



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2025**

INTÉGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL




ALTAREIT

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

1.1	Altareit, un groupe immobilier intégré	4
1.2	Performance opérationnelle	5
1.3	Performance environnementale	11
1.4	Résultats financiers	15
1.5	Ressources financières	16

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2025

2.1	États financiers	20
2.2	Annexe – Compte de résultat analytique	26
2.3	Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	27
2.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	66

3

COMPTES ANNUELS 2025

3.1	États financiers	72
3.2	Annexe aux comptes annuels	75
3.3	Informations complémentaires	91
3.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	93
3.5	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	97

4

RAPPORT DE DURABILITÉ

4.1	Informations générales	100
4.2	Informations environnementales	131
4.3	Informations sociales	175
4.4	Informations en matière de gouvernance	218
4.5	Rapport de certification des informations en matière de durabilité	227

5

GESTION DES RISQUES**231**

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	232
5.2	Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	238
5.3	Assurances	248

6

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE**249**

6.1	Cadre du rapport et Code de référence	250
6.2	Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	250
6.3	Rémunérations des organes de direction et de surveillance	271
6.4	Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital	281
6.5	Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	283
6.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	284

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT**285**

7.1	Renseignements de caractère général sur le capital	286
7.2	Marché des instruments financiers de la Société	290
7.3	Organigramme simplifié	291
7.4	Politique de dividende	292

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**293**

8.1	Informations sur la Société	294
8.2	Autres informations	297
8.3	Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	298
8.4	Documents et informations	299

TABLES DE CONCORDANCE**300****GLOSSAIRE****304**

Un sommaire détaillé est présenté à chaque entrée de chapitre.

2025

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel



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 un 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.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



1.1	ALTAREIT, UN GROUPE IMMOBILIER INTÉGRÉ	4
1.2	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	5
1.2.1	Logement	5
1.2.2	Immobilier d'entreprise	8
1.2.3	Nouvelles activités	9
1.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	11
1.3.1	Taxonomie européenne	11
1.3.2	Performance carbone	12
1.4	RÉSULTATS FINANCIERS	15
1.5	RESSOURCES FINANCIÈRES	16

1.1 Altareit, un groupe immobilier intégré

Filiale à 99,85 % du groupe Altarea, Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services, etc.). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires.

Promotion : un positionnement unique

Altareit est un des premiers promoteurs français grâce à son dispositif unique développé pour concevoir et réaliser des produits immobiliers avec une gamme particulièrement large :

- en Logement, Altareit est le deuxième promoteur en France⁽¹⁾. Le Groupe propose ainsi une offre de logements large et diversifiée⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire ;
- en Immobilier d'entreprise (Bureau et Logistique), Altareit intervient de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées, pour développer des bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

Le Groupe a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone.

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

Tout le savoir-faire du Groupe est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Ses différentes marques opérationnelles couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être actrices de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

Nouvelles activités

Le Groupe a décidé d'investir dans de nouvelles activités complémentaires de ses savoir-faire :

- les infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- les *data centers* : de proximité (colocation ou *edge*) et *hyperscale* (cloud et IA) ;
- et l'*asset management* immobilier.

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

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie du Groupe 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⁾ Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse en juin 2025.

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

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

Le Groupe 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.

1.2.1.1 Le logement neuf

La qualité Cogedim

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

Le Groupe 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

Le Groupe 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, le Groupe 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 exigeance 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 du Groupe constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

1.2.1.2 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 suivant 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 premier pour la quatrième année consécutive en janvier 2026 du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Échos.

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

1.2.1.3 Activité de l'année

Faits marquants

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.

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 revue⁽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. section 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 toutes taxes comprises (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 millions d'euros en 2025 (contre 17 millions d'euros 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.

1.2.1.4 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 hors taxes (vs. 2,4 milliards d'euros hors taxes fin 2024).

⁽¹⁾ Signature de nouvelles options foncières.

⁽²⁾ 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.

1.2.2 Immobilier d'entreprise

Altareit 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.

1.2.2.1 Bureau

En bureau, Altareit 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) ;
- réalisation des travaux preneurs du 185, rue Saint-Honoré loué au cabinet d'avocats Ashurst (6 100 m²) et dont la livraison devrait intