimoine Membre	Catherine Leroy		44				02/03/2020 (RP : 22/02/2022)	24/05/2022	AG 2028	3	◆				100 %
Altager Membre	Philippe Jossé		70				27/02/2024 (RP : 25/02/2021) ^(g)	29/06/2021	AG 2027	4 ^(g)				◆	100 %
Marie-Catherine Chazeaux Membre représentant les salariés			56				20/09/2018	26/09/2024	20/09/2027	7	◆				100 %
Nicolas Deuzé Membre représentant les salariés			40				21/07/2022	25/06/2025	21/07/2028	3					100 %
Matthieu Lance Membre			57			4	07/03/2022	05/06/2025	AG 2028	3			◆		86 %
Pâris Mouratoglou Membre indépendant			85		✓		05/06/2025	-	AG 2029	<1					67 %
Jacques Nicolet Membre			69				26/06/2007	05/06/2025	AG 2027	18			◆	◆	100 %
Predica Membre	Najat Aasqui		43			2	26/06/2007 (RP : 11/03/2019)	05/06/2025	AG 2029	6	◆			◆	100 %
Michaela Robert Membre indépendant			56		✓	1	15/04/2016	24/02/2022	AG 2028	9	P	◆	◆		100 %
Isabelle Rossignol Membre			64		✓		05/06/2025	-	AG 2029	<1					100 %

◆ = 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) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2025.

(e) 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.

(f) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

(g) 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.

Changements intervenus depuis le 1^{er} janvier 2025

Organe	Arrivée	Renouvellement	Départ
Conseil de surveillance	Isabelle Rossignol <i>nommée par l'assemblée générale du 05/06/2025</i>	Christian de Gournay, Jacques Nicolet, Predica, Matthieu Lance et APG^(a) <i>par l'assemblée générale du 05/06/2025</i>	Dominique Rongier <i>fin de mandat le 13/02/2025 (†)</i>
	Pâris Mouratoglou <i>nommé par l'assemblée générale du 05/06/2025</i>		Léonore Reviron <i>démission en date du 20/02/2025</i>
	Alain Dassas <i>coopté par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>	Nicolas Deuzé <i>par le CSE Altarea du 25/06/2025</i>	Étienne Frémeaux et Philippe Mauro <i>fin de mandats à l'issue de l'assemblée générale du 05/06/2025</i> APG^(a) <i>démission avec effet en date du 24/02/2026</i>
Comité d'audit et de la RSE	Alain Dassas <i>(en remplacement d'APG^(a)), Isabelle Rossignol et Alta Patrimoine</i> <i>(représentée par Catherine Leroy)</i> <i>désignés par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>	-	Léonore Reviron <i>démission en date du 20/02/2025</i>
			Étienne Frémeaux <i>fin de mandat à l'issue de l'assemblée générale du 05/06/2025</i> APG^(a) <i>démission avec effet en date du 24/02/2026</i>
Comité des rémunérations	Alain Dassas <i>(en remplacement d'APG^(a))</i> <i>désigné par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>	-	Philippe Mauro <i>fin de mandat à l'issue de l'assemblée générale du 05/06/2025</i> APG^(a) <i>démission avec effet en date du 24/02/2026</i>
Comité des nominations	Isabelle Rossignol <i>désignée par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>	-	Jacques Nicolet <i>remplacé par I. Rossignol par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>
Comité des investissements	Alain Dassas <i>(en remplacement d'APG^(a))</i> <i>désigné par le conseil de surveillance du 24/02/2026</i>	-	APG^(a) <i>démission avec effet en date du 24/02/2026</i>

(a) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG).

Modalités de nomination des membres du conseil

Conformément à l'article 15 des statuts, le conseil de surveillance doit être composé d'un nombre minimum de trois membres, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

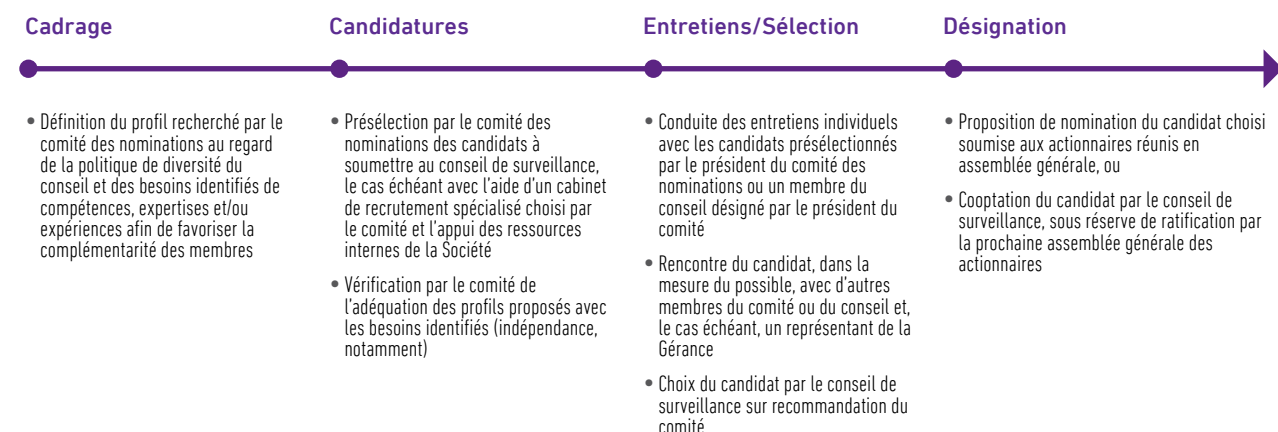
Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la Gérance, procéder par cooptation à la nomination d'un nouveau membre à titre provisoire et, sous réserve de la ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Procédure de sélection de nouveaux membres indépendants

La procédure de sélection des membres indépendants du conseil de surveillance est décrite ci-dessous.



La procédure de sélection a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2025 dans le cadre de la recherche et la nomination de deux nouveaux membres indépendants du conseil de surveillance en remplacement d'Éliane Frémeaux et de Philippe Mauro, dont leur mandat arrivait à échéance à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires 2025. Celle-ci a conduit le conseil de surveillance, suivant la recommandation unanime des membres du comité des nominations réuni à deux reprises, à proposer la nomination d'Isabelle Rossignol et de Pâris Mouratoglou à l'assemblée générale des actionnaires susvisée, laquelle a adopté les résolutions correspondantes à une très forte majorité (plus de 99 % des voix exprimées).

Durée des mandats des membres du conseil

La durée (renouvelable) du mandat des membres du conseil fixée par les statuts est de quatre ans⁽¹⁾. Pour favoriser un renouvellement échelonné et harmonieux du conseil de surveillance, l'assemblée générale peut également procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée de un, deux ou trois ans.

La durée du mandat des membres représentant les salariés est fixée à trois ans. Il est renouvelable sans limitation.

Détention d'actions par les membres du conseil

Les statuts de la Société prévoient l'obligation pour chaque membre du conseil de surveillance de détenir au moins une action de la Société.

Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le règlement intérieur du conseil de surveillance complète cette obligation en stipulant que les membres du conseil de surveillance doivent détenir un nombre minimum de 50 actions de la Société.

Cette obligation complémentaire prévue au règlement intérieur du conseil de surveillance ne s'applique pas :

- aux représentants permanents des membres personnes morales ;
- aux membres personnes physiques liés à un actionnaire personne morale de manière formelle et ne percevant pas de rémunération à titre personnel en vertu de leur mandat.

Conformément à la loi, les membres représentant les salariés n'ont pas l'obligation de détenir un nombre minimum d'actions de la Société.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	
Christian de Gournay ^(a)	353 048
APG	1 181 178
Alain Dassas (représentant permanent d'APG)	-
Alta Patrimoine	3 263 727
Catherine Leroy (représentante permanente d'Alta Patrimoine)	5 801
Altager	1 438 726
Philippe Jossé (représentant permanent d'Altager)	26 273
Matthieu Lance ^(b)	1
Pâris Mouratoglou	-
Jacques Nicolet ^(c)	12 606
Predica ^(d)	5 732 839
Najat Aasqui (représentante permanente de Predica)	-
Michaela Robert	495
Isabelle Rossignol	50

(a) Directement et indirectement, via la société Opus Investment BV.

(b) Membre lié au groupe Crédit Agricole Assurances, ne percevant pas de rémunération à titre personnel au titre de sa présence aux réunions du conseil et de ses comités.

(c) Directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Everspeed qu'il contrôle, dont 1 349 actions détenues par assimilation au titre du 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce, via des parts d'unités de comptes représentatives de l'action Altarea souscrites dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie.

(d) Détention globale du groupe Crédit Agricole Assurances dont Predica fait partie.

⁽¹⁾ L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a modifié les statuts aux fins de réduire de six à quatre années la durée des mandats des membres du conseil de surveillance, étant précisé que les mandats des membres du conseil de surveillance alors en poste se poursuivent jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination.

Propositions à l'assemblée générale 2026

L'assemblée générale appelée en 2026 à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 se verra proposer la ratification de la cooptation d'Alain Dassas en qualité de membre, à part entière, du conseil de surveillance, en remplacement de la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool ("APG"), dont il était jusqu'alors le représentant permanent, laquelle a démissionné avec effet au 24 février 2026.

En cas d'approbation de la ratification par l'assemblée générale, le mandat d'Alain Dassas courra pour la durée restante de celui 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.

Les renseignements complets concernant ce membre et sa participation aux réunions sont présentés ci-dessous aux paragraphes « Présentation des membres du conseil », « Expertises et compétences des membres » et « Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2025 ».

Politique de diversité

Le conseil de surveillance réalise régulièrement une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs.

Le conseil de surveillance constate que sa composition actuelle est équilibrée et estime qu'elle est satisfaisante dans la mesure où elle comporte au 31 décembre 2025 :

- 5 femmes et 7 hommes ;
- 2 membres représentant les salariés, dont une femme et un homme ;
- 5 membres indépendants, soit 50 % de ses membres⁽¹⁾, dont le président du conseil⁽²⁾ ;
- des membres représentant le concert des fondateurs et les principaux commanditaires ;
- des membres ayant une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement ;
- des membres, actifs et assidus, possédant ensemble une riche diversité de compétences, d'expériences et d'expertises en lien avec les activités et métiers du Groupe ;
- des membres ayant entre 40 et 85 ans, avec une moyenne d'âge de 61 ans, le nombre de membres ayant dépassé 75 ans étant en deçà de la limite statutaire du tiers.

⁽¹⁾ Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

⁽²⁾ 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.

Tableau de synthèse de la politique de diversité

Critère	Politique et objectifs visés	Modalités de mise en œuvre et résultats obtenus
Représentation des femmes et des hommes	Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil de surveillance et des comités. Respect des dispositions de la loi Copé-Zimmerman du 27 janvier 2011 et de la directive (UE) <i>Women on Board</i> du 23 novembre 2022, qui prévoient notamment un minimum de 40 % de membres d'un même genre dans les conseils. Parité au sein des membres représentant les salariés.	Le conseil considère que la composition actuelle correspond à une représentation équilibrée des hommes et des femmes : ■ 40 % de femmes parmi les membres du conseil de surveillance nommés par l'assemblée générale, et une femme sur les deux membres représentant les salariés ; ■ 67 % de femmes au sein du comité d'audit et de la RSE ; ■ 75 % de femmes au sein du comité des rémunérations, en incluant la représentante des salariés ; ■ 25 % de femmes au sein du comité des nominations ; ■ 25 % de femmes au sein du comité des investissements. Le comité d'audit et de la RSE est présidé par une femme.
Indépendance	Disposer d'au moins un tiers de membres indépendants au conseil de surveillance, en conformité avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF applicables aux sociétés contrôlées.	Le conseil considère que la proportion de membres indépendants au sein du conseil de surveillance, soit 50 % des membres ^(a) , jusqu'au 5 mars 2026 et 40 % des membres à compter de cette date ^(b) , est suffisante au regard de la composition de l'actionnariat de la Société. Ce taux demeure conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF applicables aux sociétés contrôlées.
Expertises et expériences professionnelles	Recherche d'une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences des membres du conseil, en lien avec la stratégie et les secteurs d'activités du Groupe, notamment quant aux questions de durabilité.	Le conseil de surveillance, avec l'aide du comité des nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de développement du Groupe, ainsi qu'une prise de décision éclairée. Le comité des nominations et des rémunérations a identifié un ensemble de compétences et expertises, validé par le conseil de surveillance (voir ci-dessous). S'agissant des enjeux de durabilité, 10 membres disposent d'une expertise en matière RSE et 6 en matière de conduite des affaires. Les membres du comité d'audit et de la RSE ont tous une expertise en matière de finance et/ou d'audit et risques, 80 % et 40 % d'entre eux ayant par ailleurs respectivement une expertise en matière RSE et en conduite des affaires.
Représentation des salariés	Disposer d'au moins deux membres représentant les salariés du Groupe conformément aux dispositions légales applicables.	Depuis 2018, deux membres représentant les salariés sont nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité social et économique (CSE) de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, en respectant la parité femme/homme. Un membre représentant les salariés est membre du comité des rémunérations conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
Âge et ancienneté	Recherche d'un équilibre générationnel, le nombre de membres ayant dépassé 75 ans devant en toute hypothèse demeurer en deçà de la limite statutaire du tiers. Outre l'âge des membres, recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le conseil.	Les membres du conseil ont entre 40 ans et 85 ans, avec une moyenne d'âge de 61 ans. Le conseil estime que sa composition est équilibrée avec des membres ayant une connaissance historique et approfondie de la Société et du Groupe et des membres nommés plus récemment au conseil qui apportent une nouvelle expertise pouvant servir les intérêts du Groupe.
Nationalités	Refléter le poids géographique des zones d'activité du Groupe.	Les activités du Groupe étant principalement localisées en France avec plus de 99 % du chiffre d'affaires consolidé, la composition actuelle du conseil avec des membres tous de nationalité française reflète fidèlement le poids géographique des zones d'activité du Groupe.

(a) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

(b) 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.

Représentation des salariés

Deux membres représentant les salariés, une femme et un homme, ont été nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité social et économique (CSE) de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, conformément aux modalités prévues à l'article 15.6 des statuts.

Les CSE doivent se concerter afin de procéder à ces désignations de manière à assurer la parité homme/femme.

Pour être désigné, chaque membre représentant les salariés doit être titulaire depuis au moins deux ans d'un contrat de travail avec la Société ou avec l'une de ses filiales directes ou indirectes, ayant son siège social en France ou à l'étranger.

Les membres du conseil de surveillance représentant les salariés ont le même statut, les mêmes responsabilités et

obligations que les autres membres du conseil de surveillance et sont soumis aux mêmes incompatibilités. Par exception, ils ne sont pas tenus d'être propriétaire d'au moins une action de la Société.

La durée de leur mandat est fixée à trois ans. Il est renouvelable sans limitation.

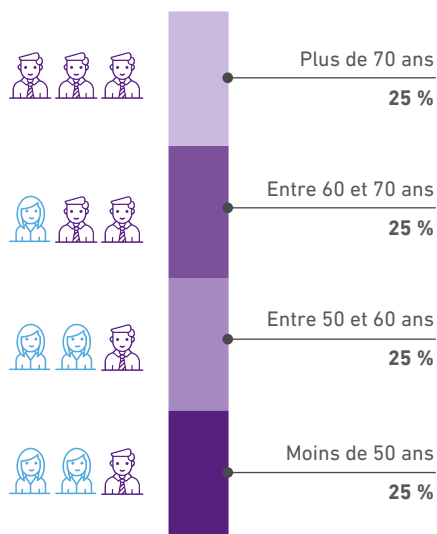
Représentation des femmes et des hommes

Le conseil de surveillance comprend 40 % de femmes et 60 % d'hommes au 31 décembre 2025, ce qui est conforme à la proportion minimum prévue par les dispositions du Code de commerce, les deux membres représentant les salariés, une femme et un homme, n'étant pas pris en compte pour établir ce pourcentage.

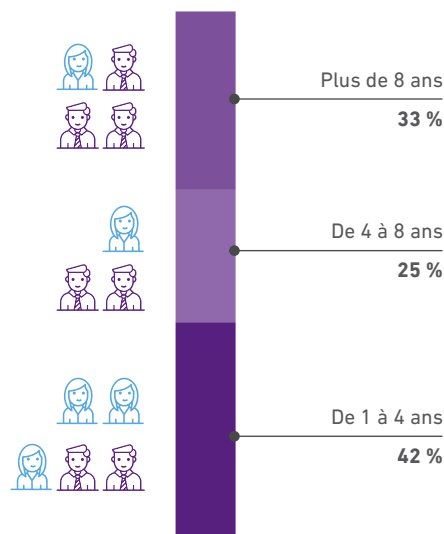
Âge moyen des membres et ancienneté

Au 31 décembre 2025, l'âge moyen des membres du conseil de surveillance ressort à 61 ans. L'ancienneté moyenne des membres au conseil s'élève à 6 années, en prenant en compte celle des représentants permanents des membres personnes morales.

Répartition par âge



Répartition par ancienneté



Membres indépendants

Le conseil de surveillance retient la définition de l'indépendance proposée par le Code AFEP-MEDEF. Aux termes de l'article 10.5 dudit Code, les critères qui guident le conseil pour qualifier un membre d'indépendant sont les suivants :

Critère 1	Ne pas être et ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : ■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère
Critère 2	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur
Critère 3	Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement significatif : ■ de la Société ou du Groupe ■ pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité
Critère 4	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social
Critère 5	Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes
Critère 6	Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans
Critère 7	Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.
Critère 8	Ne pas participer au contrôle de la Société et ne pas détenir un pourcentage important (plus de 10 %) du capital ou des droits de vote

Sur la base des travaux menés par le comité des nominations, le conseil de surveillance examine annuellement la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance retenus. Le dernier examen de l'indépendance des membres du conseil est intervenu lors de la séance du 24 février 2026.

Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le conseil a constaté que cinq membres, Christian de Gournay, Pâris Mouratoglou, Michaela Robert et Isabelle Rossignol, ainsi que la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG) et son représentant permanent, Alain Dassas, peuvent

être considérés comme membres indépendants, soit plus d'un tiers des membres du conseil (hors membres représentant les salariés) conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02, le tableau ci-après présente la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF (hors membres représentant les salariés et membres du conseil faisant partie ou représentant le Concert des fondateurs ou le groupe Crédit Agricole Assurances).

Critères	1	2	3	4	5	6	7	8	Indépendant
Christian de Gournay	-(a)	✓	✓	✓	✓	✓(b)	✓	✓	✓
Alain Dassas – APG (ABP)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pâris Mouratoglou	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Isabelle Rossignol	-(c)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(a) Christian de Gournay est également président des conseils de surveillance d'Altareit, filiale à 99,63 % de la Société, et de NR21, filiale à 96,52 % de la Société. Le conseil estime que l'exercice de ces mandats au sein d'un organe de contrôle de filiales de la Société n'est pas de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause son indépendance.

(b) 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.

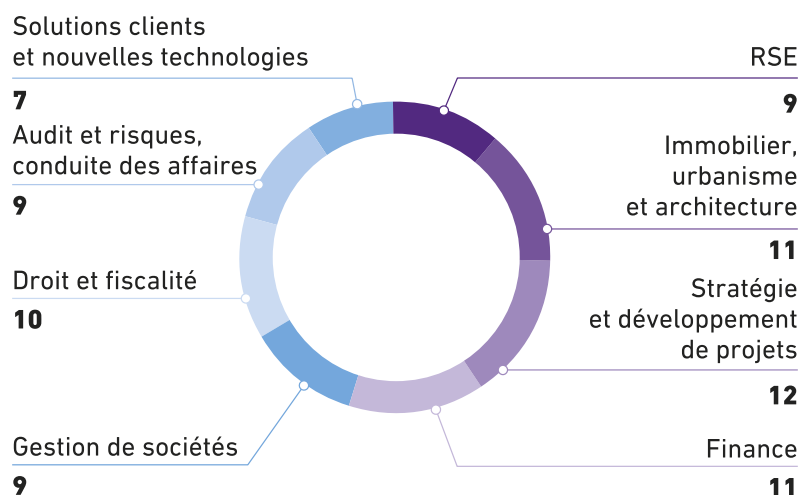
(c) Isabelle Rossignol est également membre du conseil de surveillance d'Altareit, filiale à 99,63 % de la Société, et du conseil de surveillance de NR21, filiale à 96,52 % de la Société. Le conseil de surveillance estime que l'exercice de ces mandats au sein d'un organe de contrôle de filiales de la Société n'est pas de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause l'indépendance de ce membre. Elle ne représente aucun actionnaire et n'a en outre jamais été en relation d'affaires significatives avec la Société, ni exercé de mandat exécutif ou fonctions salariés au sein du Groupe.

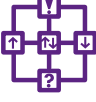
S'agissant du critère 3 relatif aux relations d'affaires, le comité des nominations débat annuellement, au cas par cas, de la situation des membres du conseil pouvant être qualifié d'indépendant. À cette occasion, le comité des nominations procède à une analyse quantitative et qualitative de la relation d'affaires en adoptant une approche large et multicritère (durée et continuité, importance de la relation d'affaires pour la Société ou son Groupe et le membre concerné ou son représentant permanent, et organisation de la relation), au travers notamment de l'examen des flux financiers intervenus au cours de l'exercice écoulé entre la Société et les sociétés de son Groupe, d'une part, et le membre du conseil et les sociétés dans lesquelles il détient un mandat ou exerce des fonctions, d'autre part. Il a ainsi été relevé par ledit comité qu'aucun des membres du conseil de surveillance qualifié d'indépendant n'entretient des

liens d'affaires avec Altarea ou son groupe au sens du paragraphe 10.5.3 du Code AFEP-MEDEF, à l'exception d'un seul membre, le fonds APG, démissionnaire au 24 février 2026, pour lequel les liens d'affaires entretenus avec Altarea et son Groupe ne sont pas jugés suffisamment significatifs pour remettre en cause son indépendance. La relation d'affaires avec ce fonds, l'un des plus importants du monde (plus de 500 millions d'euros d'actifs gérés), ne génère aucune dépendance économique et se limite principalement à (i) une participation minoritaire du fonds au capital d'Altarea (5 %), (ii) une participation minoritaire au capital d'une filiale du groupe Altarea (moins de 5 %), et (iii) l'octroi à la Société d'un financement subordonné (TSDI) représentant moins de 3 % du bilan du Groupe. Son représentant permanent n'exerce aucune fonction de dirigeant exécutif au sein du groupe concerné.

Expertises et compétences des membres

Les membres du conseil de surveillance sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent des domaines identifiés par le comité des nominations et validés par le conseil de surveillance comme constituant un socle fondamental permettant une compréhension rapide et approfondie des activités, enjeux et stratégies du Groupe.



	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	
	Immobilier, urbanisme et architecture Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe	
	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	
	Finance Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de <i>reporting</i> financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers	
	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	
	Droit et fiscalité Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité	
	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.	
	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	

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		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Pâris Mouratoglou	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Isabelle Rossignol	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓

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

Altarea veille à ce que les membres aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité.

Une réunion du conseil de surveillance a été consacrée en 2022 à la présentation et l'analyse de la réglementation et des enjeux liées à la taxonomie et à la décarbonation pour le Groupe, et une réunion du conseil de surveillance a été dédiée en 2024 à la nouvelle réglementation européenne en matière de *reporting* de durabilité, dite CSRD, contribuant à la formation de ses membres en matière RSE.

Par ailleurs, les membres du conseil ont été invités par la Gérance à l'inauguration du nouveau quartier Issy, Cœur de Ville, projet phare du Groupe en 2022, particulièrement exemplaire en matière environnementale, et ont tenu en 2024 une réunion dans l'immeuble de bureau situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances), en cours de restructuration par le Groupe. Ils ont également bénéficié d'une visite guidée d'un appartement témoin de l'offre Access, nouvelle gamme de logement accessible développée par le Groupe.

En 2025, une séance du conseil a été consacrée à la présentation, par la direction générale, des activités et projets développés dans les nouveaux métiers du Groupe (énergies renouvelables et *data centers*), donnant lieu à des échanges approfondis entre les membres du conseil de surveillance et la Gérance.

Les membres du Conseil reçoivent les communiqués de presse et des informations destinées aux actionnaires (telles que le Document d'enregistrement universel, brochure de l'assemblée générale) et une newsletter mensuelle.

Des points détaillés sur des sujets spécifiques peuvent également être organisées à la demande du conseil de surveillance, avec l'intervention d'experts interne ou extérieurs.

Chaque membre du conseil de surveillance peut bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur l'entreprise, ses métiers et ses secteurs d'activité.

Les membres représentant les salariés ont chacun bénéficié de formations, notamment en matière de gouvernance des sociétés cotées auprès de l'Institut Français des Administrateurs en 2023.

Présentation des membres du conseil

(les expertises et compétences de chaque membre sont illustrées par les pictogrammes présentés ci-dessus)

Christian de Gournay

Président du conseil de surveillance,
du comité des nominations et du comité des investissements



Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a ensuite assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance.

Principale fonction exercée :

Président du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

Au sein du Groupe :

- *Président du conseil de surveillance de SCA :*
Altareit♦■ ; NR21♦■

Hors du Groupe :

- *Gérant :* SCI Schaeffer-Erard
- *Administrateur :* Opus Investment BV●

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

(a) Directement et indirectement, via la société Opus Investment BV.



Nationalité

Française

Âge

73 ans (1952)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

353 048^(a)

Date de nomination

5 mars 2014

Échéance du mandat en cours

AG 2027

Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance et du comité des rémunérations

Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège est à Paris (75002) – 87, rue de Richelieu, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 501 029 706. Elle est présidée et détenue en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Alta Patrimoine est également membre du conseil de surveillance des sociétés en commandite par actions Altareit♦■ et NR21♦■, filiales cotées détenues respectivement à 99,63 % et 96,52 % par Altarea. Elle a par ailleurs été membre du conseil de surveillance des sociétés en commandite par actions SIAP Helsinki, SIAP Rome♦ et SIAP Paris jusqu'en 2023.

Nationalité

Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2025

3 263 727

Date de nomination

2 mars 2020

Échéance du mandat en cours

AG 2028

Catherine Leroy

Représentante permanente d'Alta Patrimoine



Catherine Leroy est diplômée de l'ESSEC. Elle commence sa carrière en 2005 en tant qu'auditrice financière au sein du Cabinet Ernst & Young, puis exerce pendant 5 ans le métier de consultante financière chez DTZ Consulting. Elle rejoint en 2011 le groupe Altarea, où elle occupe successivement les fonctions de Responsable du Développement corporate, Directrice Financière Adjointe et désormais Directrice de Cabinet du président et Directrice Générale Adjointe d'AltaGroupe.

Principale fonction exercée :

Directrice générale adjointe d'AltaGroupe

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

- Présidente du conseil de surveillance de SCPI : Alta Convictions
- Représentante permanente d'Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance de SCA : Altareit♦■ ; NR21♦■

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Nationalité

Française

Âge

44 ans (1981)

Adresse professionnelle

Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

5 801

Altager

Membre du conseil de surveillance et du comité des investissements

Altager est une société par actions simplifiée dont le siège est à Paris (75002) – 87, rue de Richelieu – immatriculée sous le numéro 518 982 574 RCS Paris. Elle est présidée par Alain Taravella et son capital est entièrement détenu indirectement par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Altager n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2025 et n'a aucun mandat échu au cours des cinq dernières années.

Nationalité

Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2025

1 438 726

Date de nomination

27 février 2024

Échéance du mandat en cours

AG 2028

Philippe Jossé

Représentant permanent d'Altager



Philippe Jossé est diplômé de l'Institut Politique (IEP) de Paris et de l'Institut des Hautes Études de Droit Rural et d'Économie Agricole de Paris. Il a démarré sa carrière en 1979 au sein du groupe Bouygues et a notamment dirigé le secteur Logement France chez Bouygues Immobilier de 2007 à 2012, après avoir été directeur régional du Sud-Ouest, puis directeur Europe et dirigeant de plusieurs filiales européennes du groupe. En 2013, il est entré chez Sogeprom en tant que directeur délégué au pôle commerce où il a notamment dirigé les filiales Urbanisme et Commerce et Urbi & Orbi. Fort de plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de la promotion immobilière, il a rejoint le groupe Altarea en 2015 au sein duquel il a été successivement directeur général et président de Cogedim, avant d'occuper les fonctions de président du pôle Altarea Promotion, qu'il a créé, jusqu'en 2020.

Principale fonction exercée :

Représentant permanent d'Altager au conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

- *Gérant* : GFA Domaine des Chalonges

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Au sein du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance de SAS* : Woodeum ♦

Hors du Groupe :

- *Co-Gérant* : SCEA Domaine de l'Aurée



Nationalité

Française

Âge

70 ans (1955)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

26 273

Marie-Catherine Chazeaux

Membre du conseil représentant les salariés

Membre du comité des rémunérations



Marie-Catherine Chazeaux a été diplômée architecte DPLG en 1994 à l'École d'architecture de Paris Belleville. Elle a obtenu en 1996 un DESS (Université Paris Jussieu) et un CEAA (EAPB) en acoustique architecturale et urbaine. Après avoir travaillé pour différents cabinets d'architecture pendant ses études (Atelier 2M, agence Kalopissis entre autres), elle travaille de 1996 à 2002 au sein de WKZ Architecture et Acoustique en tant qu'architecte, avant de rejoindre le groupe Altarea au sein duquel, après avoir été Directrice du Pôle National Produit Architecture et Décoration, elle occupe désormais les fonctions de Directrice de l'expérience clients, produit et architecture au sein d'Altarea Promotion pour l'ensemble des marques logement neuf du Groupe. Dans le cadre de ses fonctions, Marie-Catherine Chazeaux a développé une expertise forte en matière de réglementation environnementale applicable à la construction de bâtiments neufs, comme la RE2020, et contribue activement à orienter les projets immobiliers vers des techniques de conception et de construction sobres, élégantes, plus durables et plus respectueuses de l'environnement et de la santé et du bien-être pour ses occupants en toutes saisons. Elle intègre également des pratiques visant à favoriser la biodiversité et à préserver le paysage, tout en promouvant les mobilités douces pour les habitants. Elle a par ailleurs une bonne connaissance de l'entreprise et de ses enjeux, ayant exercé plusieurs mandats au sein d'institutions représentatives du personnel, notamment au sein du comité social et économique de l'UES Cogedim.

Principale fonction exercée :

Directrice de l'expérience clients, produit et architecture d'Altarea Promotion

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

• Trésorière du CSE de l'UES Cogedim♦ et Secrétaire du CASCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nicolas Deuzé

Membre du conseil représentant les salariés



Diplômé de l'École de Management Audencia Nantes et titulaire d'un master de droit des affaires de l'Université de Lille, Nicolas Deuzé débute sa carrière en 2010 au sein du cabinet DTZ Valuation France, filiale expertise de DTZ – Cushman & Wakefield, où il exercera les fonctions de directeur adjoint. Il entre ensuite au sein du groupe Altarea en septembre 2016, en tant que responsable d'opérations, puis directeur d'opérations, où il a notamment travaillé sur les projets des gares de Paris-Nord, de Paris-Montparnasse et de Paris-Austerlitz. Après avoir accompagné le développement des nouvelles activités, Data Center, Logistique Urbaine, Énergies Renouvelables, en tant que Directeur diversification, Nicolas Deuzé est maintenant Co-Directeur Général de l'activité Data Center.

Principale fonction exercée :

Co-Directeur Général Altarea Data Center

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Membre du CSE de l'UES Altarea♦
- Administrateur : AlitaliaEnr S.r.l.♦



Nationalité

Française

Âge

56 ans (1969)

Adresse professionnelle

Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Date de nomination

20 septembre 2018

Échéance du mandat en cours

20 septembre 2027



Nationalité

Française

Âge

40 ans (1985)

Adresse professionnelle

Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Date de nomination

21 juillet 2022

Échéance du mandat en cours

21 juillet 2028

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ● Société étrangère

Matthieu Lance

Membre du conseil de surveillance et du comité des nominations



Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale de Paris. Il a commencé sa carrière au CCF en 1994 en ingénierie financière sur les financements structurés. En 1998, il intègre la Banque Lazard où il conseille de grands clients industriels et fonds d'investissement en Fusions & Acquisitions. En 2007, il rejoint BNP Paribas au poste de *Managing Director* Fusions & Acquisitions, successivement responsable des secteurs industriels Chimie, Aérospatiale, Défense et Automobile (2007-2012) puis au sein de l'équipe Fusions & Acquisitions France (2012-2016). En 2016, il intègre Crédit Agricole CIB en tant que Responsable mondial adjoint des Fusions & Acquisitions, activité dont il devient co-responsable mondial fin 2019. En mars 2022, il rejoint Crédit Agricole Assurances en tant que directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations.

Principale fonction exercée :

Directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations du groupe Crédit Agricole Assurances

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

- Administrateur, vice-président du conseil et membre du comité RNG : Ramsay Générale de Santé[■]
- Administrateur et membre du comité RNG : Clariane[■]
- Administrateur et membre du comité d'audit : Cassini
- Administrateur : Innergex France
- Représentant permanent de Predica, administrateur : Aéroport de Paris[■]
- Représentant permanent de Predica, administrateur, membre du comité d'audit et des risques et du comité stratégique et d'investissement : Gecina[■]
- Représentant permanent de CAA, administrateur et membre du comité RNG : Semmaris

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Nationalité

Française

Âge

57 ans (1968)

Adresse professionnelle

Crédit Agricole Assurances
16, blvd de Vaugirard –
75015 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

Date de nomination

7 mars 2022

Échéance du mandat en cours

AG 2028

Pâris Mouratoglou

Membre indépendant du conseil de surveillance



Pâris Mouratoglou est diplômé de l'Ecole Polytechnique. Il débute sa carrière comme économiste chez IBM avant de rejoindre le groupe de promotion immobilière Grands Ports de France en tant qu'associé et gérant. En 1979, il fonde le groupe Énergies en France, en association avec William Kriegel et Lazard Frères, puis avec la Compagnie Générale des Eaux. Il construit et exploite alors une cinquantaine d'usines hydroélectriques en Europe. En 1983, il cofonde Sithe Energies aux États-Unis avec William Kriegel et Vivendi, une société cotée au NYSE qui devient l'un des plus grands producteurs privés d'électricité au monde. En 1988, il crée SIIF, spécialisée dans la construction et l'exploitation de centrales de cogénération connectées aux réseaux électriques. Dès 1994, SIIF se développe dans l'hydroélectrique, l'éolien et le photovoltaïque, notamment dans les départements d'Outre-Mer et en Polynésie. En 2000, EDF entre au capital de SIIF, qui devient EDF Énergies Nouvelles (EEN) en 2004. EEN s'implante alors en Europe et en Amérique du Nord, avant d'être introduite en Bourse en 2006. En 2011, elle exploite plus de 4 000 MW de capacités éoliennes et solaires, devenant un leader mondial des énergies renouvelables. À la suite de l'OPA lancée par EDF en 2011, EREN, holding du groupe Mouratoglou, cède sa participation dans EEN. Il fonde alors, avec David Corchia (ancien directeur général d'EEN), plusieurs filiales, dont EREN Renouvelables et l'Académie de Tennis Mouratoglou, gérée par son fils Patrick. En 2015, EREN Renouvelables ouvre son capital à Bpifrance, FFP, Tikehau et Nextworld, puis à TotalEnergies en 2017. Elle développe, construit et exploite des centrales éoliennes et solaires en Europe, Asie centrale et orientale, Australie, Afrique et Amérique latine. En juillet 2023, TotalEnergies, exerçant son option d'achat, acquiert 100 % des actions de Total Eren, qui possède alors 3 500 MW de centrales en fonctionnement et plusieurs milliers de MW en développement. Depuis, EREN poursuit son expansion dans de multiples pays et technologies des énergies renouvelables : efficacité énergétique, stockage, fourniture de chaleur et climatisation décarbonées pour le résidentiel, le tertiaire et l'industrie, ainsi que le traitement de l'eau et des déchets agricoles. En parallèle, le Groupe Sport Mouratoglou développe son activité à travers l'Académie de Tennis, ainsi que des clubs de tennis, trampoline, padel et foot à 5 en Europe et aux États-Unis.

Principale fonction exercée :

Fondateur et président d'Eren Groupe

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

- *Président du conseil de surveillance* : Eren Groupe[♦] ; Eren H2[♦]
- *Président du conseil d'administration* : Orège[■] ; Museec
- *Président* : Bois Fleuri ;
- *Directeur général* : Eren Gestion ; Osmos Group
- *Administrateur* : Accenta ; Eren TES Maroc[♦] ; ISMP[♦] ; Ekniti[♦]
- *Membre du comité stratégique* : Naarea Partners ; Qovoltis
- *Membre du conseil de surveillance* : Eren Industries[♦] ; GES Group ; New Eren[♦]
- *Représentant permanent d'Eren Groupe, Président* : Nebula Technologies
- *Représentant permanent d'Eren Groupe, Administrateur* : TE H2
- *Représentant Eren Groupe, Censeur au comité de suivi* : Metron
- *Représentant Eren Industries, membre du conseil de surveillance* : Naarea Partners

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- *Administrateur* : AdenEren Energy Efficiency Management Co[♦] ; Osmos Group ; Vouno[♦]



Nationalité

Française

Âge

84 ans (1941)

Adresse professionnelle

EREN Groupe
4, rue Willy Goergen –
L-1636 Luxembourg

Actions détenues au 31/12/2025

Date de nomination

5 juin 2025

Échéance du mandat en cours

AG 2029

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance, du comité des nominations et du comité des investissements



De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il cofonde avec Alain Taravella le groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance jusqu'en 2014. Il a créé et dirige le groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger à travers les sociétés Ligier Automotive, HP Composites et Ecodime.

Principale fonction exercée :

Président du groupe Everspeed

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :

Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altareit♦■ ; NR21♦■

Hors du Groupe :

- Président de SAS : Everspeed^(a) ; Ligier Automotive (Gérante de SCI Innovatech) ; Ecodime
- Gérant : SCI Damejane ; SNC JN Participations ; Damejane Investissements
- Président du conseil d'administration et/ou administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection● ; HP Composites Spa●

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Président du conseil d'administration et/ou administrateur de sociétés étrangères : Carbon Mind Srl●



Nationalité

Française

Âge

69 ans (1956)

Adresse professionnelle

Everspeed –
3, rue Bellanger
92300 Levallois-Perret

Actions détenues au 31/12/2025

12 606^(b)

Date de nomination

26 juin 2007

Échéance du mandat en cours

AG 2027

(a) Directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Everspeed qu'il contrôle, dont 1 349 actions détenues par assimilation au titre du 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce, via des parts d'unités de comptes représentatives de l'action Altarea souscrites dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie.

(b) Everspeed est présidente de SAS (Circuit du Maine ; Everspeed Asset ; Onroak Automotive Classic ; Everspeed Composites), directeur général de la SAS Les 2 Arbres, et présidente du conseil d'administration d'Ecodime Italia Srl●

Predica**Membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements**

La société Predica (Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole) est une compagnie d'assurances, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurances du groupe Crédit Agricole.

Nationalité

Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2025

5 732 839^(a)

Date de nomination

26 juin 2007

Échéance du mandat en cours

AG 2029

Najat Aasqui**Représentante permanente de Predica**

Titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X), d'une Maîtrise d'Économie (Lille 1), Najat Aasqui est certifiée de Sciences Po Paris/Institut Français des Administrateurs en 2025 (Certificat Administrateur de Sociétés). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées). En mars 2019, elle est nommée Responsable des Portefeuilles Actions Cotées chez CAA. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise, notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

Principale fonction exercée :

Responsable des Portefeuilles Actions Cotées chez Crédit Agricole Assurances

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :**Au sein du Groupe :**

Néant

Hors du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance : Covivio Hotels[■] ; Aéroport de Lyon ; ADL Participations
- Représentante permanente de Predica, membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et du comité des rémunérations et des nominations : Argan[■]

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Administrateur : Société Foncière Lyonnaise[■] ; Edison SPA[●]

(a) Détention globale du groupe Crédit Agricole Assurances dont Predica fait partie.

**Nationalité**

Française

Âge

43 ans (1982)

Adresse professionnelle

Crédit Agricole Assurances
16, blvd de Vaugirard –
75015 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

-

Michaela Robert

Membre indépendant du conseil de surveillance, du comité des rémunérations et du comité des nominations



Michaela Robert est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que *Chief Finance Officer*. Ses fonctions de Responsable des financements de l'ensemble des investissements réalisés par les différents fonds en France, Espagne et Benelux, lui ont permis de créer un solide réseau bancaire et d'acquérir une expertise variée des problématiques de financement et des contraintes juridiques. Elle a fondé en 2010 Finae Advisors, société de conseil en financement immobilier spécialisée notamment en matière d'origination, de structuration et de levée de dette, dont elle est directeur associé. De 2020 à 2023, elle est également *Managing Director* d'Eastdil Secured SAS, filiale française de la banque d'investissement immobilier internationale, où elle était en charge du département de conseil en financement du bureau de Paris et membre du comité international de pilotage ESG. Dans ce cadre, elle a participé à la formation des équipes sur les financements verts.

Principale fonction exercée :

Directeur général de Finae Advisors

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :**Au sein du Groupe :**

Néant

Hors du Groupe :

- *Directeur général* : Finae Advisors SAS
- *Administrateur* : Peref

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- *Directeur général* : Eastdil Secured SAS

**Nationalité**

Française

Âge

56 ans (1969)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

**Actions détenues
au 31/12/2025**

495

Date de nomination

15 avril 2016

**Échéance du mandat
en cours**

AG 2028

Isabelle Rossignol**Membre indépendant du conseil de surveillance**

Isabelle Rossignol est diplômée de l'école de HEC. Elle dispose d'une expérience de plus de 40 ans dans l'immobilier. Après avoir commencé sa carrière en 1983 à l'UAP où elle occupe notamment les fonctions de Responsable de la gestion immobilière sous-traitée et de Directeur-adjoint de la gestion immobilière interne, elle rejoint en 1998 le groupe Axa en qualité de Secrétaire Général d'Axa Assurances, devenant par la suite Directeur de la distribution en charge des particuliers et des professionnels pour la région Île-de-France. En 2006, elle intègre AGF Immobilier (devenu Allianz Real Estate France en 2009) en tant que Directrice commerciale puis Directrice de l'*Asset Management*. En 2011, elle devient Directrice Générale Adjointe d'Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille de SCPI et d'OPCI, filiale du groupe Allianz. Elle rejoint le groupe AEW de 2012 à 2021, en charge notamment du pôle Grand Public, étant notamment nommée Présidente du Directoire de Ciloger en 2012 et Directrice Générale Déléguée d'AEW Ciloger en 2017. Isabelle Rossignol a par ailleurs été présidente de la commission Fonds immobiliers de l'Association française de la gestion financière (AFG) et vice-présidente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Elle a également été présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier de 2017 à 2020. Elle est membre active de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier qu'elle a présidé.

Principale fonction exercée :

Membre de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier

Autres mandats exercés au 31/12/2025 :**Au sein du Groupe :**

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altareit ♦ ■ ; NR21 ♦ ■

Hors du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCPI : Edmond de Rothschild Europa

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Directeur général délégué : AEW
- Membre du Conseil d'administration : Louvre Banque Privée Immobilier Conseil
- Administrateur : Tocqueville Finance ; SPICAV Opportunité Placement Ciloger 1
- Président co-fondateur : Observatoire de la Charte de la Parité dans l'immobilier

**Nationalité**

Française

Âge

64 ans (1961)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

**Actions détenues
au 31/12/2025**

50

Date de nomination

5 juin 2025

**Échéance du mandat
en cours**

AG 2029

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Fonds ABP)

Membre indépendant du conseil de surveillance, du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements, président du comité des rémunérations jusqu'au 24 février 2026⁽¹⁾

La société Algemene Pensioen Groep NV (APG) a été nommée membre du conseil de surveillance le 28 mai 2010. Elle a été remplacée par la société de droit néerlandais Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool par cooptation en date du 20 novembre 2015. Elle fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

Nationalité

Société de droit néerlandais

**Actions détenues
au 31/12/2025**

1 181 178

Date de nomination

20 septembre 2018

Échéance du mandat

24/02/2026
(démission)

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

6.2.3.3 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

Missions et attributions

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il dispose notamment des attributions suivantes :

- procède à l'examen des états financiers annuels et semestriels établis par la Gérance ;
- décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ;
- établit, conformément à la loi, un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice qu'il examine ;
- établit également chaque année un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires ;
- dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant ;
- nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat ; il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Le conseil de surveillance s'assure en outre :

- de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ;
- de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes ;
- que les enjeux sociaux et environnementaux sont pris en compte dans l'activité de l'entreprise. À cet égard, la Gérance présente au conseil de surveillance ses orientations stratégiques en matière de responsabilité sociale et environnementale, les modalités de mise en œuvre de sa stratégie, le plan d'action y afférent et les horizons de temps dans lesquels ces actions correspondantes seront menées. La Gérance informe annuellement le conseil des résultats obtenus.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Le conseil de surveillance joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Le conseil est ainsi consulté :

- préalablement à tout investissement ou désinvestissement d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC ; et

- sur la politique de financement d'Altarea, notamment le montant de l'enveloppe globale des concours bancaires ou obligataires.

Le conseil de surveillance a des pouvoirs importants en matière de rémunération des mandataires sociaux (cf. paragraphe 6.3. ci-dessous). Celui-ci :

- donne son avis sur la politique de rémunération de la Gérance fixée par l'associé commandité ;
- décide de la politique de rémunérations des membres du conseil de surveillance ; et
- fixe les éléments de rémunération de ces mandataires sociaux.

Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Tenue des réunions

Les réunions se déroulent habituellement au siège social, 87, rue de Richelieu à Paris (75002). En 2024, une réunion s'est tenue en dehors du siège au sein de l'immeuble de bureau Upper, en cours de rénovation, situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances).

Conformément à l'article 16.3 des statuts, les membres peuvent être invités à participer aux réunions par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations, les membres participant par un moyen de télécommunication étant réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Les membres peuvent également voter par correspondance préalablement à une réunion au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les délibérations du conseil peuvent également être prises par voie de consultation écrite de ses membres dans les conditions prévues par les statuts.

Présence de la Gérance – *Executive sessions*

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires, évoque les sujets opérationnels et relatifs à l'activité du Groupe, et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou de désinvestissements. La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut en aucun cas voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Le conseil de surveillance se réunit en principe au moins une fois par an hors la présence de la Gérance (*executive session*), à l'issue d'une réunion du conseil lorsque cela est possible, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. La précédente *executive session* a eu lieu à l'issue de la réunion du 23 mai 2024, permettant aux membres du conseil de débattre de différents sujets notamment liés à son fonctionnement et à la gouvernance. En 2025, contrairement à sa pratique habituelle, aucune réunion n'a eu lieu hors la présence de la Gérance, cela s'expliquant notamment par le fait qu'en 2024, outre l'*executive session* susvisée, le conseil avait également organisé une évaluation formalisée conduite avec l'appui d'un cabinet de conseil indépendant, dont les conclusions de cette évaluation, débattues en réunion plénière fin 2024, avaient été jugées très satisfaisantes. Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance se sont retrouvés en 2025, à l'issue d'une séance du conseil, autour d'un déjeuner réunissant l'ensemble des membres du comité exécutif, offrant un cadre de convivialité propice à des échanges informels. En outre, une séance du conseil a été consacrée à la présentation, par la direction générale, des activités et projets développés dans les nouveaux métiers du Groupe (énergies renouvelables et *data centers*), donnant lieu à des échanges approfondis entre les membres du conseil de surveillance et la Gérance.

Des échanges et contacts informels entre les membres du conseil, auxquels la Gérance ne participe pas, peuvent également avoir lieu ponctuellement.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur qui complète en particulier les articles 16 et 17 des statuts de la Société, quant aux règles de fonctionnement du conseil et le déroulement de ses réunions, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF.

Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du conseil, notamment en matière boursière en tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché.

Il rappelle en particulier aux membres leurs obligations légales en matière de déclarations d'opérations réalisées sur les titres de la Société par eux-mêmes ou par les personnes qui leur sont proches.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, les opérations sur les titres de la Société ne sont pas autorisées pendant :

- les 30 jours calendaires précédant la publication des résultats annuels et des résultats semestriels d'Altarea et jusqu'au jour de bourse inclus de la publication ;
- les 15 jours calendaires qui précèdent la communication au public de l'information financière des premier et troisième trimestres de chaque exercice social et jusqu'au jour de bourse inclus de la publication ; et
- en tout état de cause, en cas de détention d'une information privilégiée et jusqu'à la publication de cette information.

Chaque période d'interdiction est notifiée, quelques jours auparavant, par e-mail aux personnes concernées.

Le respect des règles de confidentialité et de conflit d'intérêts (cf. section 6.2.5.1 ci-dessous) fait partie des règles essentielles du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est remis à chaque membre du conseil lors de son entrée en fonction et après chaque modification.

Les statuts de la Société et le règlement intérieur du conseil sont disponibles en intégralité sur le site internet de la Société.

Il existe également un règlement intérieur détaillé pour chacun des comités spécialisés du conseil.

Le conseil de surveillance est seul compétent pour modifier son règlement intérieur et ceux de ses comités. Le règlement intérieur du conseil de surveillance a été mis à jour lors de la réunion du 7 juillet 2024.

Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2025

Au cours de l'année 2025, le conseil s'est réuni à quatre reprises. Le taux de présence effective s'est établi à 96 %.

Les principaux points suivants ont été examinés au cours de ces réunions :

Objet	Principaux points abordés
Activité et finance	■ Points d'information sur la marche des affaires et l'activité du Groupe ■ Examen des projets de comptes annuels et consolidés et du rapport d'activité de la Gérance de l'exercice 2024 ■ Examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2025 et du rapport financier semestriel ■ Présentation de l'information financière trimestrielle ■ Examen des documents de gestion prévisionnelle ■ Point sur les situations opérationnelles et financières – Notation financière et structure de crédit ■ Plan d'actions, perspectives et stratégies du Groupe – Feuille de route et adaptation au nouveau cycle immobilier : point d'avancement – Présentations détaillées des activités nouvelles, Energies renouvelables et Data center
Assemblée générale	■ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ■ Modalités de paiement du dividende ■ Délégations à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires, mises à jour au regard des recommandations de <i>proxy advisors</i> ■ Établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle et du rapport sur le gouvernement d'entreprise ■ Examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions de l'assemblée générale annuelle ■ Revue des modifications statutaires proposées à l'assemblée générale extraordinaire
RSE	■ Examen de la déclaration de performance extra-financière (DPEF) ■ Point sur la performance environnementale ■ Taxonomie européenne et décarbonation – Stratégie, plan d'actions et perspectives – Résolution <i>Say on climate</i>
Gouvernance	■ Établissement du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ■ Délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ■ Examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés ■ Mise en œuvre de l'échelonnement harmonisé des mandats des membres du conseil de surveillance ■ Évolution de la composition du conseil de surveillance, ramenée de 14 à 12 membres, et choix de deux membres indépendants à proposer à l'assemblée générale des actionnaires ■ Renouvellement du mandat du président du conseil de surveillance
Rémunérations	■ Avis sur la politique de rémunération de la Gérance établie par l'associé commandité ■ Établissement de la politique de rémunération applicable aux membres du conseil de surveillance ■ Fixation des éléments de rémunérations de la Gérance et des membres du conseil de surveillance pour 2025 sous réserve de l'approbation des politiques de rémunération par l'assemblée générale annuelle ■ Validation de la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de leur participation aux réunions du conseil et de ses comités au cours de l'exercice écoulé
Avis et travaux divers	■ Présentation de l'activité Energies Renouvelables (EnR) et du partenariat envisagé avec Crédit Agricole Transitions & Énergies – Examen et avis favorable donné par le conseil ■ Présentation de l'activité Data center ■ Examen de projets d'investissement ■ Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le conseil et revue des critères de détermination des conventions libres prévus aux termes de la charte interne sur les conventions et engagements réglementés

Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le conseil de surveillance a ainsi mis en place trois comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance de la Société :

- un comité d'audit et de la RSE ;
- un comité des rémunérations ;
- un comité des nominations ; et
- un comité d'investissements.

Il est précisé que les comités spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du conseil de surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du conseil.

Comité d'audit et de la RSE

Membres

Les membres du comité d'audit et de la RSE sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres du comité d'audit et de la RSE au 31 décembre 2025 et leurs compétences en rapport avec les missions du comité sont les suivants :

- Michaela Robert, présidente du comité, membre indépendant, est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que *Chief Finance Officer*. Elle fonde en 2010 une société de conseil en financement immobilier, dont elle est directrice associée. De 2020 à 2023, elle est également *Managing Director* d'Eastdil Secured SAS, filiale française de la banque d'investissement immobilière internationale, où elle était en charge du département de conseil en financement du bureau de Paris et membre du comité international de pilotage ESG. Dans ce cadre, elle a participé à la formation des équipes sur les financements verts ;
- Alain Dassas, membre indépendant, représentant permanent du fonds ABP (APG) puis membre à part entière du conseil à compter du 24 février 2026, est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un master en économétrie et d'un master en *Management Science* de l'Université de Stanford. Il a été en particulier directeur des relations bancaires et des marchés financiers de Renault, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières et directeur des services financiers de Renault, ainsi que directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo ;
- Najat Aasqui, représentant la société Predica, est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Économie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (*Private Equity* et actions cotées) sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

Le conseil de surveillance, lors de sa réunion du 24 février 2026, a décidé, sur recommandation du comité des nominations, de porter le nombre de membre du comité d'audit et de la RSE à cinq, et a ainsi désigné en qualité de nouveau membre dudit comité :

- Isabelle Rossignol, membre indépendant, diplômée de l'école de HEC. Elle dispose d'une expérience de plus de 40 ans dans l'immobilier, ayant notamment été Responsable de la gestion immobilière sous-traitée puis Directeur-adjoint de la gestion immobilière interne au sein d'UAP, Secrétaire Général d'Axa Assurances, devenant par la suite Directeur de la distribution en charge des particuliers et des professionnels pour la région Île-de-France, Directrice commerciale puis Directrice de l'Asset Management d'Allianz Real Estate France (anciennement AGF Immobilier), Directrice Générale Adjointe d'Immovalor Gestion, Présidente du Directoire de Ciloger et Directrice Générale Déléguée d'AEW Ciloger. Isabelle Rossignol a par ailleurs été présidente de la commission Fonds immobiliers de l'Association française de la gestion financière (AFG) et vice-présidente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) ;
- Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine. Elle est diplômée de l'ESSEC et a été auditrice financière au sein du Cabinet Ernst & Young, avant d'exercer pendant 5 ans le métier de consultante financière chez DTZ Consulting. Elle a rejoint en 2011 le groupe Altarea, où elle a occupé successivement les fonctions de Responsable du Développement corporate, Directrice Financière Adjointe. Elle est désormais Directrice de Cabinet du président et Directrice Générale Adjointe d'AltaGroupe.

Indépendance

Le comité d'audit et de la RSE comprend deux membres indépendants sur les trois qui le composent au 31 décembre 2025, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui préconisent la présence de deux tiers de membres indépendants.

Avec l'évolution de sa composition décidée par le conseil de surveillance du 24 février 2026, le comité dispose de deux membres supplémentaires disposant d'une expertise financière et immobilière forte. Étant désormais composé de trois membres indépendants sur cinq, le taux d'indépendance du comité est de 60 %, ce qui est légèrement en deçà du seuil recommandé par le Code AFEP-MEDEF. Cette composition demeure jugée pleinement satisfaisante au regard des expertises et de la complémentarité de ses membres, permettant un examen approfondi des sujets relevant de sa compétence.

La composition du comité satisfait en tout hypothèse aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant.

Par ailleurs, le comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à la recommandation 18.1 du Code AFEP-MEDEF.

Missions et attributions

Le comité d'audit et de la RSE assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Il est notamment chargé en application de l'article L. 821-67 du Code de commerce des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière, du processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité, y compris sous la forme numérique prévue par l'article 29 *quinquies* de la directive 2013/34/UE (format ESEF) et du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité

adoptées en vertu de l'article 29 *ter* de cette directive (normes ERS) ; et, le cas échéant, formulation des recommandations pour garantir l'intégrité de ces processus. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place. Le comité examine les risques et les engagements hors bilan significatifs, apprécie l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués et informe le conseil de surveillance, le cas échéant. Il examine également le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;

- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, et de gestion des risques de la Société ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité, y compris sous la forme numérique susvisée. En cas de dysfonctionnements relevés, le comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. À cette fin, il est informé des principaux constats des commissaires aux comptes et de l'audit interne. Il entend les responsables de l'audit interne et du contrôle des risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services. Il est informé du programme d'audit interne et reçoit, le cas échéant, les rapports d'audit interne ou leur synthèse périodique ;
- émission d'une recommandation au conseil de surveillance sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale. Pour la mission de certification des comptes, elle est élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 du 16 avril 2014 ;
- suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes de leurs missions de commissariat aux comptes et de certification des informations en matière de durabilité. Le comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiées par les commissaires aux comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission ;
- examen et suivi du respect par les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance. Il veille au respect des règles de rotation des commissaires aux comptes et de leurs associés signataires. Le comité assure le suivi du budget des honoraires des commissaires aux comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission. Le comité s'assure que le co-commissariat est effectif ;
- approbation de la fourniture par les commissaires aux comptes ou leur réseau respectif des services autres que la certification des comptes à la Société ou ses filiales. Il est précisé que, lors de sa réunion du 20 février 2017, le comité d'audit a décidé à l'unanimité d'autoriser la fourniture par les commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes, correspondant (i) à des missions requises de ces derniers par des textes législatifs ou réglementaires et (ii) aux missions habituelles fournies par les commissaires aux comptes ne présentant pas de risques pour leur indépendance compte tenu de leur objet et des conditions de leur réalisation. Les commissaires aux comptes devront remettre au comité d'audit et de la RSE un rapport semestriel sur ces services. Tous autres services devront être autorisés préalablement par le comité d'audit et de la RSE ;
- vérification des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances ;

- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit et de la RSE est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes. Il émet une recommandation sur les commissaires aux comptes que le conseil de surveillance proposera à la désignation par l'assemblée générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels, et les informations de durabilité.

Aussi, depuis 2023, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) font désormais l'objet d'un travail préparatoire et approfondi réalisé par le comité d'audit et de la RSE avant présentation au conseil de surveillance.

Le comité d'audit et de la RSE rend compte régulièrement au conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes et des informations de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit et de la RSE entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le comité d'audit et de la RSE peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le comité d'audit et de la RSE préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles. Le comité peut, s'il l'estime nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Délibérations – Compte rendu

Le comité d'audit et de la RSE ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Le comité d'audit et de la RSE établit, s'il l'estime nécessaire un compte rendu de ses réunions, établi par le président. Celui-ci fait au conseil de surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions – Travaux du comité

Le comité d'audit et de la RSE se réunit sur convocation du président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêtés des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut également être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel, etc.). La direction financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2025, le comité s'est réuni à deux reprises. Les principaux points suivants ont été abordés :

- examen des projets de comptes annuels et semestriels ;
- présentation des principaux risques auxquels le Groupe est exposé, y compris de nature sociale et environnementale ; présentation des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques, notamment en matière LCB-FT, de lutte anti-corruption, de conformité RGPD et ; revue des politiques éthiques et des sujets traités par le déontologue ;

- bilan du plan d'audit interne 2024, ; présentation et suivi du plan d'audit interne 2025 ; présentation des actions de contrôle interne, notamment en matière de cybersécurité ;
- présentation des expertises immobilières du patrimoine ;
- restitution des travaux des commissaires aux comptes ;
- examen des projets de *reporting* taxonomie et de rapport de durabilité (CSRD) ; démarche RSE du Groupe ; performance carbone, stratégie climat et résolution *Say on Climate*.

Outre les commissaires aux comptes, étaient présents à ces réunions le directeur général finances groupe, le directeur financier groupe adjoint, la directrice audit et contrôle interne groupe, la directrice *executive marketing* stratégique, RSE et innovation, le directeur juridique corporate, la directrice de la consolidation et le directeur des comptabilités.

Le comité a également été amené à approuver la fourniture par les commissaires aux comptes ou leur réseau respectif de missions autres que la certification des comptes de la Société ou de ses filiales.

Comité des rémunérations

Attributions

Le comité des rémunérations est chargé de préparer les travaux du conseil de surveillance en matière de rémunération des mandataires sociaux de la Société relevant de sa compétence. À cet égard, il est amené à formuler auprès du conseil de surveillance des recommandations et propositions sur :

- la politique de rémunération de la Gérance fixée par le ou les associés commandités ;
- la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les éléments de rémunérations à fixer en application de ces politiques.

Dans ce cadre, il revoit la partie du projet de rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise consacrée aux rémunérations des mandataires sociaux, ainsi que les projets de résolutions relatives au *Say on Pay* à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Pour l'exercice de ses missions, le comité des rémunérations peut, s'il l'estime nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Composition

Le comité des rémunérations est composé des membres suivants au 31 décembre 2025 :

- Alain Dassas⁽¹⁾, président indépendant du comité ;
- Michaela Robert, membre indépendant ;
- Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine ;
- Marie-Catherine Chazeaux, membre représentant les salariés.

La composition du comité des rémunérations satisfait aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Deux membres sont indépendants, y compris le président du comité. Un membre du conseil représentant les salariés est également membre. Par ailleurs, ce comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

Le comité bénéficie de la transversalité des fonctions de Michaela Robert, qui est par ailleurs présidente du comité d'audit et de la RSE et membre du comité des nominations, et d'Alain Dassas, qui est également membre du comité d'audit et

de la RSE, notamment pour l'appréciation de la performance de la Gérance en matière extra-financière et l'évaluation de la pertinence des critères de performance liés à la RSE à proposer au conseil de surveillance pour la fixation des éléments de sa rémunération.

Travaux

En 2025, le comité des rémunérations s'est réuni une fois à l'effet notamment d'examiner les points suivants :

- revue des éléments de rémunération de la Gérance au titre de l'exercice 2024 ;
- examen de la proposition du commandité relative à la politique de rémunération de la Gérance au titre de l'exercice 2025, sur laquelle il a émis un avis favorable ;
- proposition de politique de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 ;
- proposition de fixation des éléments de rémunération de la Gérance et du conseil de surveillance pour l'exercice 2025 sous réserve de l'approbation des politiques susmentionnées par l'assemblée générale des actionnaires.

Comité des nominations

Attributions

Le comité des nominations est en charge des missions suivantes :

- organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs membres indépendants du conseil de surveillance ;
- débattre de l'indépendance des membres du conseil de surveillance ;
- faire des propositions au conseil de surveillance, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, pour parvenir à une composition équilibrée du conseil le cas échéant.

Pour l'exercice de ses missions, le comité des nominations peut, s'il l'estime nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Composition

Le comité des nominations est composé des membres suivants au 31 décembre 2025 :

- Christian de Gournay, président indépendant⁽²⁾ du comité ;
- Matthieu Lance, membre ;
- Jacques Nicolet, membre ;
- Michaela Robert, membre indépendant.

Le comité des nominations comprend deux membres indépendants, y compris son président. En conséquence, la Société satisfait à la recommandation du Code AFEP-MEDEF et de son guide d'application qui prévoit qu'en cas de présence de 50 % d'indépendant, il est nécessaire que son président le soit également. Par ailleurs, ce comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

Le conseil de surveillance, lors de sa réunion du 24 février 2026, a décidé de désigner Isabelle Rossignol, membre indépendant, en qualité de membre du comité des nominations, en remplacement de Jacques Nicolet. Compte tenu de la perte de la qualité d'indépendant de Christian de Gournay au 5 mars 2026, en raison de l'atteinte des 12 années d'exercice, le nombre de membres d'indépendants au sein du comité demeure à 50 %.

⁽¹⁾ En qualité de représentant permanent d'APG jusqu'au 24 février 2026, puis en tant que membre à part entière.

⁽²⁾ 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.

Le comité bénéficie de la transversalité des fonctions de Michaela Robert, qui est par ailleurs présidente du comité d'audit et de la RSE et membre du comité des rémunérations, ainsi que de celles d'Isabelle Rossignol qui est également membre du comité d'audit et de la RSE.

Travaux

En 2025, le comité des nominations s'est réuni à deux reprises à l'effet notamment d'examiner les points suivants :

- avis sur l'équilibre de la composition du conseil de surveillance, réduction du nombre de membres de 14 à 12 ;
- avis sur les modalités de mise en œuvre de l'échelonnement harmonisé des mandats des membres du conseil de surveillance ;
- débat sur l'indépendance de ses membres et examen des liens d'affaires ;
- mise en œuvre de la procédure de sélection de deux nouveaux membres indépendants du conseil de surveillance, en remplacement d'Éliane Frémeaux et de Philippe Mauro, dont les mandats sont arrivés à échéance à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires 2025.

Comité d'investissements

Membres

Les membres du comité d'investissements sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissements sont :

- Christian de Gournay, président du comité d'investissements ;
- Alain Dassas⁽¹⁾ ;
- Najat Aasqui, représentante permanente de Predica ;
- Jacques Nicolet ;
- Philippe Jossé, représentant d'Altager.

Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du comité d'investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Un compte rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du comité d'investissements.

Fréquence des réunions

Le comité d'investissements se réunit sur convocation du président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel, etc.).

Missions

En vertu de l'article 17.8 des statuts, le conseil de surveillance est obligatoirement consulté pour avis par la Gérance préalablement à tout investissement ou désinvestissement de la Société d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC.

Dans ce cadre, le conseil de surveillance a confié au comité d'investissement et à son président les missions suivantes :

- instruction préalable par le président du comité des investissements ou désinvestissements relevant de l'avis consultatif prévu par l'article 17.8 ;
- émission par le comité d'investissements d'avis consultatifs, par délégation du conseil de surveillance, pour les investissements ou désinvestissements représentant un engagement inférieur à 150 000 000 d'euros, étant précisé que le conseil de surveillance conserve la possibilité d'émettre directement ces avis sans passer par le comité d'investissements.

Travaux du comité

En 2025, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même.

⁽¹⁾ En qualité de représentant permanent d'APG jusqu'au 24 février 2026, puis en tant que membre à part entière.

Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2025

	Conseil de surveillance		Comité d'audit et de la RSE		Comité des rémunérations		Comité des nominations	
	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité
Christian de Gournay (président du conseil)	4/4	100 %					2/2	100 %
Alain Dassas (rep. permanent d'APG)	4/4	100 %	2/2	100 %	1/1	100 %		
Catherine Leroy (rep. permanente d'Alta Patrimoine)	4/4	100 %			1/1	100 %		
Philippe Jossé (rep. permanent d'Altager)	4/4	100 %						
Marie-Catherine Chazeaux	4/4	100 %			1/1	100 %	2/2	100 %
Nicolas Deuzé	4/4	100 %						
Matthieu Lance	3/4	75 %						
Éliane Frémeaux (jusqu'au 5 juin 2025)	1/1	100 %	1/1	100 %				
Isabelle Rossignol (à compter du 5 juin 2025)	3/3	100 %						
Philippe Mauro (jusqu'au 5 juin 2025)	1/1	100 %			1/1	100 %	2/2	100 %
Pâris Mouratoglou (à compter du 5 juin 2025)	2/3	67 %						
Jacques Nicolet	4/4	100 %						
Najat Aasqui (rep. permanente de Predica)	4/4	100 %	2/2	100 %				
Michaela Robert	4/4	100 %	2/2	100 %	1/1	100 %	2/2	100 %
Taux moyen d'assiduité		96 %		100 %		100 %		100 %

Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

Conformément à son règlement intérieur, le conseil de surveillance procède régulièrement à l'évaluation de son fonctionnement et de l'exercice de ses missions. À cette fin, une fois par an, le conseil consacre en principe un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement et celui de ses comités. En outre, il procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, avec l'aide d'un consultant extérieur, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

En 2021, le conseil de surveillance a procédé à la première évaluation externe de son fonctionnement, conduite par un cabinet de conseil indépendant et ayant notamment pris la forme de questionnaires et d'entretiens individuels avec chacun des membres du conseil de surveillance.

La synthèse des résultats de cette évaluation externe a été présentée au conseil lors de sa réunion du 30 juillet 2021 par le président du conseil, membre indépendant.

Il en ressort que les membres du conseil sont globalement satisfaits du fonctionnement du conseil. Le conseil est unanimement perçu comme sérieux, transparent, constructif et efficace. Son rôle est perçu de manière partagée par ses membres et accepté. La culture du conseil est jugée professionnelle, rigoureuse, organisée et courtoise, l'ambiance étant directe et constructive, et l'agenda étant assez opérationnel et efficace parfois aux dépens de la profondeur des débats.

Tenant compte des souhaits formulés par les membres du conseil de surveillance, les principaux axes d'amélioration retenus ont été les suivants :

- « investir à nouveau dans l'informel, la cohésion entre les membres et le dialogue hors conseil », notamment en réservant des moments de convivialité à l'issue ou en dehors des conseils, sachant que de tels moments se sont raréfiés à cause des confinements successifs liés à la pandémie de Covid-19. Cette mesure a été immédiatement mise en œuvre,

lorsque cela a été possible au regard des contraintes sanitaires. Les membres du conseil ont notamment été invités par la Gérance à l'inauguration du nouveau quartier Issy-Cœur de Ville, projet phare du Groupe en 2022, particulièrement exemplaire en matière environnementale ;

- améliorer « les délais de réception par les membres des informations en amont des conseils et comités, afin de leur permettre d'être mieux préparés ». À cette fin, les meilleurs efforts seront faits pour assurer une communication de la documentation avec une semaine d'avance, ce qui a effectivement été la plupart du temps le cas lors des réunions postérieures ;
- inviter les membres du conseil « à davantage s'exprimer : partage en séance de leurs propres expériences professionnelles, observations du marché et des pratiques de la concurrence ». Dans cette perspective, il a été proposé de tenir désormais quatre réunions par an, soit une par trimestre, au lieu de la fréquence antérieure de deux ou trois conseils par an. Cinq réunions du conseil de surveillance ont ainsi été organisées annuellement en 2021 et en 2022, et quatre en 2023 et 2024.

Une nouvelle évaluation formalisée a été menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations et sous la direction du président du conseil de surveillance.

Dans ce cadre le cabinet a rencontré individuellement les quatorze membres du conseil de surveillance entre mars et mai 2024, sous la forme de conversations confidentielles d'une durée d'1h à 1h30, avec le support d'un guide de discussion. Son rapport a été remis en juillet aux membres du conseil de surveillance et une restitution de ses travaux a été faite au conseil de surveillance dans son ensemble lors du conseil de novembre 2024.

L'évaluation menée par le cabinet confirme que l'ensemble des membres du Conseil considère que le conseil de surveillance exerce pleinement ses prérogatives avec professionnalisme,

efficacité et conformité, dans le cadre d'une société en commandite par actions contrôlée.

Les comités, régulièrement réunis, fonctionnent de manière satisfaisante et remplissent pleinement leurs missions. Parmi les principaux points positifs relevés figurent :

- un fort sentiment d'appartenance des membres ;
- une fréquence adaptée des réunions ;
- une diversité et une richesse des sujets abordés ;
- des débats de qualité, approfondis et constructifs ;
- une information régulière, transparente et complète sur l'activité du Groupe.

Par ailleurs, les documents nécessaires aux délibérations sont transmis dans des délais permettant une préparation efficace des séances.

Le rapport relève par ailleurs que les contributions de chacun des membres sont appréciées et reconnues.

Dans une logique d'amélioration continue, plusieurs axes d'évolution ont été identifiés pour renforcer l'efficacité et l'apport stratégique du conseil de surveillance. Tout d'abord, la diversification des compétences apparaît comme un levier clé pour mieux appréhender les enjeux émergents, notamment dans les domaines des énergies renouvelables, des *data centers* et en matière de durabilité. L'intégration d'expertises complémentaires permettrait d'élargir les perspectives et d'optimiser l'accompagnement du Groupe dans sa stratégie de développement. Conscient de ces enjeux, le comité des nominations a intégré cette dimension dans ses travaux de recherche de nouveaux membres indépendants. De même, le conseil de surveillance a pris en compte ces priorités dans les propositions formulées pour les nouvelles nominations, afin de

garantir une gouvernance en phase avec les défis stratégiques du Groupe.

Par ailleurs, une mobilisation accrue des membres du conseil est encouragée afin de renforcer leur implication dans les réflexions stratégiques. Le conseil de surveillance a mis en œuvre ces axes d'évolution dès 2024 en tenant notamment une réunion dans l'immeuble de bureaux situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances), en cours de restructuration par le Groupe. Cette réunion a été suivie d'un moment convivial avec un déjeuner en présence de certains membres du comité Exécutif du Groupe, favorisant ainsi les échanges et le partage d'expertises.

En 2025, le conseil de surveillance n'a pas tenu de réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux, contrairement à la pratique habituelle consistant notamment à organiser une autoévaluation annuelle de son fonctionnement. Cette situation s'explique par le fait qu'en 2024 le conseil avait déjà organisé, d'une part, une *executive session* consacrée à son fonctionnement et à la gouvernance et, d'autre part, une évaluation formalisée rappelée ci-dessus. Les membres du conseil de surveillance se sont toutefois retrouvés en 2025, à l'issue d'une séance du conseil, autour d'un déjeuner réunissant l'ensemble des membres du comité exécutif, offrant un cadre de convivialité propice à des échanges informels. En outre, une séance du conseil a été consacrée à la présentation, par la direction générale, des activités et projets développés dans les nouveaux métiers du Groupe (énergies renouvelables et *data centers*), donnant lieu à des échanges approfondis entre les membres du conseil de surveillance, la Gérance et les membres du Comité exécutif. Le conseil de surveillance prévoit de procéder de nouveau, en 2026, à une autoévaluation de son fonctionnement.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

La Société étant une société en commandite par actions, sa direction est assumée par la Gérance, qui, en particulier, définit les orientations stratégiques du Groupe.

Il est rappelé que la Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Son président est Alain Taravella. Edward Arkwright a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Matthieu et Gautier Taravella, sont également directeurs généraux d'Altafi 2 (cf. paragraphe 6.2.1 ci-dessus).

6.2.4.2 Direction opérationnelle

Ludovic Castillo, Président Altarea Commerce, et Rodrigo Clare, Directeur Général Altarea Commerce, dirigent l'activité de foncière commerce en France, en Italie et en Espagne.

Vincent Ego, Directeur général de Cogedim et Président d'Altarea Promotion Management, dirige le pôle promotion logement, regroupant notamment les marques et les services communs dédiés à la promotion du logement neuf.

Adrien Blanc est en charge de l'immobilier d'entreprise (bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus), occupant notamment les fonctions de Gérant d'Altarea Entreprise Holding.

Julien Pemezec est Directeur Général Délégué d'Altarea Promotion Management en charge du pôle Altarea Solutions Services.

Ludovic Castillo dirige le pôle Data Center en tant que Président Altarea Data Center.

Ludovic Castillo, Président, et Rodrigo Clare, Directeur Général, dirigent le pôle Altarea Énergies Renouvelables.

Baptiste Borezée, directeur général délégué d'Altarea, est notamment Président de la société de gestion de portefeuille Altarea Investment Managers, qui gère en particulier la SCPI Alta Conviction, labellisée ISR.

6.2.4.3 Les comités opérationnels

Étant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales d'Altarea⁽¹⁾, plusieurs comités permettent, dans le cadre de réunions périodiques, d'examiner régulièrement la marche des affaires et d'assister la direction générale dans les prises de décisions.

Il s'agit principalement du comité exécutif du Groupe et des comités de direction par métiers (comité de direction Cogedim, comité de direction Altarea Entreprise et comité de direction Altarea Commerce, notamment).

COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE

Le comité exécutif du Groupe comprend, à la date de publication du présent document, neuf membres rassemblés autour d'Alain Taravella et d'Edward Arkwright :

- Éric Dumas, Directeur Général Finances Groupe
- Nathalie Bardin, Directrice Marketing Stratégique, RSE et Innovation
- Adrien Blanc, Président d'Altarea Entreprise
- Baptiste Borezée, Directeur général délégué Altarea
- Ludovic Castillo, Président d'Altarea Commerce, Altarea Data Center et Altarea Énergies Renouvelables
- Rodrigo Clare, Directeur général Délégué d'Altarea Commerce
- Vincent Ego, Directeur général Cogedim et Altarea Promotion
- Karine Marchand, Directrice des Ressources Humaines Groupe
- Julien Pemezec, Directeur général délégué Altarea Promotion Management

Le comité exécutif se réunit en général deux fois par mois. Il assiste la gérance dans l'exercice de ses missions générales en diffusant et en mettant en œuvre les orientations stratégiques qu'elle a définies.

Par ailleurs, il existe un comité des managers, instance d'information et d'échange du Groupe, comprenant, à fin 2025, 319 membres occupant les postes les plus importants au sein du Groupe.

⁽¹⁾ Voir le paragraphe 6.2.3.2 ci-dessus pour la présentation des comités spécialisés du conseil de surveillance.

Les expertises et compétences des membres du comité exécutif sont détaillées dans la matrice ci-dessous :

	Immobilier, urbanisme et architecture	RSE	Conduite des affaires	Stratégie et développement de projets	Finance	Audit et risques	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Solutions clients et nouvelles technologies
Eric Dumas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nathalie Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Adrien Blanc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Baptiste Borezee	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ludovic Castillo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rodrigo Clare	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vincent Ego	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karine Marchand		✓	✓	✓				✓	✓
Julien Pemezec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Immobilier, urbanisme et architecture

Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe.

RSE

Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux (climat, pollution, biodiversité, économie circulaire, etc.), sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales.

Conduite des affaires

Expertise, expérience ou formation en matière de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption, relations avec les fournisseurs, notamment).

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.

Finance

Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de *reporting* financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie.

Audit et risques

Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne.

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.

Droit et fiscalité

Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité.

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.

6.2.4.4 Politique de mixité dans les instances dirigeantes

Le groupe Altarea mène depuis plusieurs années une politique volontariste pour promouvoir la mixité et l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, le secteur immobilier étant historiquement peu mixte.

En matière de mixité des instances dirigeantes, et plus largement dans les postes à plus forte responsabilité, l'objectif fixé en 2022 par la Gérance est de compter au moins 30 % de femmes en 2027, et 40 % en 2030, dans les postes de direction, y compris opérationnelle et stratégique, au sein du Groupe, ainsi que dans les comités de direction des filiales et des fonctions centrales.

Pour atteindre ces objectifs, tout en continuant de faire reposer la politique de nomination principalement sur la promotion interne, les modalités de mise en œuvre reposent notamment sur les actions suivantes :

- constituer d'abord un vivier de talents féminins en augmentant chaque année la proportion de femmes représentées au sein du comité des managers. Au 31 décembre 2025, il était composé de 319 membres occupant les postes les plus importants au sein du Groupe, dont 31 % de femmes. Ce vivier permettra de mieux pourvoir les futures vacances de poste dans les comités de direction des différentes unités du Groupe. Pour favoriser sa mise en œuvre, un objectif consistant à pourvoir par des femmes environ 65 % des postes devenus vacants au sein du comité des managers (par recrutement externe ou par mobilité et

promotion interne) a été introduit comme critère de performance extra-financière :

- d'une part, en mars 2021, dans les critères d'attribution du Bonus Long Terme des dirigeants du Groupe, critère qui a été renouvelé pour le bonus au titre de l'année 2022, et
- d'autre part, en mai 2021, par voie d'avenant à l'accord d'intéressement au sein de l'entreprise, pour les années 2021 et 2022,

Cet objectif de 65 % s'étant révélé, comme l'année précédente, particulièrement difficile à atteindre.

Afin de pousser encore davantage la promotion des femmes et renforcer le vivier de talents féminins, le groupe Altarea a mis en place un indicateur de représentativité des femmes encadrant au moins un collaborateur en CDI, avec l'objectif d'augmenter chaque année la proportion de l'année précédente dans le cadre de son accord d'intéressement 2025. Au titre de 2025, c'est donc 37,2 % des collaborateurs occupant des fonctions managériales tous niveaux confondus qui étaient des femmes, contre 36,6 en 2024 et 34,9 % en 2023.

- Altarea a signé en décembre 2021 la Charte d'Engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier. La réalisation des objectifs de féminisation à horizon 2027 (30 %) et 2030 (40 %) est également poursuivie dans le cadre de cette charte.

Cet engagement en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes se traduit, à la fin de l'exercice 2025, par une proportion de femmes atteignant :

- 31,5 % dans les instances dirigeantes du Groupe (comité exécutif Groupe et comités de direction des filiales et fonctions centrales) (vs. 31 % fin 2024, 31,7 % fin 2023, 37 % fin 2022 et 27 % fin 2021),
- 31 % parmi le comité des managers (vs. 29,8 % fin 2024, 30,7 % fin 2023, 29,9 % fin 2022 et 29,6 % fin 2021),
- 50 % parmi les cadres (vs. 49 % fin 2024, 48,9 % fin 2023, 49,8 % fin 2022 et 48,8 % fin 2021),

étant précisé que (i) la légère baisse de la part des femmes entre 2023 et 2024 résulte notamment de l'évolution de la structure des effectifs, et (ii) l'évolution à la baisse de la part des femmes entre 2022 et 2023 dans les instances dirigeantes résulte notamment de l'intégration à 100 % des effectifs de Woodeum⁽¹⁾ et de son comité de direction principalement masculin.

- Altarea a engagé une démarche pour accompagner toutes les femmes du Groupe dans leur carrière. La constitution du « café des Altareennes », rendez-vous pluriannuel, permet d'aborder concrètement les opportunités et problématiques auxquelles les femmes sont confrontées dans leur vie professionnelle, d'encourager certaines à devenir des mentors pour d'autres, à élargir leur réseau interne, à animer des ateliers (par exemple : le statut de cadre dirigeante,

l'autocensure au féminin, la prise de parole en public). Plus largement il s'agit de rendre visibles des femmes au travers de la communication. L'accès à l'outil ALIGNÉE qui accompagne les femmes dans leur réflexion personnelle sur leur carrière professionnelle (100 % digital et confidentiel) a également été mis en place.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, ces objectifs et les mesures pour les atteindre ont été présentés au conseil de surveillance, lequel est tenu informé annuellement des résultats obtenus.

Pour de plus amples informations sur les mesures prises au sein du Groupe en matière de promotion de l'égalité professionnelle femmes/hommes, se reporter à la section 4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise (cf. paragraphe « L'équité salariale » et « Engagement pour la parité professionnelle ») du chapitre 4 du présent document, présentant notamment les notes obtenues par les UES du Groupe à l'index Égalité Femmes-Hommes).

6.2.4.5 Absence d'engagements fermes pris par la direction non communiqués

À la date de dépôt du présent document, les organes de direction n'ont pris aucun engagement ferme portant sur des investissements significatifs qui n'auraient pas été communiqués par la Société.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

Conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, chacune des personnes participant aux travaux du conseil, qu'elle soit membre du conseil ou représentante permanente d'une personne morale membre du conseil, doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société et ne peut utiliser son titre ou ses fonctions de membre du conseil de surveillance pour s'assurer, ou assurer à un tiers, un avantage quelconque, pécuniaire ou non pécuniaire. Elle a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au président du conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est la représentante permanente (ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe) et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du conseil ou une société dont un membre du conseil de surveillance serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre concerné (ou son représentant permanent) doit prendre les mesures nécessaires afin de remédier à ce conflit (au besoin en s'abstenant de participer aux délibérations et au vote du conseil de surveillance ou de tout comité relatif à ladite opération), et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En particulier, en cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts en cours d'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné doit, dès qu'il en a connaissance, en avertir le président du conseil et s'abstenir de participer aux débats et votes du conseil de surveillance consacrés à l'examen des points à l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

Chaque année, le conseil de surveillance examine, au cas par cas, l'indépendance de ses membres qualifiés d'indépendant au regard des critères prévus par le Code AFEP-MEDEF.

À la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du conseil de surveillance et la Gérance de la Société aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société autre que les obligations mises en place par le Groupe en application du règlement intérieur du conseil de surveillance et son annexe relative à la déontologie boursière, ou plus généralement les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière d'abstention d'intervention sur les titres de la Société dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initié.

⁽¹⁾ Consécutivement à la prise de contrôle à 100 % de Woodeum début 2023.

6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun membre du conseil de surveillance et de la Gérance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le conseil de surveillance a adopté une charte interne sur les conventions et engagements réglementés. Cette charte s'inscrit dans le cadre :

- de la procédure d'évaluation régulière des conventions courantes conclues à des conditions normales prévue à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, applicable aux

sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé sur renvoi de l'article L. 226-10 dudit Code ; et

- de la recommandation de l'AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012, modifiée le 29 avril 2021, et plus particulièrement sa proposition n° 4.1.

L'objet de la charte est double :

- rappeler le cadre réglementaire applicable aux conventions et engagements réglementés et apporter des précisions quant à la méthodologie et à la procédure d'évaluation appliquée en interne par la Société pour qualifier les différentes conventions ;
- mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

Elle tient compte de l'étude de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) sur les conventions réglementées et courantes publiée en février 2014.

La charte s'applique à la société Altarea et à toutes ses filiales françaises dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, soumises à la réglementation relative aux conventions dites réglementées.

6.2.5.5 Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Société dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées chapitre 5 du présent document, notamment aux paragraphes 5.1.2 et 5.1.3.

6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 Gérance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, la rémunération de la Gérance est déterminée conformément à une politique de rémunération décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération doit être établie chaque année par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations.

Elle fait ensuite l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote *ex ante*). En cas de désapprobation, la dernière politique de rémunération approuvée continue de s'appliquer et une politique de rémunération révisée est soumise à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les éléments de la rémunération, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale. Dans des circonstances exceptionnelles, il est possible de déroger à l'application de la

politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

En définitive, les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la Gérance (vote *ex post*).

6.3.1.2 Le conseil de surveillance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le conseil de surveillance établit chaque année une politique de rémunération de ses membres qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle (vote *ex ante*).

Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

Les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale (vote *ex post*) sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués.

6.3.2 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025

6.3.2.1 Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2025

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle 2026 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 au travers :

- d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux ; et
- de résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance.

Alain Taravella, président de la société Altafi 2, gérante, ne bénéficie d'aucune rémunération versée ou attribuée par la Société ou ses filiales. Les rémunérations versées ou attribuées à Edward Arkwright, directeur général d'Altafi 2 depuis le 6 janvier 2025, et à Jacques Ehrmann qu'il a remplacé à cette date, au titre de leur mandat de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, sont également présentées ci-dessous bien qu'elles n'entrent pas dans le champ de la politique de rémunération de la Gérance proprement dite.

Éléments de rémunération versés ou attribués à la Gérance

RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Dans le prolongement de la renonciation à une partie de sa rémunération fixe (un tiers) et à l'intégralité de sa rémunération variable qu'elle a exceptionnellement effectuée pour l'exercice 2024, la Gérance (également associée commanditée) a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer à nouveau, exceptionnellement, pour l'exercice 2025, à **un sixième de sa rémunération fixe**, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa filiale Altareit (soit un montant global de renonciation de **300 000 euros hors taxes**). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dues (fixe et variable) à Altafi 2, a été abaissé d'autant, à 3 200 000 euros hors taxes. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la Gérance en tenant compte de ces principes.

En application de la politique de rémunération de la Gérance adoptée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025, la rémunération de la Gérance, sous forme d'honoraires, au titre de l'exercice 2025, a été fixée à l'unanimité par le conseil de surveillance, sur recommandation du comité des rémunérations et en tenant compte de la renonciation *ab initio* de la Gérance à une partie de sa rémunération (voir encadré ci-dessus), comme suit, en intégrant une partie fixe et une partie variable liée à la performance économique et à la performance RSE du Groupe :

- un honoraire annuel fixe d'un montant réduit, exceptionnellement, à l'initiative de la Gérance, à 750 000 euros hors taxes, payable par quart trimestriellement (contre 900 000 euros hors taxes pour l'exercice 2023, année de référence compte tenu de la renonciation de la Gérance à un tiers de sa rémunération fixe en 2024) ;
- un honoraire annuel variable comprenant deux composantes :
 - une partie liée à un critère portant sur la performance financière, dont le montant est égal à un pourcentage progressif d'une partie du FFO part du Groupe de l'exercice, à savoir :
 - 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 M€ à 200 M€ ;
 - 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 M€.
 - une partie liée à des critères portant sur la performance extrafinancière, d'un montant global maximum de 350 000 euros hors taxes, pondéré suivant l'atteinte d'objectifs liés au Climat et aux Ressources humaines :
 - 25 %, soit 87 500 euros hors taxes maximum, conditionnés à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) ;
 - 25 %, soit 87 500 euros hors taxes maximum, conditionnés à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2025 au regard de ses activités → mesuré en grammes de CO₂ émis par euro de CA consolidé) ;
 - 25 %, soit 87 500 euros hors taxes maximum, conditionnés à la féminisation du management ;
 - 25 %, soit 87 500 euros hors taxes maximum, conditionnés à la mobilité/promotion interne (postes vacants ou nouvellement créés en 2025 pourvus au cours de cet exercice par le biais de la mobilité interne ou de la promotion interne) ;

étant rappelé qu'en 2024, exceptionnellement et conformément à son souhait, la Gérance n'a pas bénéficié de rémunération variable.

La Gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, gérante, assume également la Gérance d'Altareit, filiale cotée, détenue à plus de 99 % par Altarea, qui constitue la société de tête du pôle promotion du Groupe. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altareit, conformément à la renonciation de la Gérance à une partie de sa rémunération pour 2025 (voir encadré ci-dessus) et à la politique de rémunération votée par l'assemblée générale 2025 des actionnaires de ladite société, la rémunération due à Altafi 2 par Altareit pour l'exercice 2025 est composée des éléments suivants :

- un honoraire fixe d'un montant annuel ramené exceptionnellement à l'initiative de la Gérance, à 750 000 euros hors taxes (voir encadré ci-dessus) ;
- un honoraire variable, dont :
 - une partie liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière et fixée à 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du groupe Altareit dépassant 60 millions d'euros,
 - une partie, d'un montant maximum de 350 000 euros hors taxes, liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines, 50 % étant conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, 25 % étant conditionnés par la qualité du management des équipes et 25 % par la qualité du dialogue social.

En application des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, tenant compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du Groupe dont fait partie Altareit, le montant global des honoraires fixes et variables dues à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2025 a été plafonnée par le conseil de surveillance à un montant global de 3 200 000 euros hors taxes (contre 3 500 000 euros en 2023, année de référence). En global, la part variable annuelle a ainsi été limitée à 113% de la rémunération fixe.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

Le détail des éléments de rémunérations dues à la Gérance en 2025 est présenté dans le tableau ci-après :

Éléments de rémunération dus (en milliers d'euros HT)	2024	2025	Observations
Rémunération fixe (sous forme d'honoraires)	600	750	Honoraires versés par Altarea en intégralité à Altafi 2 (par quart – trimestriellement) Montant de nouveau réduit, exceptionnellement, à l'initiative de la Gérance, d'un sixième (soit, une baisse de 150 k€ HT) par rapport à celle de l'exercice 2023 (exercice de référence compte tenu de la renonciation exceptionnelle de la Gérance à un tiers de sa rémunération fixe, soit 300 k€ HT, en 2024) ; voir encadré ci-dessus. La rémunération versée à Altafi 2 par Altareit (filiale d'Altarea, holding du pôle promotion du Groupe), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 est également réduite à l'initiative de la Gérance de 150 k€ HT en 2025 et de 300 k€ HT en 2024 (cf. infra).
Rémunération variable annuelle (sous forme d'honoraires)	0	411,5	Pas d'honoraire variable annuel en 2024 conformément au souhait de la Gérance de renoncer <i>ab initio</i> à toute rémunération variable susceptible d'être due au titre de cet exercice (voir encadré ci-dessus). Les honoraires variables dus au titre de l'exercice 2025, qui seront versés à Altafi 2 en 2026, après approbation par l'assemblée générale annuelle des éléments de rémunération de la Gérance (vote <i>ex post</i>), comprennent : ■ 149 k€ HT d'honoraires variables dus correspondant à l'atteinte d'un critère lié à la performance financière : le FFO part du Groupe^(a) ■ 262,5 k€ HT d'honoraires variables dus (sur un montant maximum de 350 k€ HT) correspondant à l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés aux thèmes suivants : - durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) → objectif atteint à 100 % : 87,5 k€ dus (sur un montant maximum de 87,5 k€) - performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2025 au regard de ses activités → mesuré en grammes de CO₂ émis par euro de CA consolidé) → objectif atteint à 100 %, la Gérance appréciant toutefois que les résultats sont en deçà de ses ambitions en la matière a décidé de renoncer volontairement pour moitié au montant correspondant : 43,75 k€ dus (au lieu de 87,5 k€) - condition tenant à la féminisation du management → objectif atteint à 100 % : 87,5 k€ dus (sur un montant maximum de 87,5 k€) - mobilité /promotion interne (postes vacants ou nouvellement créés en 2025 pourvus au cours de cet exercice par le biais de la mobilité interne ou de la promotion interne) → objectif atteint à 100 %, la Gérance appréciant toutefois que les résultats sont en deçà de ses ambitions en la matière a décidé de renoncer volontairement pour moitié au montant correspondant : 43,75 k€ dus (au lieu de 87,5 k€)
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	La Gérance ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	0	0	La Gérance ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	0	0	La Gérance ne bénéficie pas d'options d'achat ou de souscription d'actions
Attribution d'actions de performance	0	0	La Gérance ne bénéficie pas de plans d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	La Gérance n'est pas membre du conseil de surveillance. Elle ne bénéficie donc pas de rémunération à ce titre.
Avantage de toute nature	0	0	La Gérance ne bénéficie pas d'avantages en nature
Indemnités de départ	0	0	La Gérance ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	La Gérance ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	La Gérance ne bénéficie pas de régime de retraite
Autres rémunérations	600	1 012,5	Honoraires dus à Altafi 2 au titre de la Gérance d'Altareit, filiale d'Altarea, dont ■ au titre de l'exercice 2024 : uniquement un honoraire fixe annuel de 600 k€, soit une réduction de 300 k€ HT par rapport à l'exercice précédent (voir ci-dessus), aucun honoraire variable n'étant dû compte tenu de la renonciation <i>ab initio</i> de la Gérance (voir encadré ci-dessus) ■ au titre de l'exercice 2025 : • 750 k€ HT d'honoraires annuels fixes, compte tenu de la renonciation par la Gérance à un sixième de sa rémunération annuelle fixe (voir encadré ci-dessus) ; • aucune rémunération variable due au titre du critère quantitatif financier, le seuil déclencheur de 60 M€ de résultat net consolidé n'ayant pas été atteint ; • 262,5 k€ HT d'honoraires variables (sur un montant maximum de 350 k€) à verser en 2026 après approbation par l'assemblée générale annuelle des éléments de rémunération de la Gérance (vote <i>ex post</i>), au titre des critères extra-financiers qualitatifs suivants : - thème climat (50 %) : déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion → objectif atteint, la Gérance appréciant toutefois que les résultats sont en deçà de ses ambitions en la matière a décidé de renoncer volontairement pour moitié au montant correspondant : 87,5 k€ dus (au lieu de 175 k€) : 87,5 k€ dus (sur 175 k€ maximum) - thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du management des équipes → objectif atteint : 87,5 k€ dus - thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du dialogue social → objectif atteint : 87,5 k€ dus

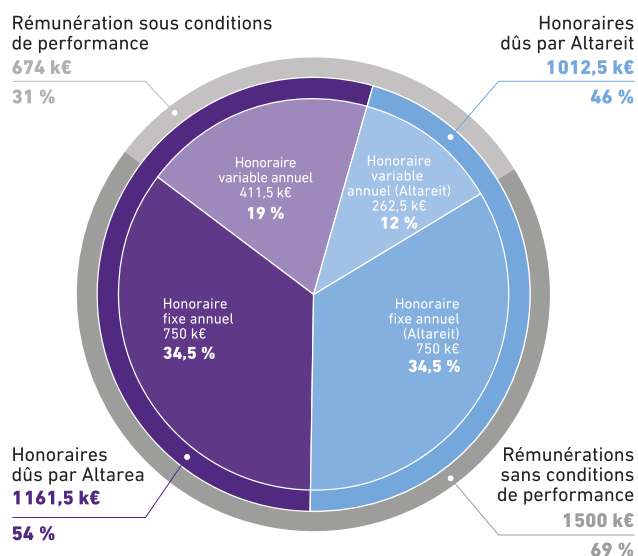
(a) montant est égal à un pourcentage progressif d'une partie du FFO part du Groupe de l'exercice, à savoir : 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 à 200 millions d'euros et 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 millions d'euros. Pas d'honoraire variable si le FFO part du Groupe est inférieur à 130 M€. Le FFO constitue un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière. Ce critère de performance financière, utilisé depuis 2013, reflète la qualité de la gestion de la Société. Les objectifs sont exigeants et les règles ont d'ailleurs été durcies pour 2025, par rapport à 2023, les pourcentages ayant été ramenés de 1,5 %/3 % à 1 %/1,5 %.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) versés, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

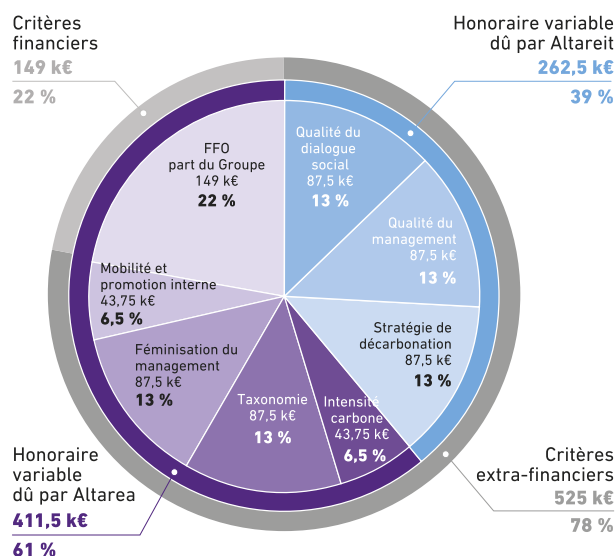
Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

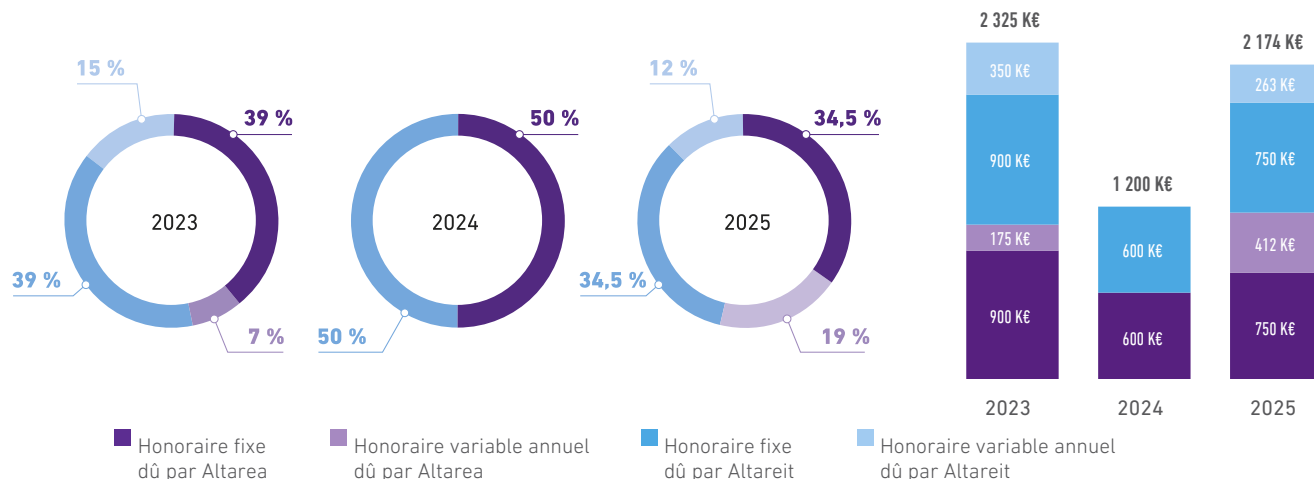
ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION 2025 DUE



STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE 2025 DUE



Le poids respectif de chacun des éléments de rémunération se répartissait comme suit au titre des trois derniers exercices :



En 2023, la rémunération due n'intégrait qu'une partie de la rémunération variable fixée initialement, en raison de l'absence d'atteinte des conditions de performance financière chez Altarea et Altareit, résultant des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, conditions qui avaient été durcies en 2022.

Aussi, compte tenu de l'ampleur de cette crise, le gérant commandité a décidé de renoncer exceptionnellement, pour chacune des sociétés Altarea et Altareit, à une partie de sa rémunération :

- pour l'exercice 2024 : renonciation à un tiers de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 000 euros hors taxes à 600 000 euros hors taxes pour chaque société, et à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice ; et,
- pour l'exercice 2025 : renonciation à un sixième de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 000 à 750 000 euros hors taxes pour chaque société, et à une partie de sa rémunération variable due à concurrence de 175 000 euros hors taxes.

Éléments de rémunération versés ou attribués à Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management jusqu'au 1^{er} avril 2025

Les rémunérations versées ou attribuées à Jacques Ehrmann (directeur général d'Altarea 2 jusqu'au 6 janvier 2025), au titre exclusivement de son mandat de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, exercé jusqu'au 1^{er} avril 2025, sont en tant que de besoin présentées ci-dessous bien qu'elles n'entrent pas dans le champ de la politique de rémunération de la Gérance proprement dite. Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de contrat de travail au sein du Groupe.

Éléments de rémunération (en milliers d'euros)	2024	2025	Observations
Rémunération fixe	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération fixe d'Altarea
Rémunération variable annuelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération exceptionnelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération exceptionnelle d'Altarea
Attribution de stock-options	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de stock-options
Attribution d'actions de performance	0	0	Jacques Ehrmann n'a pas bénéficié d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	Jacques Ehrmann n'est pas membre du conseil de surveillance. Il ne bénéficie donc pas de rémunération à ce titre
Avantage de toute nature	14	1	Véhicule de fonction – Mutuelle/prévoyance et retraite complémentaire obligatoire
Indemnités de départ	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire
Autres rémunérations	510	130	Rémunération dues par Altarea Management à Jacques Ehrmann au titre de son mandat de Gérant de cette société, le montant correspondant à sa rémunération fixe annuelle, due prorata temporis.

Éléments de rémunération versés ou attribués à Edward Arkwright, gérant d'Altarea Management (à compter du 6 janvier 2025)

Les rémunérations versées ou attribuées à Edward Arkwright, directeur général d'Altarea 2 depuis le 6 janvier 2025, au titre exclusivement de son mandat de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, sont en tant que de besoin présentées ci-dessous bien qu'elles n'entrent pas dans le champ de la politique de rémunération de la Gérance proprement dite. Il ne bénéficie pas de contrat de travail au sein du Groupe.

Éléments de rémunération (en milliers d'euros)	2024	2025	Observations
Rémunération fixe	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de rémunération fixe d'Altarea
Rémunération variable annuelle	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération variable pluriannuelle	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération exceptionnelle	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de rémunération exceptionnelle d'Altarea
Attribution de stock-options	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de stock-options
Attribution d'actions de performance	NA	0	Edward Arkwright n'a pas bénéficié d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	NA	0	Edward Arkwright n'est pas membre du conseil de surveillance. Il ne bénéficie donc pas de rémunération à ce titre
Avantage de toute nature	NA	26	Véhicule de fonction – Mutuelle/prévoyance et retraite complémentaire obligatoire
Indemnités de départ	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	NA	0	Edward Arkwright ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire
Autres rémunérations	NA	534	Rémunération dues par Altarea Management à Edward Arkwright au titre de son mandat de Gérant de cette société correspondant à sa rémunération fixe annuelle, étant précisé qu'une rémunération variable, dépendant de critères financiers et extrafinanciers, pourrait également être versée en 2026 au titre de l'exercice 2025 (non définitivement arrêté à la date du présent document).

Éléments de rémunération versés ou attribués à Christian de Gournay, président du conseil de surveillance

Éléments de rémunération (en milliers d'euros)	2024	2025	Observations
Rémunération fixe	167	250	Rémunération annuelle réduite exceptionnellement d'un tiers en 2024 par rapport à l'exercice précédent (250 k€, montant jusqu'alors inchangé depuis le 1 ^{er} juillet 2019) à l'initiative du conseil de surveillance et de son président, marquant leur solidarité dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe (voir encadré ci-dessus). Montant global et exclusif de toute autre rémunération – Prélevé sur l'enveloppe de rémunération du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale
Rémunération variable annuelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération variable
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération variable
Rémunération exceptionnelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'options d'achat ou de souscription d'actions
Attribution d'actions de performance	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de plans d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération autre que la rémunération fixe ci-dessus prélevée sur l'enveloppe de rémunération du conseil de surveillance votée par l'assemblée générale des actionnaires
Avantage de toute nature	-	-	Voiture de fonction
Indemnités de départ	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de régime de retraite
Autres rémunérations	0	0	Néant

Rémunérations des membres du conseil de surveillance

Les rémunérations des membres du conseil de surveillance, mandataires sociaux non dirigeants, sont présentées dans le tableau n° 3 du paragraphe 6.3.2.2 ci-après.

Autres informations

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9, 6° et 7°, du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour les cinq exercices les plus récents :

- les ratios entre (i) le niveau respectif des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance et (ii) celui de la rémunération, moyenne d'une part, et médiane d'autre part, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea, autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein ;
- l'évolution annuelle des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance, au regard des performances du Groupe.

Conformément aux recommandations de l'AFEP, issues des « Lignes directrices sur les multiples de rémunérations » mises à jour en février 2021, il est précisé que pour les calculs de ces ratios :

- le périmètre pris en compte comprend Altarea et l'ensemble de ses filiales directes et indirectes comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce⁽¹⁾, à l'exception pour 2025 du pôle de gestion de Résidences Services Seniors⁽²⁾ ;
- les rémunérations des mandataires sociaux, incluses au numérateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice concerné, sous forme d'honoraires fixe et variable s'agissant de la Gérance ;
- les rémunérations des salariés, incluses au dénominateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l'exercice concerné (notamment, part fixe et variable, rémunérations exceptionnelles, épargne salariale, y compris abondement, intéressement ou participation, la valorisation des actions attribuées gratuitement et avantages en nature, ainsi que les charges et cotisations sociales et patronales y afférentes – les indemnités de départ étant exclues).

	2021	2022	2023	2024	2025
Gérance (honoraires)					
Évolution annuelle des honoraires versés (incluant la partie variable due au titre de l'exercice N-1 et versée en N)		14,32 %	-13,54 %	-30,19 %	-13,04 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	23,3	27,6	25,5	18,2	13,0
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	19,2	22,8	21,1	15,0	11,0
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		18,45 %	-7,57 %	-28,79 %	-26,32 %
Président du conseil de surveillance					
Évolution annuelle de la rémunération versée		— %	— %	-33,20 %	49,70 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	2,3	2,4	2,6	1,8	2,2
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	1,9	2,0	2,1	1,5	1,8
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		3,61 %	6,91 %	-31,86 %	26,84 %
Performances du Groupe					
FFO part du Groupe (en millions d'euros)	264	275	101	128	144,9
Évolution par rapport à l'exercice précédent		4,16 %	-63,80 %	26,20 %	13,20 %
Chiffre d'affaires consolidé (en millions d'euros)	3 030	3 013	2 712	2 769	2 075,6
Évolution par rapport à l'exercice précédent		-0,56 %	-9,99 %	2,08 %	-25,04 %
Salariés					
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du Groupe par rapport à l'exercice précédent		-3,48 %	-6,46 %	-1,96 %	21,18 % ⁽²⁾
Évolution du nombre de salariés du Groupe (ETP) par rapport à l'exercice précédent		13,42 %	0,66 %	-5,57 %	-16,66 % ⁽²⁾

Pour la Gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer (i) les honoraires annuels versés par Altarea et sa filiale Altareit à la personne morale Altafi 2⁽³⁾ et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts

de rémunérations entre personnes physiques (cf. ci-dessus). Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.3.1.2 (ESRS S1-1) du chapitre 4 ci-dessus.

⁽¹⁾ Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altarea, ayant peu de salariés et n'étant pas représentatif de l'effectif global du groupe Altarea.

⁽²⁾ Compte tenu de la cession de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim, opérant sous les marques Nohée et Les Hespérides, cédées à Stella Management.

⁽³⁾ Correspondent aux honoraires (hors taxes) versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance. Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2. Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

6.3.2.2 Présentation standardisée des rémunérations des mandataires sociaux

Les informations ci-après sont fournies en application de la recommandation relative à l'information à donner sur les rémunérations des mandataires figurant au paragraphe 13.3 du Guide d'élaboration des documents de référence de l'AMF (Position-Recommandation AMF n° 2021-02).

Pour rappel, la Société a pour dirigeant mandataire social un gérant : la société Altafi 2, laquelle est présidée par Alain Taravella et contrôlée par lui et sa famille au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Edward Arkwright est directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea

Management, filiale à 100 % d'Altarea, depuis le 6 janvier 2025. Il remplace Jacques Ehrmann qui a occupé ces fonctions jusqu'à cette date au sein d'Altafi 2 et jusqu'au 1^{er} avril 2025 au sein d'Altarea Management. Il ne perçoivent aucune rémunération d'Altarea ou d'Altafi 2. Les éléments de rémunération qui leur ont été versés ou attribués l'ont été exclusivement au titre de leur mandat de gérant d'Altarea Management.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Tableau 1 – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à Altafi 2, dirigeant mandataire social de la Société, ainsi qu'à Alain Taravella, président d'Altafi 2, Edward Arkwright, directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea Management à compter du 6 janvier 2025, et Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025 et gérant d'Altarea Management jusqu'au 1^{er} avril 2025

Nom et fonction (en milliers d'euros)	Exercice 2024	Exercice 2025
Altafi 2 – Gérante (rémunération sous forme d'honoraires)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 200 ^(a)	2 174 ^(b)
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Altafi 2	1 200	2 174
Alain Taravella – Président d'Altafi 2		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Alain Taravella	0	0
Edward Arkwright – Gérant d'Altarea Management et directeur général d'Altafi 2 (à compter du 6 janvier 2025)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice ^(c) (détaillées au tableau 2)	NA	560 ^(e)
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	0
Total Edward Arkwright	NA	560^(e)
Jacques Ehrmann – Gérant d'Altarea Management (jusqu'au 1^{er} avril 2025) et directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice ^(d) (détaillées au tableau 2)	510	131
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Jacques Ehrmann	510	131

(a) Montant correspondant à 600 000 euros hors taxes au titre de la Gérance d'Altarea et 600 000 euros hors taxes au titre de la Gérance d'Altareit, filiale d'Altarea, étant rappelé que **compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la Gérance (également associée commanditée) a, dès le début de l'exercice 2024, pris la décision de renoncer pour cet exercice à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice.**

(b) Montant correspondant à 1 161 500 euros hors taxes au titre de la Gérance d'Altarea et 1 012 500 euros hors taxes au titre de la Gérance d'Altareit, filiale d'Altarea, étant rappelé que **compte tenu de la poursuite de la crise traversée par le secteur immobilier, la Gérance (également associée commanditée) a de nouveau, pris la décision de renoncer à une partie de sa rémunération pour l'exercice 2025, soit à un sixième de sa rémunération annuelle fixe.**

(c) Edward Arkwright n'a reçu aucune rémunération d'Altarea ni d'Altafi 2. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, à compter du 6 janvier 2025.

(d) Jacques Ehrmann n'a reçu aucune rémunération d'Altarea ni d'Altafi 2. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, jusqu'au 1^{er} avril 2025.

(e) Montant provisionnel correspondant aux éléments de rémunération dus au titre de l'exercice 2025 hors éventuelle rémunération variable susceptible d'être due au titre de cet exercice et versée en 2026, non définitivement arrêtée à la date du présent document.

Pour l'application des dispositions des articles L. 22-10-9 et L. 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la société Altarea, de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions.

Les montants indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés

qu'elle contrôle. Les montants ci-dessous comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci. La rémunération variable de la Gérance est calculée en appliquant les règles fixées par le conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour la rémunération de la Gérance, lesquelles sont exposées ci-dessus.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations dues et versées à Altafi 2, dirigeant mandataire social de la Société, ainsi qu'à Alain Taravella, président d'Altafi 2, Edward Arkwright, directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea Management à compter du 6 janvier 2025, et Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025 et gérant d'Altarea Management jusqu'au 1^{er} avril 2025

Nom et fonction (en milliers d'euros)	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Altafi 2 – Gérante (rémunération sous forme d'honoraires)				
Rémunération fixe (honoraires) ^(a)	600	600	750	750
Rémunération variable annuelle (honoraires - versés en n+1) ^(a)	0	175	411,5	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations ^(b)	600	950	1 012,5	750
• dont honoraires fixes dus par Altareit ^(a)	600	600	750	750
• dont honoraires variables dus par Altareit (versés en N+1) ^(a)	0	350	262,5	0
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total Altafi 2	1 200	1 725*	2 174	1 500*
Alain Taravella – Président d'Altafi 2				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total Alain Taravella	0	0	0	0
Edward Arkwright – Gérant d'Altarea Management et directeur général d'Altafi 2 (à compter du 6 janvier 2025)				
Rémunération fixe	NA	NA	0	0
Rémunération variable annuelle	NA	NA	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	NA	NA	0	0
Rémunération exceptionnelle	NA	NA	0	0
Autres rémunérations ^(c)	NA	NA	534 ^(e)	534
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	NA	NA	0	0
Avantages en nature ^(d)	NA	NA	26	26
Total Edward Arkwright	NA	NA	560^(e)	560
Jacques Ehrmann – Gérant d'Altarea Management (jusqu'au 1^{er} avril 2025) et directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025)				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations ^(c)	510	510	130	130
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature ^(d)	14	14	1	1
Total Jacques Ehrmann	510	510	131	131

(*) Les montants versés intègrent, le cas échéant, la partie variable de la rémunération de l'exercice précédent

(a) Voir section 6.3.2.1 ci-dessus pour de plus amples détails sur les rémunérations de la Gérance au titre des exercices 2024 et 2025, étant rappelé que **compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la Gérance (également associée commanditée) a, dès le début de chacun de ces exercices, pris la décision de renoncer exceptionnellement à une partie de sa rémunération due, sous forme d'honoraires, par les sociétés Altarea et Altareit, comme suit :**

- pour l'exercice 2024 : renonciation à un tiers de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 k€ HT à 600 k€ HT pour chaque société, et à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice ; et,
- pour l'exercice 2025 : renonciation à un sixième de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 k€ HT à 750 k€ HT pour chaque société.

(b) Rémunération fixe et variable due et versée par Altareit, filiale d'Altarea, sous forme d'honoraires, à Altafi 2, gérante de cette société (cf. section 6.3.2.1 ci-dessus).

(c) Rémunération versée exclusivement en qualité de dirigeant social de sociétés filiales d'Altarea (cf. supra). Aucune rémunération due ou versée par Altarea ou Altafi 2. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société. La partie variable de cette rémunération due au titre d'un exercice, est le cas échéant versée au cours de l'exercice suivant.

(d) Véhicule de fonction – mutuelle/prévoyance et retraite complémentaire obligatoire. Valeur totale estimée.

(e) Montant provisionnel correspondant aux éléments de rémunération dus au titre de l'exercice 2025 hors éventuelle rémunération variable susceptible d'être due au titre de cet exercice et versée en 2026, non définitivement arrêtée à la date du présent document.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

Il est rappelé que dans le prolongement de la décision de la Gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance avait décidé de marquer sa solidarité en décidant, pour l'exercice 2024 exceptionnellement, une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération de ses membres et de son président, en ce inclus les missions spéciales.

Pour l'exercice 2025, le conseil de surveillance a fixé les éléments de rémunération de ses membres et de son président à des montants ramenés à ceux des exercices précédents, conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale du 5 juin 2025, prévoyant notamment l'allocation d'une enveloppe totale de 620 000 euros.

Ainsi, la Société a versé en 2025 un montant total de 150 000 euros de rémunération variable au titre de la présence aux membres du conseil de surveillance⁽¹⁾.

Ce montant total ne tient pas compte de la rémunération globale du président du conseil de surveillance qui s'élève à un montant annuel de 250 000 euros (contre 167 000 euros l'année précédente, compte tenu de la renonciation par le président du conseil à un tiers de sa rémunération).

Au global, un montant de 400 000 euros a été versé par Altaarea aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 (contre 353 000 euros au titre de l'exercice précédent, étant par ailleurs rappelé que des rémunérations avaient été versées en 2024 au titre de missions confiées par le conseil, à concurrence de 80 000 euros).

Les montants présentés dans le tableau ci-dessous comprennent non seulement les rémunérations allouées par Altaarea, mais également celles qui sont dues par d'autres sociétés filiales de celle-ci au titre de l'exercice concerné.

Mandataires sociaux non dirigeants (en milliers d'euros)	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Rémunération au titre de la présence	Autres rémunérations	Rémunération au titre de la présence	Autres rémunérations
Christian de Gournay, président du conseil de surveillance	0	167 ^(a)	0	250 ^(a)
APG	0	0	0	0
Alain Dassas (représentant permanent d'APG)	16	0	21	0
Altager	0	0	0	0
Philippe Jossé (représentant permanent d'Altager)	0	80 ^(b)	12	0
Léonore Reviron (membre jusqu'au 20 février 2025)	14	2 ^(c)	NA	NA
Alta Patrimoine	0	0	0	0
Patrimoine)	0	– ^(d)	0	– ^(d)
Matthieu Lance	0 ^(e)	0	0 ^(e)	0
Éliane Frémeaux (membre jusqu'au 5 juin 2025)	14	3 ^(c)	6	3 ^(c)
Isabelle Rossignol (membre à compter du 5 juin 2025)	NA	NA	9	1,5
Jacques Nicolet	8	3 ^(c)	18	4,5 ^(c)
Predica	6	0	18	0
Najat Aasqui (représentant permanent de Predica)	0	0	0	0
Michaela Robert	16	0	27	0
Dominique Rongier (membre jusqu'au 13 février 2025)	4	0	NA	NA
Philippe Mauro (membre jusqu'au 5 juin 2025)	10	0	6	0
Pâris Mouratoglou (membre à compter du 5 juin 2025)	NA	NA	6	0
salariés)	10	– ^(f)	15	– ^(f)
Nicolas Deuzé (membre représentant les salariés)	8	– ^(f)	12	– ^(f)

(a) Rémunération versée par Altaarea au titre des fonctions de président du conseil de surveillance.

(b) Rémunération versée au titre d'une mission confiée par le conseil de surveillance et prélevée sur l'enveloppe de rémunération allouée par l'assemblée générale.

(c) Rémunération versée au titre de la présence aux réunions du conseil de surveillance d'Altareit.

(d) Catherine Leroy, représentante permanente depuis le 22 février 2022 de la société Alta Patrimoine au conseil de surveillance, est titulaire depuis son entrée au sein du Groupe en 2011, d'un contrat de travail avec Altaarea Management, filiale à 100 % de la Société, en qualité désormais de directrice de cabinet. En cette qualité de salariée du Groupe, elle perçoit des éléments de rémunération et a par ailleurs bénéficié comme les autres salariés éligibles du Groupe des plans d'actionnariat salariés (souscription de parts du FCPE Altaarea, ainsi que l'attribution d'actions attribuées gratuitement, sous conditions de présence et/ou de performance, dans le cadre de plans mis en place par la Société), lesquels ne font pas l'objet d'une publication, étant précisé que la moitié de cette rémunération fait l'objet d'une refacturation à AltaGroupe. Elle ne perçoit pas de rémunération au titre de ses fonctions de représentante permanente, les règles d'éligibilité aux rémunérations au titre de la présence aux réunions du conseil et de ses comités excluant les personnes percevant d'ores et déjà une rémunération de la part de la Société ou d'une de ses filiales (à l'exception des membres représentant les salariés).

(e) Renonciation en tant que représentant du groupe Crédit Agricole Assurances à la perception de rémunérations au titre de son mandat de membre du conseil.

(f) Les membres du conseil représentant les salariés sont titulaires d'un contrat de travail au sein du Groupe et perçoivent donc à ce titre une rémunération qui n'a pas de lien avec l'exercice de leur mandat. En conséquence, cette rémunération ne fait pas l'objet d'une publication.

⁽¹⁾ Montant de 3 000 euros (contre 2 000 euros en 2024, compte tenu de la renonciation à un tiers par le conseil de surveillance) pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés au bénéfice des membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentants des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altaarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant.

Tableau 6 – Actions attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux ou aux membres du conseil de surveillance en 2025

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Altafi 2, gérant, ou aux membres du conseil de surveillance, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Il est toutefois précisé que les membres du conseil représentant les salariés et Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance (cf. note n° 4 sous le Tableau 3 ci-dessus), ont bénéficié en 2025 de plans d'attribution gratuites d'actions au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe, dans le cadre de plans dédiés aux managers du Groupe et de plan général d'attribution d'actions gratuites (cf. section 4.4.3 ci-dessus).

Les actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice écoulé sont présentées au paragraphe 4.3.3.4 et à la note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au paragraphe 3.6 du présent document.

Tableau 7 – Actions attribuées gratuitement devenues disponibles en 2025 pour chaque mandataire social

Aucune action attribuée gratuitement aux mandataires sociaux de la Société, à savoir le gérant, Altafi 2, et les membres du conseil de surveillance, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'est devenue disponible au cours de l'exercice écoulé⁽¹⁾.

Tableau 8 – Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'action

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les mandataires sociaux, à savoir le gérant, Altafi 2, et les membres du conseil de surveillance, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE, etc.).

Tableau 9 – Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les dix premiers salariés non mandataires sociaux, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE, etc.).

Tableau 10 – Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action gratuite n'est actuellement en cours d'acquisition ou d'indisponibilité en faveur des mandataires sociaux de la Société, à savoir Altafi 2, gérant, ou des membres du conseil de surveillance⁽²⁾.

Tableau 11 – Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant. Aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

⁽¹⁾ les membres du conseil représentant les salariés et Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance, ont bénéficié au cours des précédents exercices de plans d'attribution gratuites d'actions au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe, dont certaines actions attribuées gratuitement sont devenues disponibles au cours de l'exercice 2025 (voir précisions sous le tableau 6 ci-dessus).

⁽²⁾ Cf. note précédente.

6.3.3 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026

L'assemblée générale ordinaire annuelle 2026 des actionnaires sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la Gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2026⁽¹⁾.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 24 février 2026 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la Gérance,

le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extra-financière.

6.3.3.1 Politique de rémunération de la Gérance

BAISSE DU MONTANT DES HONORAIRES FIXES ANNUELS À L'INITIATIVE DE LA GÉRANCE

Après avoir renoncé au cours des deux derniers exercices à une partie de ses honoraires, la Gérance (également associée commanditée) a fait part au Conseil de surveillance de son souhait de voir abaissé le montant de ses honoraires annuels fixes à concurrence d'un sixième, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa filiale Altareit (soit une baisse d'un montant global de **300 000 euros hors taxes**). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dues (fixe et variable) à Altareit 2, est abaissé d'autant, à 3 200 000 euros hors taxes. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la Gérance en tenant compte de ces principes.

La politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2026 décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 25 février 2025, après examen des propositions du comité des rémunérations :

- la détermination des éléments de la rémunération de la Gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesure ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations doivent prendre en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (benchmark) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;
- la rémunération de la Gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée notamment d'une rémunération annuelle fixe et d'une rémunération variable établie dans le respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
- le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la Gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du Groupe au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés. Il pourra être fixé dans une fourchette comprise entre 750 000 euros et 2 000 000 euros, en tenant compte de ce qui précède.
- La rémunération variable vise à conditionner une partie significative de la rémunération de la Gérance à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant

à aligner au mieux les intérêts de la Gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

- Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la Gérance, en intégrant plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Ces critères, définis de manière précise, doivent refléter les enjeux sociaux et environnementaux les plus importants pour l'entreprise, les critères quantifiables devant être privilégiés.
- Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront notamment porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché, tels que le FFO (Funds from operations).
- Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant maximum de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être compris entre 35 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.
- Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être définitivement versés à la Gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex post*) et accord du commandité.
- en cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la Gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société ;
- le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la Gérance de la Société, qui sont amenées à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la Gérance de la Société, peuvent être rémunérées sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuite d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées ;
- les éléments de rémunération de la Gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, codifiées aux articles L. 22-10-76 et suivants du Code de commerce.

échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables ;

- ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à

la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

6.3.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a décidé de reconduire pour l'exercice 2026, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2025 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025, laquelle est établie comme suit :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance. La part variable attachée à cette rémunération est donc prépondérante, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance ;
- une rémunération fixe globale peut être allouée au président du conseil de surveillance dont le montant devra être exclusif de toute autre rémunération. Conformément au Code AFEP-MEDEF, le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle, ni de rémunération variable pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance. Lors de l'assemblée générale annuelle 2027, les actionnaires seront de nouveau appelés à émettre un avis sur les éléments de rémunération dus ou

attribués au président du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026, étant précisé que le versement de la rémunération fixe du président du conseil au titre dudit exercice n'est pas conditionné à un vote favorable de ladite assemblée générale. Il est rappelé que la rémunération du président du conseil de surveillance, fixée en 2013 à 300 000 euros bruts annuels, a été ramenée à 250 000 euros bruts annuels à compter du 1^{er} juillet 2019 par le conseil de surveillance sur proposition du comité des rémunérations ;

- il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur ;
- le montant annuel de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée générale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, en ce compris la rémunération du président du conseil, demeure fixé à 620 000 euros et constitue un plafond global ;
- les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.

6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2026

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le conseil de surveillance du 24 février 2026 a, sur proposition du comité des rémunérations, déterminé comme suit les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2026, sous réserve et conformément aux politiques de rémunérations soumises à l'assemblée générale annuelle 2026 des actionnaires (vote *ex ante*), et connaissance prise du souhait du gérant commandité de voir le montant de sa rémunération fixe abaissée de 150 000 euros, à 750 000 euros hors taxes.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2026 sera appelée à statuer *ex-post* (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la Gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice.

6.3.4.1 Éléments de rémunération de la Gérance au titre de l'exercice 2026

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 750 k€ HT Payable par quart trimestriellement	Nouveau montant de référence, contre 900 k€ HT (montant fixé en 2023, suivi de deux années consécutives de renonciation partielle par Altafi 2, un tiers en 2024 et un sixième en 2025 ; voir section 6.3.2.1 ci-dessus). La rémunération versée à Altafi 2 par Altareit (filiale d'Altarea, holding du pôle promotion du Groupe), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 est également abaissé de 900 k€ HT à 750 k€ HT (cf.infra).
Honoraire variable annuel	Deux composantes : ■ Une partie liée à un critère quantitatif financier : le FFO part du Groupe Montant HT égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO part du Groupe : 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 M€ à 200 M€ ; 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 M€ Pas d'honoraires si FFO < 130 M€. ■ Une partie liée à des critères quantitatifs extra-financiers : Montant global HT plafonné à 350 k€ HT et pondéré suivant l'atteinte d'objectifs liés au Climat et aux Ressources humaines : 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2026 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2026 au regard de ses activités → mesuré en grammes de CO₂ émis par euro de CA consolidé) 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la féminisation du management 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la mobilité /promotion interne (postes vacants ou nouvellement créés en 2026 pourvus au cours de cet exercice par le biais de la mobilité interne ou de la promotion interne).	Part significative des honoraires de la Gérance conditionnée à la performance financière et extra-financière du Groupe : soit, au maximum, 113 % de la rémunération globale fixe au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit. Une partie de la rémunération variable porte sur l'un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière, le FFO part du Groupe, avec des objectifs toujours exigeants : ce critère de performance financière, utilisé depuis 2013, demeure retenu car il est lisible et reflète la qualité de la gestion de la Société. Il est rappelé que les règles avaient été durcies en 2025, les pourcentages ayant été ramenés de 1,5 % / 3 % à 1 % / 1,5 %. Une partie de la rémunération variable, plafonnée, porte sur la performance extra-financière liée au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale. Les critères extra-financiers, liés au climat et aux ressources humaines, sont cohérents et conformes à la stratégie de l'entreprise avec des objectifs à atteindre précis, préétablis et alignés avec les intérêts des salariés (critères extra-financiers figurant également aux accords d'intéressement) et des actionnaires. Des critères qualitatifs extra-financiers liés au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale sont également définis au sein de la rémunération variable annuelle susceptible d'être due par Altareit (voir ci-dessous).
Plafond de rémunération	Montant global cumulé des honoraires fixes et variables au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit (cf. infra) en 2026 plafonné à 3 200 k€ HT. Corrélativement, limitation de la part variable globale à 113 % de la rémunération fixe globale.	Application rigoureuse des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, avec la prise en compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du groupe Altarea. Montant du plafond global des rémunérations abaissé de 300 k€ HT par rapport au montant fixé en 2023 (soit 3 500 k€ HT), année de référence (la Gérance ayant exceptionnellement renoncé à une partie de ses honoraires en 2024 et 2025 - voir section 6.3.2.1 ci-dessus) pour tenir compte, à due concurrence, de la baisse du montant de la rémunération annuelle fixe dû par les sociétés Altarea et Altareit.

La Gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, gérante, assume également la Gérance d'Altareit, filiale à 99,85 % de la Société et holding du pôle promotion du Groupe. A ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altareit sous réserve de l'adoption de la politique de rémunération qui sera proposée au vote *ex ante* de l'assemblée générale 2026 des actionnaires, Altafi 2 recevra en 2026 un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé à l'initiative de la Gérance à 750 k€ HT (par rapport à celui de l'exercice 2023, année de référence compte tenu de la renonciation par la Gérance à une partie de ses honoraires en 2024 et 2025 - voir section 6.3.2.1 ci-dessus), et pourrait en outre percevoir un honoraire variable, dont :

- une partie sera liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière et fixée à 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du groupe Altareit dépassant 60 M€ au titre de l'exercice en cours ;
- une partie, d'un montant maximum de 350 k€ HT, sera liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines, 50 % étant conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, 25 % étant conditionnés par la qualité du management des équipes et 25 % par la qualité du dialogue social.

En application des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, tenant compte de l'ensemble des

rémunérations versées par les sociétés du Groupe dont fait partie Altareit, le montant global des honoraires fixes et variables dues à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2025 sera plafonnée à un montant global abaissé à 3 200 k€ HT pour tenir compte, à due concurrence, de la baisse du montant de la rémunération annuelle fixe dû par les sociétés Altarea et Altareit. En global, la part variable annuelle est ainsi limitée à 113 % de la rémunération fixe. Par conséquent, la part fixe et la part variable maximale (en cas d'atteinte du plafond de 3 200 k€ HT) représenteraient respectivement 47 % (soit 1 500 k€ HT) et 53 % (soit 1 700 k€ HT) de la rémunération totale annuelle maximale.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

6.3.4.2 Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026

	Éléments de rémunération Principes et critères	Objectifs/Observations
Président du conseil	Rémunération annuelle fixe Montant : 250 000 € annuel brut Payable mensuellement	Rémunération globale, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe Altarea, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires. Cohérence et stabilité de la rémunération. Conforme aux pratiques de marché de société comparables et aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
Membres du conseil de surveillance	Montant : 3 000 € pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentants des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.	Part variable prépondérante Incitatif pour la participation effective aux réunions. Conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
Mission exceptionnelle confiée à un membre du conseil	-	En fonction des besoins.

6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires 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 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 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.

6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 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 rachat de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux 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.

6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins deux jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Chaque action donne donc droit à une seule voix.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

Actions grevées d'usufruit

Si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit.

Vote par correspondance et par moyen de télécommunication

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

L'auteur de la convocation pourra proposer aux actionnaires de participer à l'assemblée par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

Présidence – Bureau

Les assemblées sont présidées par le ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce portant sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange figurent aux chapitres 6, 7 et 8 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.2, et peuvent être résumés comme suit, étant rappelé que la Société est une commandite par actions et est à ce titre soumise aux particularités de cette forme sociale.

Structure du capital

Les informations relatives au capital et à l'actionnariat de la Société visées aux 1° et 3° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce sont détaillées à la section 7.1 « Informations générales sur le capital », sections 7.1.1, 7.1.5 et 7.1.6 ci-dessous.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions de la Société sont :

- le nombre de droits de vote dont dispose chaque actionnaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social ;
- si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier ;
- les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double ;
- une obligation de déclaration des franchissements de seuil portant sur une fraction de 1 % du capital, des droits de vote ou des titres donnant accès à terme au capital de la Société, ou un multiple de cette fraction, le défaut de déclaration dans les conditions prévues par les statuts pouvant entraîner la privation des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation (cf. section 7.1.5 « Franchissement de seuils » ci-dessous) ;
- à l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, (ii) à l'élection des commissaires aux comptes et (iii) à la transformation de la Société dans l'une des hypothèses stipulées à l'article 24.2 des statuts, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités.

Aucune clause de convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce n'a été portée à la connaissance de la Société en application dudit article.

Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence)

Néant.

Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception du FCPE Actions Altarea, investi en actions Altarea, mis en place dans le cadre du plan d'épargne entreprise groupe (cf. section 4.4.3 du présent document), celui-ci étant représenté aux assemblées générales des actionnaires de la Société par un représentant du personnel désigné par le conseil de surveillance du fonds.

Accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pacte d'associés)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants sont détaillées à l'article 13 des statuts de la Société (cf. 6.2.1 ci-dessus), qui prévoient notamment que la nomination et la révocation des gérants relèvent de la compétence exclusive des commandités.

Règles applicables à la modification des statuts

La modification des statuts de la Société ne peut être adoptée sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités, à l'exception de la transformation de la Société dans l'une des hypothèses stipulées à l'article 24.2 des statuts.

Pouvoirs de la Gérance en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La Gérance bénéficie de délégations et autorisations, consenties par l'assemblée générale des actionnaires avec l'accord des commandités, à l'effet de décider des augmentations de capital ou des rachats d'actions, exposées ci-dessus à la section 6.4 ci-dessus.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Hormis certains contrats de financement bancaire ou obligataire qui prévoient des clauses usuelles de changement de contrôle, il n'y a pas d'accords conclus par la Société qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle de la Société de nature à être visé au 9° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce.

Accords prévoyant des indemnités en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Aucun accord ne prévoit d'indemnités pour la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.



CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE CAPITAL	378
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	378
7.1.2	Programme de rachat d'actions	379
7.1.3	Titres donnant accès au capital	380
7.1.4	Évolution du capital	381
7.1.5	Répartition du capital	383
7.1.6	Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires	385
7.1.7	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	386
7.1.8	Obligations ne donnant pas accès au capital	386
7.2	INFORMATIONS BOURSIÈRES	387
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	388
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDE	389
7.4.1	Dividendes distribués au cours des exercices précédents	389
7.4.2	Politique de distribution	389
7.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	389

7.1 Informations générales sur le capital

7.1.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

Montant du capital social

(article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 356 078 622,70 euros. Il est divisé en 23 303 105 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi des actions est de 15,28 euros, les statuts de la Société ne fixant pas de valeur nominale.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. section 6.2.2 ci-dessus).

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi. Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

Forme des actions

(article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (soit, 10 % du capital à la date du présent document) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif⁽¹⁾.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessous peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires lui soient transmises.

Toute action est indivise à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

Négociabilité des actions

(article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2025, accordées par les assemblées générales 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 présent document.

⁽¹⁾ Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions ainsi détenues. L'actionnaire concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

Attributions gratuites d’actions

Les informations relatives aux attributions gratuites d’actions sont présentées aux paragraphes 2.3 (note 6.1 de l’annexe aux comptes consolidés) et 3.2.3.4 du présent document.

Il est indiqué, conformément aux dispositions de l’article L. 225-197-4 du Code de commerce, que

- i. aucune action n’a été attribuée gratuitement en 2025 à un dirigeant mandataire social exécutif de la Société, c’est-à-dire au gérant de la Société, Altafi 2, à raison de ses fonctions, étant précisé que les membres du conseil de surveillance représentant les salariés et certains représentants permanents de membres du conseil de surveillance personne morale ont bénéficié de plans d’attribution gratuite d’actions au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe (cf. section 6.3.2.2 *supra*) ;
- ii. les dix salariés et mandataires sociaux du Groupe (non-mandataires sociaux de la Société) dont le nombre d’actions attribuées gratuitement durant l’exercice 2025 est le plus élevé, ont reçu un nombre total de 27 088 actions attribuées gratuitement en 2025, pour une valeur globale de 2 448 milliers d’euros (selon la méthode retenue pour les comptes consolidés).

Stock-options

Il n’existe aucune option de souscription ou d’achat d’actions de la Société en circulation au 31 décembre 2025, tout comme au 31 décembre 2024.

7.1.2 Programme de rachat d’actions

L’assemblée générale mixte du 5 juin 2024 et celle du 5 juin 2025 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d’actions dans la limite de 10 % du nombre d’actions total composant son capital social et dans la limite d’un montant total de 150 millions d’euros, avec un prix maximal par action fixé à 300 euros.

Conformément à ces autorisations, la Gérance a décidé en dates du 5 juin 2024 et du 5 juin 2025 de mettre en œuvre un programme de rachat d’actions et de fixer le même ordre de priorité suivant :

- 1. l’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 ;
- 2. l’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 ;

Impact potentiel sur le capital

Sur la base du nombre d’actions composant le capital social au 31 décembre 2025, l’émission de l’intégralité des actions gratuites attribuées à cette date, nettes des actions autodétenues et destinées à être attribuées (cf. section 7.1.2 *infra*), engendrerait une dilution potentielle théorique de 1,43 %.

Au 31 décembre 2025	
Nombre d’actions gratuites attribuées non annulées et non encore acquises	338 541
Nombre d’actions autodétenues destinées à être attribuées	0
Nombre d’actions gratuites nettes de l’autodétention	338 541
Nombre d’actions en circulation	23 302 605
Nombre total théorique d’actions après émission des actions attribuées	23 641 146

Autocontrôle

Il n’existe aucune action d’autocontrôle à la date d’enregistrement du présent document.

- 3. la 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 ;
 - 4. l’annulation de tout ou partie des actions acquises ;
 - 5. la 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 dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
 - 6. l’affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.
- Le descriptif de ces programmes de rachat d’actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l’AMF.

En 2025, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société conformément à ces autorisations ont été les suivants :

Mois	Nb de titres achetés ^(a)	Nb de titres vendus ^(a)	Solde titres autodétenus	Cours à la fin du mois
Janvier	19 636	24 086	2 650	100,80 €
Février	17 053	18 153	1 550	104,60 €
Mars	29 310	24 860	6 000	100,20 €
Avril	23 658	29 358	300	101,64 €
Mai	23 770	23 665	405	102,80 €
Juin	37 112	36 252	1 265	101,20 €
Juillet	18 760	20 025	0	108,40 €
Août	18 131	15 531	2 600	101,40 €
Septembre	22 751	23 301	2 050	104,80 €
Octobre	36 459	31 759	6 750	98,90 €
Novembre	23 474	29 719	505	105,40 €
Décembre	26 594	27 099	0	109,60 €

(a) Dans le cadre du contrat de liquidité confié à Rothschild Martin Maurel.

Sur l'ensemble de l'année 2025, dans le cadre du contrat de liquidité, correspondant à l'objectif (1) susvisé :

- 296 708 actions ont été achetées pour un prix global de 30 468 253 euros ;
- 303 808 actions ont été vendues pour un prix global de 31 149 190 euros.

Au 31 décembre 2025, Altarea ne détenait aucune action propre.

Pour de plus amples informations sur la comptabilisation et le prix de revient des actions propres, se reporter à la note 4.4 de l'annexe des comptes consolidés 2025 (cf. section 3 du chapitre 2 du présent document).

L'assemblée générale ordinaire annuelle chargée en 2026 de statuer sur les comptes 2025 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation conférée à la Gérance pour procéder à des rachats d'actions, aux mêmes conditions, soit dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le

capital social et dans la limite d'un montant total de 150 millions d'euros, avec un prix maximal de 300 euros par action, et pour les mêmes finalités et objectifs de rachats, 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.

Il sera demandé à l'assemblée générale de permettre, comme les années précédentes, que ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert soient effectuées par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux dans le respect des dispositions de l'article 3 du règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

7.1.3 Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société donnant accès au capital en vigueur.

7.1.4 Évolution du capital

Tableau d'évolution du capital au cours des trois derniers exercices

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'opération	Prime d'émission créée	Nombre cumulé total d'actions	Valeur nominale par action	Montant cumulé du capital social
04/07/2023	Augmentation de capital réservée au FCPE	25 684	392 451,52 €	1 721 084,84 €	20 401 488	Au pair comptable	311 741 914,94 €
04/07/2023	Augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	335 334	5 123 903,52 €	27 004 447,02 €	20 736 822	Au pair comptable	316 865 818,46 €
02/04/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	64 670	988 157,60 €	-	20 801 492	Au pair comptable	317 853 976,06 €
30/04/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	2 525	38 582,00 €	-	20 804 017	Au pair comptable	317 892 558,06 €
05/07/2024	Augmentation de capital réservée au FCPE	8 930	136 450,40 €	597 506,30	20 812 947	Au pair comptable	318 029 008,46 €
05/07/2024	Augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	1 080 657	16 512 438,96 €	74 770 657,83 €	21 893 604	Au pair comptable	334 541 447,42 €
25/07/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	150	2 292,00 €	-	21 893 754	Au pair comptable	334 543 739,42 €
02/09/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	851	13 003,28 €	-	21 894 605	Au pair comptable	334 556 742,70 €
21/10/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	2 230	34 074,40 €	-	21 896 835	Au pair comptable	334 590 817,10 €
31/03/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	64 371	983 588,88 €	-	21 961 206	Au pair comptable	335 574 405,98 €
01/04/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	71 714	1 095 789,92 €	-	22 032 920	Au pair comptable	336 670 195,90 €
07/05/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	1 123	17 159,44 €	-	22 034 043	Au pair comptable	336 687 355,34 €
15/05/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	25 801	394 239,28 €	-	22 059 844	Au pair comptable	337 081 594,62 €
21/05/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	67	1 023,76 €	-	22 059 911	Au pair comptable	337 082 618,38 €
07/07/2025	Augmentation de capital réservée au FCPE	9 386	143 418,08 €	620 133,02 €	22 069 297	Au pair comptable	337 226 036,46 €
07/07/2025	Augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	1 222 192	18 675 093,76 €	82 913 505,28 €	23 291 489	Au pair comptable	355 901 130,22 €
07/07/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	7 366	112 552,48 €	-	23 298 855	Au pair comptable	356 013 682,70 €
28/07/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	3 500	53 480,00 €	-	23 302 355	Au pair comptable	356 067 162,70 €
01/09/2025	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	250	3 820,00 €	-	23 302 605	Au pair comptable	356 070 982,70 €
16/01/2026	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	500	7 640,00 €	-	23 303 105	Au pair comptable	356 078 622,70 €

Modifications intervenues en 2025

Livraisons d'actions attribuées gratuitement

La Société a procédé au cours de l'exercice 2025 à des augmentations de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement à l'issue de leur période d'acquisition respective. Le nombre total d'actions nouvelles ainsi créées et livrées en 2025 aux bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions devenus définitifs s'élève à 174 192, correspondant globalement à une augmentation du capital d'un montant nominal de 2 661 653,76 euros. Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées aux paragraphes 2.3 (note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés) et 3.2.3.4 du présent document.

Augmentation de capital au profit du FCPE des salariés

La Société a procédé à une augmentation de capital réservée à un Fonds Commun de Placement d'Entreprises (FCPE) des salariés du Groupe intégralement investi en actions Altarea. Le montant total de la souscription à l'augmentation de capital a atteint 763 551,10 euros, pour un prix de souscription par action nouvelle fixé à 81,35 euros, après décote, conformément à la législation en vigueur. L'augmentation de capital s'est traduite par la création de 9 386 actions nouvelles admises aux négociations sur Euronext Paris le 7 juillet 2025 et attribuées en totalité au FCPE, soit une augmentation de capital d'un montant nominal de 143 418,08 euros.

Païement du dividende 2024 en actions

La Société a procédé à une augmentation de son capital à l'occasion du paiement du dividende 2024 conformément aux termes de la quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2025, les actionnaires ayant eu la faculté d'opter pour le paiement en actions de 75 % de leur dividende. Le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait à 83,12 euros, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale, diminué du montant du dividende par action de 8,00 euros décidé par la troisième résolution, et arrondi au centime d'euro supérieur. À l'issue du délai d'exercice de l'option, fixé du 13 au 24 juin 2025 inclus, 1 222 192 actions ont été souscrites au total⁽¹⁾. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des actions nouvelles s'est élevé à 18 675 093,76 euros.

Les 1 222 192 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 7 juillet 2025. Le montant du dividende à verser en numéraire aux actionnaires a été mis en paiement le même jour.

⁽¹⁾ AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées, d'une part, et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées, d'autre part, représentant ensemble près de 69 % du capital de la Société, ont opté à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé conformément à leurs engagements.

7.1.5 Répartition du capital

Répartition au 31 décembre 2025

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Concert Fondateurs ^(a)	10 639 396	45,66 %	10 639 396	45,66 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	5 732 839	24,60 %	5 732 839	24,60 %
APG (ABP) ^(b)	1 181 178	5,07 %	1 181 178	5,07 %
Christian de Gournay et Opus Investment B.V.	353 048	1,52 %	353 048	1,52 %
FCPE	252 119	1,08 %	252 119	1,08 %
Autodétention	0	-	-	-
Public	5 144 025	22,07 %	5 144 025	22,07 %
TOTAL	23 302 605	100,00 %	23 302 605	100,00 %

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (détenant, avec les membres de sa famille, directement et indirectement, via les sociétés qu'ils contrôlent, 10 626 790 actions, soit 45,60 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société) et (ii) Jacques Nicolet (détenant directement et indirectement, via la société Everspeed qu'il contrôle, 11 257 actions, soit 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société, ainsi que 1 349 actions détenues par assimilation au titre du 4^{bis} du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce, via des parts d'unités de comptes représentatives de l'action Altarea souscrites dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie), depuis la prise de contrôle d'Altarea en 2004 (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).

(b) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2025, et aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date. Il est précisé que la Société n'a pas connaissance en permanence du nombre et de la détention de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. section 6.2.2 ci-dessus).

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2025 les actions détenues par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent 3,8 % des actions composant le capital social de la Société.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la Gérance de la Société depuis la cotation du Groupe en 2004, car

il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par le FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la loi du 6 août 2015 dite Macron. Il ne tient donc pas compte (i) des plans d'actions gratuites attribuées sur la base d'une autorisation antérieure au 6 août 2015, (ii) des actions gratuites définitivement attribuées à des salariés ayant depuis quitté le Groupe, et (iii) de la mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition visant à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du Groupe, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires et, le cas échéant, de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea. En prenant en compte l'ensemble des actions détenues, quel que soit le mode d'acquisition, la participation des salariés du Groupe au 31 décembre 2025 s'élèverait à 4,2 % du capital et des droits de vote.

Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2025, le nombre d'actions nanties à la connaissance de la Société est de 163 116 actions, représentant 0,70 % du nombre d'actions composant le capital.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaire	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
	Nombre d'actions	% capital et des DDV	Nombre d'actions	% capital et des DDV	Nombre d'actions	% capital et des DDV
Concert Fondateurs ^(a)	10 639 396	45,66 %	10 054 508	45,92 %	9 418 526	45,42 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	5 732 839	24,60 %	5 350 333	24,43 %	4 998 903	24,11 %
APG (ABP) ^(b)	1 181 178	5,07 %	1 378 816	6,30 %	1 378 816	6,65 %
Christian de Gournay et Opus Investment B.V.	353 048	1,52 %	329 278	1,50 %	329 278	1,59 %
FCPE	252 119	1,08 %	259 120	1,18 %	249 210	1,20 %
Autodétention	0	— %	7 100	0,03 %	137 729	0,66 %
Public	5 144 025	22,07 %	4 517 680	20,63 %	4 224 360	20,37 %
TOTAL	23 302 605	100,00 %	21 896 835	100,00 %	20 736 822	100,00 %

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (avec les membres de sa famille, et les sociétés qu'ils contrôlent), et (ii) Jacques Nicolet (avec la société Everspeed qu'il contrôle), depuis la prise de contrôle d'Altea en 2004 (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).

(b) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux depuis le 1^{er} janvier 2025

Du 1^{er} janvier 2025 à la date du présent document, les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Date du franchissement	Déclarant	Seuils du capital et des DDV franchis	Nb d'actions après franchissement	% du capital et des DDV après franchissement	N°avis AMF
06/01/2025 ^(a)	Jacques Ehrmann	1/3, 30 %, 25 %, 15 %, 10 % et 5 %, à la baisse ^(a)	25 712	0,12 %	225C0071
26/02/2025 ^(b)	AltaGroupe	25 % à la baisse individuellement ^(b)	5 470 901	24,98 %	225C0433
04/03/2026 ^(b)	APG	5 % à la baisse ^(b)	1 163 928	4,99 %	226C0263

(a) Franchissement résultant de la sortie du concert que le déclarant formait avec Alain Taravella et Jacques Nicolet (cf. infra paragraphe 7.1.6).

(b) Franchissement résultant de la cession d'actions sur le marché.

Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils et d'intention, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou qui cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou à un multiple de cette fraction, est tenue de notifier à la Société, par lettre recommandée, dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement (à la hausse ou à la baisse) de chacun de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital qu'elle possède directement et indirectement, seule et de concert.

Pour la détermination du franchissement de seuil, il doit être tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires, notamment aux termes des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut de déclaration dans les conditions ci-dessus, les titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

7.1.6 Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires

Contrôle de la Société

Nature du contrôle de la Société

Il existe une action de concert déclarée depuis la prise de contrôle de la Société en 2004 entre les fondateurs d'Altarea, Alain Taravella et Jacques Nicolet :

- Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine, Altager et Altafi 2 (associée commanditée), qu'il contrôle avec les membres de sa famille, détenant ensemble 45,60 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2025 (cf. section 7.3 ci-dessous) ;
- Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle, détenant ensemble 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2025.

Ce groupe d'actionnaires de concert, dénommé dans le présent document « concert des fondateurs », détenait ensemble 45,66 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2025.

Il est rappelé que par courrier reçu par l'AMF en date du 2 août 2019, Jacques Ehrmann a déclaré agir de concert avec le concert des fondateurs (Décision & Information AMF n° 219C1329 du 2 août 2019) à la suite de l'acquisition d'actions Altarea auprès de la société Alta Patrimoine lors de son arrivée au sein du Groupe et sa prise de fonction en qualité de directeur général d'Altafi 2, gérante d'Altarea. Consécutivement à la fin de ses fonctions de directeur général d'Altafi 2 le 6 janvier 2025, Jacques Ehrmann a déclaré à l'AMF être sorti du concert élargi précité à cette date (Décision & Information AMF n° 225C0071 du 9 janvier 2025).

Absence de contrôle abusif

Le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6) précise qu'en matière de gouvernance, le conseil de surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, ceux représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC ; les comités spécialisés du conseil de surveillance, à savoir le comité d'audit et de la RSE, le comité d'investissements, le comité des rémunérations et le comité des nominations comprennent des membres indépendants. Le conseil de surveillance comprend lui-même au moins un tiers de membres indépendants.

La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

La Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires en vigueur à la date du présent document.

7.1.7 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés visés à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ont déclaré à l'AMF les opérations suivantes réalisées en 2025 sur des titres de la Société :

Nom	Qualité à la date de l'opération	Nature de l'opération	Instrument financier	Volume agrégé	Montant total brut
AltaGroupe	Personne morale liée à Altafi 2, Gérante	PDA	Actions	388 378	32 281 979 €
		Cessions	Actions	122 190	12 630 558 €
Alta Patrimoine	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	219 730	18 263 958 €
Altager	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	96 862	8 051 169 €
Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Acquisition ^(a)	Parts d'UC ⁽¹⁾	1 350	135 190 €
Everspeed	Personne morale liée à Jacques Nicolet, Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	758	63 005 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	382 506	31 793 899 €
APG	Membre du conseil de surveillance	Cessions	Actions	197 638	20 790 607 €
Christian de Gournay	Président du conseil de surveillance	PDA	Actions	4 887	406 207 €
Opus Investment BV	Personne morale liée à Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance	PDA	Actions	18 883	1 569 555 €
Catherine Leroy	Représentant permanent d'Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance	Acquisitions d'AGA	Actions	281	-
Marie Catherine Chazeaux	Membre du conseil de surveillance représentant les salariés	Acquisitions d'AGA	Actions	328	-

PDA = Paiement du dividende 2024 en actions (cf. section 7.1.1 ci-dessus).

(a) acquisition, dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, de parts d'unité de compte représentatives de l'action Altarea.

7.1.8 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Nominal en cours	Date d'échéance	Intérêt	Marché	ISIN
14/12/2016	50 000 000 €	50 000 000 €	14/12/2026	2,450 %	Euronext Paris	FR0013222247
17/10/2019	500 000 000 €	450 000 000 €	17/01/2028	1,875 %	Euronext Paris	FR0013453974
16/12/2020	300 000 000 €	300 000 000 €	16/01/2030	1,750 %	Euronext Paris	FR00140010J1
02/10/2024	300 000 000 €	300 000 000 €	02/10/2031	5,500 %	Euronext Paris	FR001400SVW1

Les contrats d'émission des obligations visées dans le tableau ci-dessus contiennent une clause de changement de contrôle.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a, au terme d'un contrat de souscription en date du 11 décembre 2012, émis des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), intégralement souscrits par la société APG Strategic Real Estate Pool, pour un

montant nominal initial de 109 millions d'euros, porté à 195,1 millions d'euros (soit 130 euros par TSDI) par avenant en date du 29 décembre 2014, puis à 223,5 millions d'euros (soit 148,94 € par TSDI) par avenant en date du 27 mai 2021 (cf. section 3.2.3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels figurant au chapitre 3 du présent document).

7.2 Informations boursières

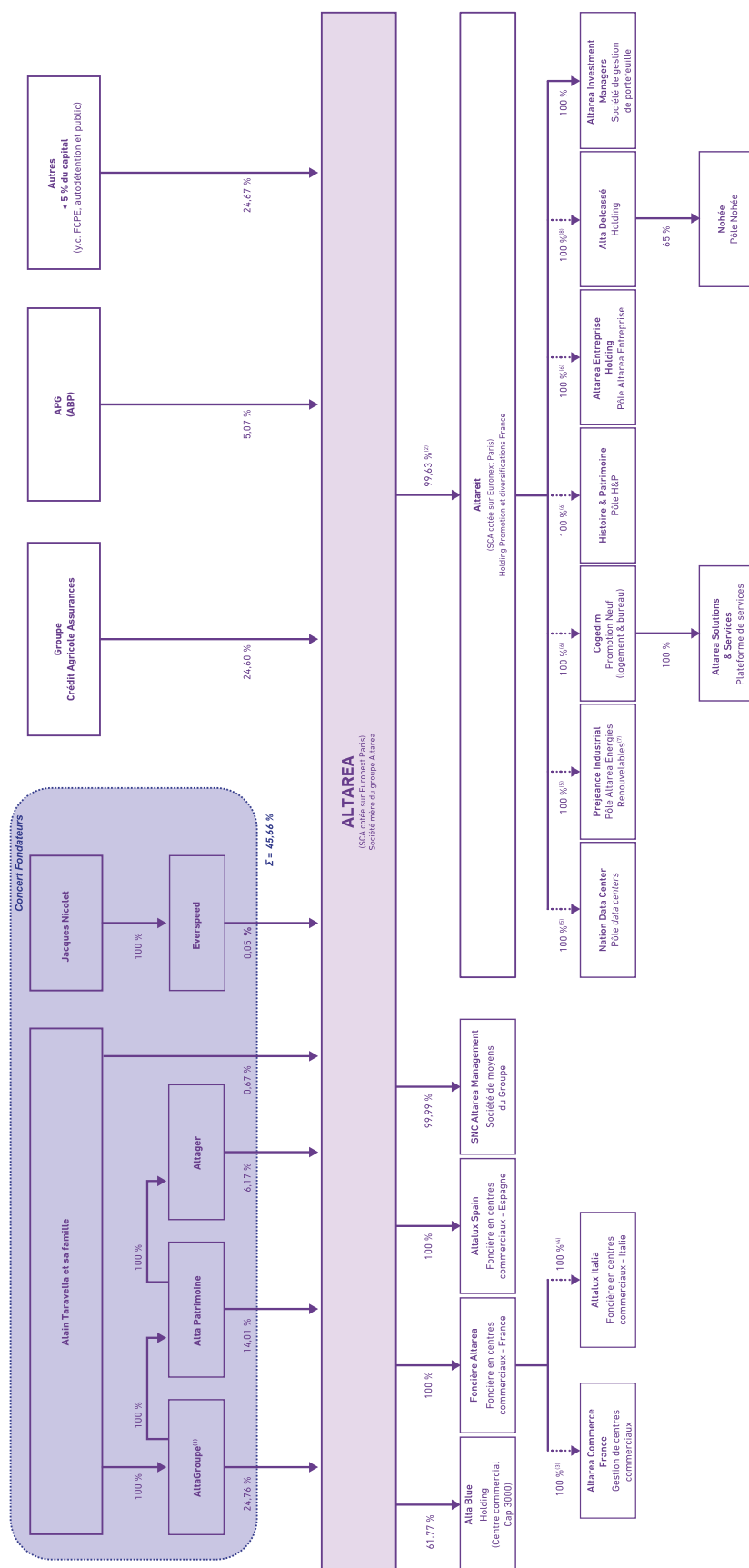
Altarea

Marché – Place de Cotation	Euronext Paris – Compartiment A (Large Cap)
Codes	Mnémonique : ALTA – Isin : FR0000033219 Bloomberg : ALTAFP – Reuters : IMAF.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	969500ICGCY1PD60T783
Présence dans les indices	CAC All-Tradable – CAC Mid & Small – CAC Real Estate – IEIF REIT Europe – Euronext Developed Europe Smid Cap – Euronext Developed Europe Real Estate Total Market – FTSE EPRA Nareit Global Real Estate
Système de Règlement Différé (SRD)	Éligible
PEA/PEA PME	Non éligible
Classification sectorielle ICB	Retail REITs, 35102045

	2021	2022	2023	2024	2025
Capitalisation boursière (au 31/12)	3 401 152 220 €	2 571 426 464 €	1 658 945 760 €	2 110 854 894 €	2 553 965 508 €
Nombre de titres échangés	1 747 595	1 301 771	1 218 297	1 350 214	2 538 165
Capitaux échangés	294 659 497 €	183 155 445 €	116 053 927 €	122 178 481 €	261 938 422 €
Plus haut	203,35 €	171,40 €	132,00 €	111,80 €	119,80 €
Plus bas	130,89 €	119,00 €	67,00 €	66,80 €	86,10 €
Dernier	167,60 €	126,20 €	80,00 €	96,40 €	109,60 €

2025	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier	104,60 €	94,10 €	100,80 €	150 070	14 950 686 €
Février	109,60 €	97,80 €	104,60 €	168 149	17 769 352 €
Mars	107,20 €	99,00 €	100,20 €	153 532	15 872 432 €
Avril	102,62 €	86,10 €	101,64 €	132 790	12 958 169 €
Mai	104,00 €	96,44 €	102,80 €	140 781	14 180 585 €
Juin	119,80 €	95,40 €	101,20 €	589 288	61 334 457 €
Juillet	109,20 €	97,90 €	108,40 €	175 746	17 858 459 €
Août	114,80 €	101,00 €	101,40 €	144 043	15 532 092 €
Septembre	112,60 €	96,80 €	104,80 €	330 582	34 677 730 €
Octobre	105,00 €	97,80 €	98,90 €	201 545	20 389 187 €
Novembre	105,80 €	97,30 €	105,40 €	179 041	18 028 486 €
Décembre	110,60 €	101,20 €	109,60 €	172 598	18 386 787 €

7.3 Organigramme simplifié au 31 décembre 2025



(1) AltaGroupe détient 100 % du capital et des droits de vote des sociétés Altafi 2 (gérante commanditée d'Altarea et gérante d'Altareit) et Altafi 3 (commanditée d'Altareit).

(2) Détention directe d'Altarea dans le capital d'Allareit. En tenant compte des participations indirectes, Altarea détient 99,85 % du capital d'Allareit, via les filiales Altarea France (détenant 0,11 % du capital d'Allareit) et Alta Faubourg (détenant 0,11 % du capital d'Allareit – actions d'autocontrôle dont les droits de vote ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.233-31 du Code de commerce).

(3) Détention indirecte via la société SNC Altaarea Promotion Commerce, détenue directement et indirectement à 100 % par Foncière Altaarea.

(4) Détention indirecte via la société Altarea Commerce et Infrastructures, détenue à 100 % par Foncière Altarea.

(5) Détection indirecte via la société Alta Penthivère, détenue à 100 % par Altareit.

(6) Détenition indirecte via la société Alta Faubourg, détenue à 100 % par Altareit.

(7) Regroupement, sous cette société, des activités liées aux énergies renouvelables d'Alta EnR Management (filiale indirecte d'Alta Faubourg, détenue à 100 % par Altareit) en cours.

(8) Détenion jusqu'au 6 janvier 2026 indirectement via la société Alta Faubourg, détenue à 100 % par Altareit, date de la cession de l'intégralité du capital d'Alta Delcassé, ainsi que des sociétés Sopreji et de Soprejim détenues par Alta Penthièvre (détenue à 100 % par Altareit), au groupe Siella.

La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. La note 8 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre 2 du présent document, relative aux instruments financiers et risques de marché, donne des informations sur les principaux *covenants* bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

La liste des principales sociétés du périmètre de consolidation d'Altarea est présentée à la note 4 de l'annexe des comptes consolidés. Celle des filiales et participations directes d'Altarea figure au paragraphe 3.2.3.5 de l'annexe des comptes annuels (chapitre 3 du présent document).

Au cours de l'exercice 2025, la Société n'a pris aucune participation visée à l'article L. 233-6 du Code de commerce, dans des sociétés ayant leur siège social en France.

7.4 Politique de dividende

7.4.1 Dividendes distribués au cours des exercices précédents

Les sommes distribuées à titre de dividende aux associés commanditaires au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

Exercice ^(a)	Date de mise en paiement	Nb d'actions éligibles au dividende	Montant total distribué	Dividende par action	Montant éligible à l'abattement ^(b)	Option pour le paiement du dividende en action	Part du dividende payable en actions	Taux d'option pour le PDA ^(c)
2022	04/07/2023	20 297 300	203,0 M€	10,00 €	4,29 €	✓	50 %	32 %
2023	05/07/2024	20 798 638	166,4 M€	8,00 €	— ^(d)	✓	75 %	73 %
2024	07/07/2025	22 059 911	176,5 M€	8,00 €	— ^(d)	✓	75 %	77 %

(a) Versé l'année suivante.

(b) Abattement de 40 % visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts et applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

(c) Pourcentage des actions éligibles au paiement du dividende présentées par les actionnaires au paiement en actions.

(d) La part du dividende correspondant à une distribution de revenu étant prélevée sur les résultats exonérés d'Altarea.

En application de l'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société, l'associée commanditée, responsable indéfiniment et solidairement des dettes sociales envers les tiers, reçoit en cette qualité un dividende précipitaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 3,04 millions d'euros au titre de l'exercice 2022, de 2,50 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 et de 2,65 millions d'euros au titre de l'exercice 2024.

Les actions autodétenues par la Société ne donnent pas droit au dividende.

Conformément à la loi, les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et reversés à l'État.

7.4.2 Politique de distribution

En application des statuts de la Société, c'est le conseil de surveillance qui décide chaque année des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires (cf. paragraphe 8.1.2.9 ci-dessous).

La politique de distribution de dividendes de la Société repose sur une analyse tenant compte des contraintes réglementaires, notamment liées au régime SIIC, de l'historique des dividendes versés et de la position financière et des résultats du Groupe, ainsi que des perspectives de croissance.

Le conseil de surveillance de la Société a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la distribution d'un dividende de 8 euros par action au titre dudit exercice.

Il sera également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement d'une partie du dividende en actions nouvelles Altarea comme suit :

- soit, 100 % du dividende en numéraire ;
- soit, 25 % du dividende en numéraire et 75 % en actions⁽¹⁾. 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 de la Société.

En application de l'article 29, alinéa 6, des statuts susmentionné au paragraphe 7.4.1, cette distribution devrait également se traduire par le versement à Altafi 2, en sa qualité d'associée commanditée indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, d'un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel.

7.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépense ou charge fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts (CGI) n'a été engagée au cours de l'exercice 2025.

⁽¹⁾ Les actions nouvelles résultant de l'exercice de cette option seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux 20 séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale 2026, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	392
8.1.1	Histoire et évolution	392
8.1.2	Informations générales	394
8.2	AUTRES INFORMATIONS	397
8.2.1	Situation concurrentielle	397
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	397
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea	397
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	398
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	398
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	398
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	398
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	399
8.4.1	Documents incorporés par référence	399
8.4.2	Documents disponibles	399
8.4.3	Informations provenant de tiers	399
8.4.4	Rapport des experts immobiliers	400

8.1 Informations sur la Société

8.1.1 Histoire et évolution

1994

Fondation d'**Altarea** par Alain Taravella et Jacques Nicolet.

1995

Prise de contrôle du **Gerec**, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973.

1996

Prise de contrôle d'**Espace Aménagement**, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

2000

Livraison de **Bercy Village**, opération de restructuration lancée en 1997.

2001

Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'**Altarea Italia**.

2002

Démarrage de l'activité **Retail Park**.

2004

Introduction en bourse d'Altarea sur Euronext Paris. Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'**Altarea España**.

2005

Option pour le régime **SIIC**.

Entrée de **Predica** (groupe Crédit Agricole) au capital d'Altarea.

2006

Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière.

2007

Acquisition de **Cogedim**.

Transformation d'Altarea en **société en commandite par actions**.

2008

Augmentation de capital de 375 millions d'euros et entrée du fonds de pension **APG** au capital d'Altarea.

Filialisation des sociétés du pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) sous **Altareit**, également cotée sur Euronext Paris.

2009

Accélération de la démarche **développement durable**⁽¹⁾.

2010

Acquisition par le consortium Altarea-APG-Predica d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial régional **CAP3000** à Nice.

2011

Création en partenariat avec APG et Predica d'**AltaFund**, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise.

2013

Partenariat long terme avec Allianz Real Estate sur un portefeuille de centres commerciaux.

Livraison de la première résidence pour seniors actifs **Cogedim Club***. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire, etc.

2014

Livraison du centre commercial régional **Qwartz** (Villeneuve-la-Garenne) primé par un MAPIC Award pour ses innovations digitales.

Acquisition d'**Histoire & Patrimoine**⁽²⁾.

2016

Acquisition de **Pitch Promotion**.

2017

Livraison du **Grand projet mixte** Massy Place du Grand Ouest.

2018

Vente de l'immeuble **Kosmo** à Neuilly-sur-Seine (siège social mondial de Parfums Christian Dior) et du **87 Richelieu** à Paris (siège social du groupe Altarea).

Première notation crédit **S&P Global** : BBB (stable).

2019

Acquisition de 50 % de **Woodeum**, leader français de la promotion résidentielle bois et bas carbone, le solde étant acquis en 2023.

Signature de deux **partenariats en Commerce avec Crédit Agricole Assurances** (sur la Proximité et l'International).

2020

Lancement d'**Altarea Solutions & Services**⁽³⁾.

Livraison du **87 Richelieu** (siège social du groupe Altarea ayant remporté le Grand Prix Simi 2020⁽⁴⁾) et de **Convergence** à Rueil-Malmaison (siège social mondial de Danone).

2021

Livraison des commerces de la **gare de Paris-Montparnasse**.

Nouveaux **partenariats avec Crédit Agricole Assurances** en Commerce (Alta Infrastructures sur les commerces de flux en gare et Alta Retail Parks).

Livraison des immeubles de bureaux **Bridge** à Issy-les-Moulineaux (nouveau siège social d'Orange) et **Eria** à La Défense (Campus Cyber).

⁽¹⁾ Le Groupe reçoit une des trois premières certifications françaises HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour Okabe (Kremlin Bicêtre) et généralise la certification NF Habitat en résidentiel.

⁽²⁾ Spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier, etc.).

⁽³⁾ Plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet en immobilier résidentiel.

⁽⁴⁾ Dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

2022

CAP3000 remporte le trophée du « **Best shopping centre** » au monde aux Mipim awards 2022.

Livraison de l'**éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville**, une des plus grandes opérations mixtes de la métropole du Grand Paris, exemplaire en matière environnementale.

Livraison du nouveau **siège de CNP Assurances** à Issy les Moulineaux.

Altarea crée **Altarea Logistique** pour accompagner sa stratégie de croissance sur le marché des grandes plateformes logistiques.

Altarea remporte le projet de la **Cité Internationale de la Gastronomie** de Paris-Rungis.

Acquisition de **Nation Data Center (NDC)**, développant un réseau de **data centers** souverain, local et écoresponsable sur le territoire français.

2023

Signature d'un accord avec SNCF Gares & Connexions pour le renouvellement et le développement de l'offre commerciale de la **gare de Paris-Est**.

Livraison du nouveau **campus d'emlyon business school** à Lyon, multifonctionnel, hybride et adaptable, répondant aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Développement d'**Altarea Énergies Renouvelables**⁽¹⁾.

Création de la société de gestion de portefeuille **Altarea Investment Managers**, laquelle obtient son agrément pour la gestion d'actifs pour compte de tiers auprès de l'AMF et lance sa première **SCPI, Alta Convictions** qui a obtenu le label ISR.

Création d'une **plateforme européenne de dette immobilière** avec Tikehau Capital.

Signature d'un crédit bancaire corporate de 200 millions d'euros intégrant pour la première fois une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la **Taxonomie Européenne**.

2024

Lancement des travaux des commerces de la **gare de Paris-Austerlitz**, plus grand projet commercial de Paris intra-muros.

Rénovation du centre commercial **Sant Cugat**, près de Barcelone, aux meilleurs standards de durabilité et d'innovation.

Cogedim s'engage fortement pour rendre l'accès à la propriété plus facile et lance **Access**, offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants.

Livraison de l'immeuble **Le Bellini** (Puteaux-La Défense), nouveau siège social de Swiss Life France.

Cessions majeures en **logistique**, portant sur les sites de Bollène (Vaucluse), de l'Oseraye (Loire-Atlantique) et de l'Ecoparc Côtier (Ain).

Livraison du nouveau quartier mixte **Belvédère à Bordeaux**, projet urbain d'envergure à l'échelle nationale.

Lancement des travaux de **rénovation de l'ancien siège de la CNP** situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse⁽²⁾.

Accélération dans les infrastructures photovoltaïques avec l'acquisition de **Prejeance Industrial**⁽³⁾.

2025

Altarea Commerce et RATP Travel Retail **remportent l'appel d'offres lancé par la Société des Grands Projets** pour le développement et l'exploitation des 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express.

Altarea Commerce lance la **commercialisation d'Austerlitz Paris Rive Gauche** en partenariat avec SNCF Gares & Connexions.

Altarea donne **un nouvel élan à son activité Logement Neuf** en réunissant ses expertises sous sa marque de référence **Cogedim**, avec pour nouvelle signature, « La qualité ça change la vie ».

Renouvellement du partenariat historique avec **Habitat & Humanisme** pour participer à la lutte contre le mal logement.

Altarea Immobilier d'Entreprise lance la **construction de KI**, un projet emblématique de régénération urbaine bas carbone à Lyon (29 000 m²).

En **Logistique**, Altarea a signé une promesse de vente avec WDP pour une plateforme de 75 000 m² pré-louée à Boulanger.

Altarea Énergies Renouvelables et Crédit Agricole Transitions & Énergies annoncent la signature d'un **partenariat** pour la construction et d'exploitation de projets **photovoltaïques**.

Altarea a **livré un premier data center de colocation** à Rennes et annonce des avancées significatives dans les **data centers** (y compris hyperscale), à l'occasion de Choose France.

S&P Global confirme la **notation long terme BBB-** du Groupe et relève sa perspective à « stable »

SUR LE PLAN EXTRA-FINANCIER EN 2025 :

- Le Groupe est reconnu « **Top Employer France** » par Top Employers Institute pour la 5^e année consécutive en 2025, certification renouvelée début 2026 pour la 6^e fois.
- Cogedim « **Élu Service Client de l'Année** » pour la 8^e fois.
- Cogedim se classe pour la 4^e année consécutive en **première place du palmarès de la relation client HCG France – Les Échos**.
- En tant que leader de la transformation urbaine bas carbone et acteur clé de la ville durable, le Groupe publie son troisième **rapport Climat** confirmant son engagement face aux enjeux climatiques liés à la ville et à l'immobilier.
- Altarea Commerce remporte au SIMI 2025 le Grand Prix Mécénat et Solidarité et le Prix Mécénat et Solidarité dans la ville (catégorie Engagement Sociétal)

⁽¹⁾ Pour faire face aux nouveaux enjeux induits par le changement climatique, le Groupe s'intéresse au photovoltaïque et prend sa part dans la transition énergétique grâce à un approvisionnement local et sécurisé en énergie, pour distribuer une électricité bas carbone.

⁽²⁾ Projet de 55 000 m² nommé Upper, acquis en 2019 et développé en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts.

⁽³⁾ Spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles, principalement sur des hangars agricoles.

8.1.2 Informations générales

8.1.2.1 Dénomination sociale

(Article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

8.1.2.2 Forme juridique – Législation applicable

(Article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française.

Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 juin 2007.

Il est précisé que l'article 24.2 des statuts permet à tout associé commanditaire (c'est-à-dire à tout actionnaire) détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société de proposer à l'assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme. Dès lors, les associés commanditaires peuvent décider, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire, de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation. Toutefois, aussi longtemps que le groupe familial d'Alain Taravella, détiendra directement ou indirectement plus du tiers des droits de vote réels, une telle décision dépendrait d'un vote favorable de sa part.

Altarea est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

8.1.2.3 Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir section 8.1.2.9 ci-après et la rubrique « Impôts » de la section 3.2.2.2. ci-dessus).

8.1.2.4 Siège social

(Article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea est situé 87, rue de Richelieu – 75002 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0)1 56 26 24 00.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Altarea Promotion Management qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux de son siège social.

8.1.2.5 Date de constitution et durée

(Article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de cette date, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

8.1.2.6 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

■ à titre principal directement ou indirectement au travers de sociétés qu'elle contrôle et qu'elle anime, visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,

le tout en vue de : l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés ayant un objet identique ;

■ à titre accessoire, directement ou indirectement :

- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers,
- le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux,
- toutes activités se rapportant au développement, la construction, la détention, la production et l'exploitation-maintenance de centrales de production d'énergie renouvelable et /ou d'actifs de stockage d'énergie, ainsi que la vente de l'électricité produite, le transport, la distribution, la commercialisation et le stockage d'énergie,
- le développement, la construction, la gestion, l'exploitation et/ou la maintenance de centres de données (*data centers*),
- la centralisation de trésorerie,
- la mise à disposition des filiales de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle,
- les prestations de services au profit des filiales ou de tiers,
- la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société, fond, groupement ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier,
- l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;

et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

8.1.2.7 Éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la Société est 335 480 877 00430 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 969500ICGCY1PD60T783.

La Société a pour numéro de TVA intracommunautaire FR 34 335 480 877.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR0000033219 – Mnémonique : ALTA).

8.1.2.8 Exercice social

(Article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.9 Répartition statutaire des bénéfices

(Article 29 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale ordinaire. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la Société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou d'un acompte sur dividende une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ladite assemblée peut également décider de procéder au paiement de tout ou partie du dividende en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués en numéraire, en actions de la Société ou en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société), conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire peut décider à toute époque, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves et/ou les primes dont elle a la disposition, y compris par voie d'attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au

capital de filiales de la Société) et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 10 des statuts – cf. section 7.1.1 ci-dessus) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait

l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés dans le rapport stratégique intégré et le rapport d'activité (première et deuxième partie du présent document d'enregistrement universel). Le rapport d'activité fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Dans le secteur de la foncière, les autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière⁽¹⁾, en dehors du groupe Altarea, sont Unibail-Rodamco-Westfield, Gecina, Klépierre, Covivio, Covivio Hotels, Carmila, Icade, et Argan.

Dans le secteur de la promotion immobilière, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea sont⁽²⁾ :

- en matière de logements : Nexity, Bassac, Pichet, Bouygues Immobilier, Icade Promotion, Vinci Immobilier, Kaufman & Broad, Procvivis et Sogeprom ;
- en matière d'immobilier d'entreprise : Giboire, GA Smart Building, Sogeprom, WO2, Vinci Immobilier, 6ème Sens Immobilier, Linkcity, Adim et Spirit.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

À l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (section 3 du chapitre 2 du présent document), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale depuis le début de l'exercice en cours.

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea

Globalement, la Société n'est pas dépendante d'un de ses clients.

En effet, dans le pôle commerce, les dix clients les plus importants des centres commerciaux du groupe Altarea représentent globalement 17 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2025. Parmi ceux-ci, aucun n'atteint à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), deux clients ont respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2025, avec 551 millions d'euros (cf. note 3.4 de l'annexe des comptes consolidés figurant à la section 3 du chapitre 2 du présent document). Les dix clients les plus importants représentent globalement 45 % dudit chiffre d'affaires.

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés au chapitre 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique (cf. section 5.2.1.1), ainsi que sur le litige mentionné au paragraphe 5.1.6 ci-dessus relatif aux procédures judiciaires et d'arbitrage.

⁽¹⁾ Source : Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière : Euronext IEIF SIIC France, Nomenclature de l'indice au 31 décembre 2025 (www.ief-indices.com).

⁽²⁾ En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2024 – Le Classement des Promoteurs 2025 (37^e éd.) – Innovapresse – pages 18 et 24. Altarea étant classé 2^e en termes de volume d'affaires dans le résidentiel et 1^e en termes de volume d'affaires dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux activités et logistique).

8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel

La société Altafi 2, gérante, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella.

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent document et dont la table de concordance figure en page 406, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées, et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables. »

Altafi 2

Gérante

Représentée par son président

Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires ^(a)	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
FORVIS MAZARS ^(b) 45 rue Kleber – 92300 Levallois-Perret Représenté par Gilles Magnan et Johanna Darmon	24 mai 2022	24 mai 2022 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2027
ERNST & YOUNG ET AUTRES Tour First – 1, place des Saisons – 92400 Courbevoie Représenté par Jean-Roch Varon et Soraya Ghannem	28 mai 2010	24 mai 2022 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2027

(a) Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes. L'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2022 a décidé de ne pas nommer de suppléants aux commissaires aux comptes titulaires dispositions conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

(b) Nommé en remplacement du cabinet Grant Thornton dont le mandat est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 24 mai 2022.

L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a désigné les cabinets Forvis Mazars et Ernst & Young et Autres, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de

durabilité, pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée en 2028 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

8.4 Documents et informations

8.4.1 Documents incorporés par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 53 et 108, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 115 et 136 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 313 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2023 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 mars 2024 sous le numéro D.24-0154 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 55 et 112, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 119 et 142 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 444 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2024 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0116.

Les parties du document d'enregistrement universel 2023 et du document d'enregistrement universel 2024 non visées ci-dessus sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couverts à un autre endroit du présent document d'enregistrement universel.

8.4.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureau :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document.

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence et documents d'enregistrement universel (incluant les rapports financiers annuels), comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposées auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altarea.com, rubriques « Finance/Informations réglementées »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

8.4.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent document d'enregistrement universel proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

8.4.4 Rapport des experts immobiliers

Rapport d'expertise immobilière préparé par les experts indépendants d'Altarea

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions d'Altarea (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Altarea et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent Rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document d'enregistrement universel de la Société.

Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des Évaluateurs. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche cohérente et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2025.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de conduite de l'édition de décembre 2024 du RICS Valuation – Global Standards 2025 (le *Red Book*). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du *Red Book* publié par la RICS. Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien « *highest and best use* » pour chacun des actifs.

La valeur vénale de marché « *Market Value* » définie ci-après coïncide généralement avec la juste valeur « *Fair Value* » définie par les normes IFRS et en particulier la norme IFRS 13.

Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des Juste Valeurs (« *Fair Value* ») et sont reportées à la Société en valeurs hors droits (valeurs après déductions des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeurs avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Conditions de réalisation

Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE)

Les actifs qui ne répondent pas aux caractéristiques de durabilité attendues sur le marché peuvent représenter un risque d'investissement plus élevé. Les changements en cours et portés par la législation et la perception du marché commencent à affecter les perspectives de croissance des loyers et du capital, ainsi que la vulnérabilité des actifs à l'obsolescence. Ce point de vue est soutenu par la RICS dans sa note d'orientation récemment publiée *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategy* (3rd Edition).

À ce jour, nous collectons des informations et données et des indicateurs de performance RSE sur les actifs expertisés en Europe et nous analysons les transactions immobilières afin d'interpréter l'importance accordée à chaque élément de la RSE et comment ils sont pris en compte par les acheteurs sur les transactions récentes et en cours. À ce stade, peu d'informations sont disponibles pour rationaliser l'impact exact de la RSE sur les valeurs de marché, car les stratégies RSE de nombreux investisseurs sont très récentes et plusieurs investisseurs commencent à collecter des KPIs. Certaines réglementations locales et européennes sont également récentes, ce qui ne fournit pas une expérience suffisante pour saisir pleinement les implications potentielles et les solutions possibles pour se conformer à ces réglementations.

Nous avons pris en compte les transactions de centres commerciaux récentes et leurs performances RSE. Nous considérons que ces transactions donnent des indications sur les critères d'investissement qui peuvent être atteints pour des centres commerciaux ayant des performances RSE similaires.

Bien qu'il y ait actuellement un manque de preuves (comparables) suggérant que le marché procède à des ajustements de prix au titre de la RSE, nous constatons l'importance croissante des analyses ESG dans les processus d'acquisitions. Nous continuons à surveiller les mouvements et le sentiment du marché et également à travailler avec Altarea pour compiler et comparer les données RSE.

Nous avons eu communication d'informations portant les certifications Breeam in use, la présence de moyen de production énergies renouvelables sur les différents sites et avons pris en compte ces éléments dans nos valorisations.

Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « *business plans* » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et que ces actifs sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

Taxation

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2025

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Régime juridique	Nombre d'expertises réalisées	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2025	Juste valeur hors droits au 31/12/2025 à 100 % (en millions d'euros)	% valeur vs. patrimoine
Cushman & Wakefield Valuation France	Centres commerciaux et galeries	Pleine propriété/Co-propriété/AFUL	11	5	1 011	25,7 %
	Retail parks	Autorisation d'occupation temporaire (AOT)				
	Commerces de flux	Bail à construction (BAC)				
		Convention d'occupation (CO)	3	2	340	8,7 %
JLL Expertises	Centres commerciaux et galeries	Pleine propriété/Co-propriété/AFUL	10	10	1 139	29,0 %
	Retail parks	Autorisation d'occupation temporaire (AOT)				
	Commerces de flux	Bail à construction (BAC)				
		Convention d'occupation (CO)	2	2	107	2,7 %
CBRE Valuation	Centres commerciaux et galeries	Pleine propriété/Co-propriété/AFUL	5	5	1 322	33,7 %
	Retail parks	Autorisation d'occupation temporaire (AOT)				
		Bail à construction (BAC)				
		Convention d'occupation (CO)	4	4	7	0,2 %
					3 927	100 %

Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Gwenola Donet
Président
JLL Expertises

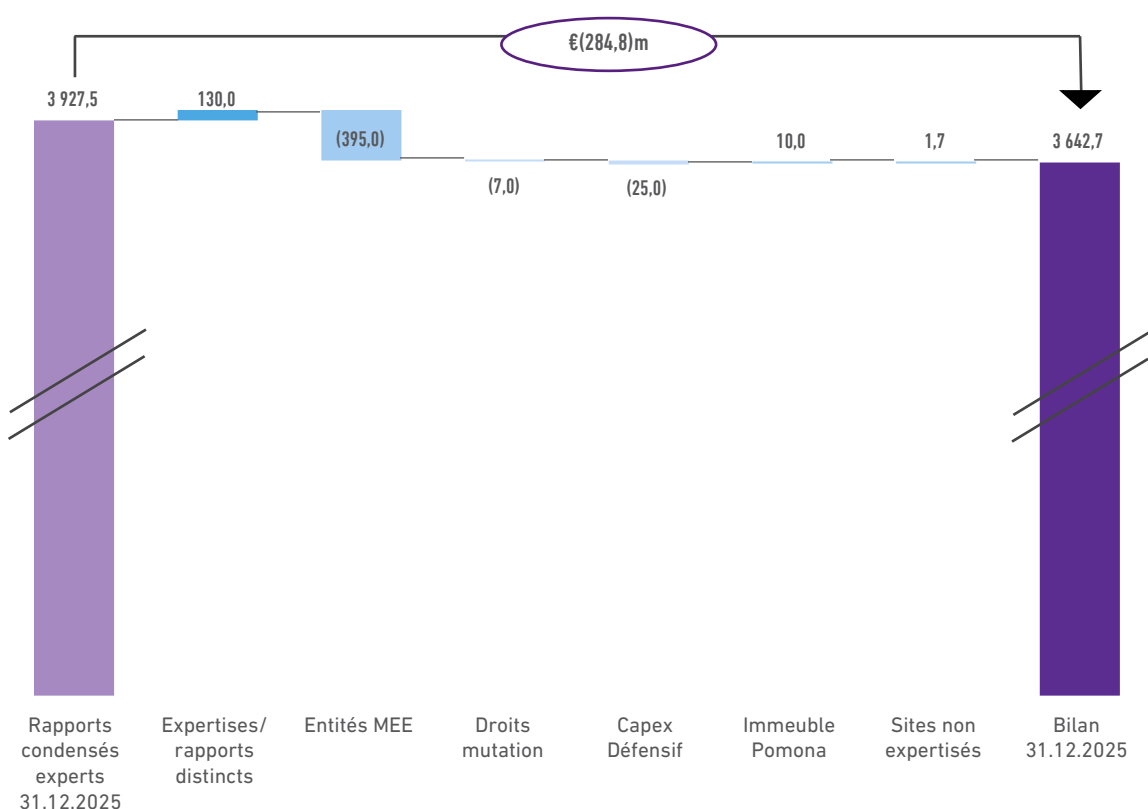
Christian Robinet
Directeur
CBRE Valuation

Marc Guillaume
International Partner
Cushman & Wakefield Valuation France

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

Conformément aux recommandations de l'ESMA, les éléments permettant la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan consolidé, soit, 3 642,7 millions d'euros, et la valeur d'expertise du patrimoine ressortant du rapport d'expertise immobilière condensé préparé par les experts indépendants et reproduit ci-dessus, soit 3 927,5 millions d'euros, faisant apparaître un écart de 284,8 millions d'euros, sont les suivants :

- + 130 millions d'euros correspondant à la valeur d'expertise des actifs non intégrés dans le rapport condensé (rapport distinct) (dont Gares italiennes 86,7 millions d'euros, Atelier d'Issy 9,6 millions d'euros, etc.) ;
- - 395 millions d'euros liés aux entités mises en équivalence ;
- - 7 millions d'euros liés à l'application des taux de droit commun au lieu du taux réduits dans les expertises sur les actifs restructurés ou construits ;
- -25 millions d'euros liés aux capex défensifs ;
- + 10 millions d'euros correspondant à la valeur de l'immeuble Pomona, non intégrée dans le rapport condensé (périmètre différent) ;
- +1.7 million d'euros dus à des sites non expertisés au 31 décembre 2025.



Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
1	Personnes responsables		
1.1	Identité des personnes responsables	8.3.1	398
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	398
1.3	Déclaration d'experts	8.4.4	400
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	399
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.3.3	398
3	Facteurs de risques	5.2	300
4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.2.1	394
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.7	394
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.5	394
4.4	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, site internet, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire	8.1.2 - 8.4.2	394 - 399
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	RI - 1.1 - 1.2	4 - 26 - 31
5.2	Principaux marchés	RI - 1.1 - 1.2	4 - 26 - 31
5.3	Événements importants	RI - 2.3.4.1	8 - 80
5.4	Stratégie et objectifs	RI - 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4.4	10 à 23- 26 - 31 - 41 - 53
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle	1.2.2 - 8.2.1	35 - 397
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.1.1 - 1.2.1 - 1.2.3 - 1.2.4	26 - 31 - 38 - 39
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.1.1 - 1.2.1.3 - 1.2.3 - 1.2.4	26 - 32 - 38 - 39
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	82 à 85
5.7.4	Questions environnementales	RI - 1.3 - 4	22 - 41 - 149
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	RI - 7.3	4 - 388
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2	82
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	RI - 1	6 - 25
7.2	Résultats d'exploitation	1.2 - 1.3 - 1.4	31 - 41 - 45
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.4.3 - 2.3.6	49 - 90
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.5	60 - 95
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.4.3 - 2.3.7	49 - 96
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	92 - 105
8.5	Sources de financement attendues	1.4.3 - 2.3.8.3	49 - 105
9	Environnement réglementaire	5.1.5 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.2.5	298 - 301 - 303 - 306 - 308

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Section	Page
10 Informations sur les tendances		
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	8.2.2	397
10.2 Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2 - 5.2.1.1 - 8.2.3	300 - 301 - 397
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1 Informations concernant les membres	6.2	316
12.2 Conflits d'intérêts	6.2.5.1	354
13 Rémunération et avantages		
13.1 Rémunération versée et avantages en nature	6.3	356
13.2 Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	95
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats	6.2.1 - 6.2.3	317 - 322
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.2	106 - 356
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.3	346 - 348
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	314
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés	4.3.1.7	246
15.2 Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.3.1.2 - 6.3.2	90 - 238 - 356
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.3.1.2 - 7.1.4 - 7.1.5	238 - 381 - 383
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.5	383
16.2 Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3 Contrôle direct ou indirect	7.1.6	385
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17 Transactions avec des parties liées	2.3.9 - 3.5	106 - 146
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	2 - 3 - 8.4.1	55 - 117 - 399
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.4 - 3.5 - 4.5	111 - 141 - 146 - 289
18.4 Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	
18.5 Politique de distribution de dividendes	7.4	389
18.6 Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	299
18.7 Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	397
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant et caractéristiques	7.1.1	378
19.1.2 Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3 Actions autodétenues	7.1.2	379
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.3	380
19.1.5 Droit ou obligation attachée au capital autorisé	6.4.1 - 7.1.1	371 - 378
19.1.6 Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7 Historique du capital social	7.1.4	381
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Objet social	8.1.2.6	394
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.9	373 - 395
19.2.3 Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	6.6	374
20 Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21 Documents disponibles	8.4.2	399

Table de concordance du rapport financier annuel

(articles 222-3 du règlement général de l’AMF et L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Section	Page
1. Comptes annuels	3	117
2. Comptes consolidés	2	55
3. Rapport de gestion (incluant le rapport de durabilité)	Voir table de concordance ci-dessous	
4. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d’entreprise	Voir table de concordance ci-dessous	
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	3.4	142
Rapport sur les comptes consolidés	2.4	111
Rapport sur les informations en matière de durabilité	4.5	289
6. Déclaration des personnes responsables	8.3.2	398

Table de concordance du rapport de gestion

(articles L. 225-100, L. 232-1, L. 232-6-3 et L. 233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Section	Page
I. Activités		
Analyse de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe durant l’exercice écoulé	1	25
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d’activité	1.2 - 1.3 – 1.4.1 - 2.3.3	31 - 41 - 45 - 77
Activités en matière de recherche et de développement	1.4.4	53
Évolution prévisible et perspectives	1.4.4 - 8.2.3	53 - 397
Événements importants survenus après la date de la clôture de l’exercice	2.3.11 - 8.2.2	110 - 397
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	300
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l’élaboration et au traitement de l’information comptable et financière	5.1.3	296
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.3.8 - 5.1.4 - 5.2.3	102- 298 - 305
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l’entreprise pour les réduire	5.2.1.2	301
III. Rapport de durabilité (L. 232-6-3 du Code de commerce)	4	149
IV. Informations juridiques et liées à l’actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.5	383
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.5	383
Informations sur les rachats d’actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	379
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	389
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l’AMF)	7.1.7	386
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d’entreprise	Voir ci-dessous	
VI. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3	389
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.3.1	140
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.3.2	141

Table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise

(articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce et, sur renvoi, articles L. 225-37-4, L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de commerce)

Rubrique	Section	Page
I. Gouvernance		
Référence à un code de gouvernement d'entreprise et recommandations écartées	6.1	314
Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	6.2	316
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	6.2.1.1 – 6.2.3.2	319 - 332 à 342
Politique de diversité	6.2.3.2 – 6.2.4.4	326 - 353
Pouvoirs de la Gérance et éventuelles limitations	6.2.1.3	320
Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale	6.5	373
II. Rémunérations des mandataires sociaux		
Politique de rémunération des mandataires sociaux	6.3.3	367
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé	6.3.2	356
Ratios et évolution annuelle entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés	6.3.2	362
III. Autres informations		
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière	5.1.3 - 6.2.5.5	296 - 355
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif avec une filiale	6.2.5.3	355
Procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales	6.2.5.4	355
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	6.4.1	371
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.6	374

Glossaire

Acronymes et abréviations utilisés

GLA/ SCU : *Gross Leasing Area* ou surface commerciale utile

HD : Hors droits/**DI** : Droits inclus

HT : Hors taxes/**TTC** : Toutes taxes comprises

PC : Périmètre constant

PDG : Part du Groupe

SDP : Surface de plancher

SHAB : Surface Habitable ou cumul des surfaces des pièces mesurées intérieurement

SHON : Surface de plancher hors œuvre nette

VAR. : Variation

A

APPROVISIONNEMENT LOGEMENT : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.

ANR DE CONTINUATION : L'actif net réévalué de continuation représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

B

BACKLOG IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Chiffre d'affaires hors taxes des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements hors taxes non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

BACKLOG LOGEMENT : Chiffre d'affaires hors taxes 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.

BEFA : Un BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement), également appelé « clé-en-main locatif », consiste pour un promoteur à louer un immeuble avant même sa construction.

BREEAM® : *Building Research Establishment (BRE) Environmental Assessment Method*. Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE, organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Elle est désormais applicable partout dans le monde grâce au référentiel pilote BREEAM® In-Use (en exploitation) International.

C

CAPITALISATION BOURSIÈRE : Cours de bourse à la date mentionnée multiplié par le nombre d'actions à cette date.

CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT LOGEMENT : Chiffre d'affaires en euros hors taxes comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats), à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancements des chantiers).

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE (CPI) : « Mandat d'intérêt commun » par lequel un maître d'ouvrage confie à un promoteur la réalisation de son programme immobilier. Responsable de l'ensemble du projet, des procédures administratives et des contrats, le promoteur est garant de la bonne fin du projet et du respect du prix convenu. Le CPI est fréquemment utilisé dans des opérations de bureau réalisées clés en main pour le compte d'investisseurs ou d'utilisateurs.

COÛT MOYEN DE LA DETTE : Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, etc.) rapporté à la dette moyenne de la période considérée.

CRÉANCES DOUTEUSES : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période considérée, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %.

CSRD : Directive (UE) 2022/2464 dite *Corporate Sustainability Reporting Directive* ou directive CSRD. Cette directive détermine les informations de durabilité que certaines entreprises doivent publier dans leur rapport de gestion. Elles devront désormais publier un rapport de durabilité contenant des indicateurs de performance sur les volets environnementaux, sociaux et de gouvernance.

D

DETTE NETTE/EBITDA : Endettement net obligataire et bancaire rapporté au résultat opérationnel FFO sur 12 mois glissant.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL : Aussi appelé URD pour *Universal Registration Document*.

E

ELAN (LOI) : La loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle a été promulguée le 23 novembre 2018.

F

FFO PART DU GROUPE : Le FFO (*Funds From Operations*) part du Groupe correspond au résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe.

FRÉQUENTATION : 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).

G

GRANDS PROJETS URBAINS : Programmes immobiliers complexes proposant un mix de logements, de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs, etc.).

I

ICR : L'ICR (*Interest Coverage Ratio*) ou ratio de couverture des frais financiers est le rapport entre le résultat opérationnel et le coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations » du Compte de résultat analytique).

L

LANCEMENT COMMERCIAL (LOGEMENT) : Le lancement commercial correspond à la mise en vente d'un programme immobilier résidentiel. À cette date, la grille de prix est établie (chaque lot se voit affecter un prix de vente) et les éléments de communication sont disponibles (plans de vente et plaquette commerciale). Il correspond à un chiffre d'affaires TTC quand exprimé en valeur.

LTV : Le ratio LTV (*Loan-to-Value*) est le rapport entre l'endettement net obligataire et bancaire et la valeur réévaluée du patrimoine, droits inclus.

LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : Loyers nets (y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA) excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, actifs en restructuration donnant lieu à des évolutions de surfaces.

M

MOD : Dans le cadre d'une MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée), le maître d'ouvrage confie à un mandataire, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage. La distinction entre maître d'ouvrage et maîtrise d'œuvre est essentielle dans le déroulement du projet, car elle permet de distinguer les responsabilités des deux entités. La maîtrise d'ouvrage est seule responsable de la fixation des objectifs. Le maître d'œuvre a pour mission de réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par le maître d'ouvrage, et généralement conformément à un contrat.

O

OFFRE À LA VENTE LOGEMENT : Lots disponibles à la vente sur les projets en cours de montage non encore vendus ou loués (en euros TTC quand exprimé en valeur, ou nombre de lots quand exprimé en volume).

P

PLACEMENTS (RÉSERVATIONS) LOGEMENT : Réservations nettes des désistements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part) (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PLACEMENTS IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PORTEFEUILLE FONCIER LOGEMENT : Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PRIX DE REVIENT : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).

R

REVENUS LOCATIFS : Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL : Cash-flow opérationnel récurrent (colonne FFO du Compte de résultat analytique comptable).

RSE : La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est un « concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire ». En adoptant des pratiques plus éthiques et plus durables dans leur mode de fonctionnement, elles doivent ainsi pouvoir contribuer à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. Énoncé plus clairement, c'est « la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable » (source : ministère de la Transition écologique et solidaire).

S

SCA : La SCA (société en commandite par action) est une forme de sociétés commerciales qui a la particularité de comprendre deux catégories d'associés : les commandités et les commanditaires. Les commanditaires ne sont responsables qu'à hauteur de leurs participations respectives au capital. Leur situation est donc celle d'actionnaires. En revanche, les commandités sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes de la Société. La SCA est dirigée par un ou plusieurs gérants. La Gérance est contrôlée par un conseil de surveillance.

SIIC : Le régime fiscal des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de ses revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Altarea a opté pour le statut SIIC en 2005.

T

TAUX D'EFFORT : Ratio des loyers et charges facturées aux locataires (y compris allègement), ramenés au chiffre d'affaires TTC.

TAUX DE CAPITALISATION : Rapport entre les loyers potentiels (loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère) et les valeurs d'expertises hors droits du patrimoine. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

U

URD : Universal Registration Document ou document d'enregistrement universel (DEU) en français.

V

VACANCE FINANCIÈRE : Valeur locative des lots vacants rapportée à la situation locative.

VALEUR D'EXPERTISE COMMERCE : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100 % ou en quote-part Groupe).

VEFA : La VEFA (vente en état futur d'achèvement) consiste pour un promoteur à vendre un immeuble avant même sa construction.

VENTES EN BLOC : Transaction immobilière qui peut porter sur plusieurs logements, un immeuble complet ou un programme immobilier dans sa totalité, vendu à un seul investisseur institutionnel.

Z

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. ZAN est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031 par rapport à la période 2011 et 2021.

REMERCIEMENTS

La Direction de la communication tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce rapport, en particulier la direction des finances pour le travail réalisé conjointement.

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Getty Images - LAutre Image

Crédits photo : Alexandre Isard - Antoine Doyen - Antoine Piechaud - Data architectes et DWD architectes - Exndo (Étienne Fradin) - Getty Images - Grégoire Cretinon - Jigen - KengoKuma/MichelDenance - Myphotoagency - Occidrone - Thomas Laisné /La Company - SRA Architectes/Didier Scofidio + Renfro - Wewise (Butagaz)

Autres photos : Photothèque Altarea et ses marques - Perspectives réalisées par les architectes associés au projet.



Ce document a été imprimé en France, le papier utilisé est certifié PEFC 100 %
garantissant qu'il est issu de forêts gérées durablement.



www.altarea.com

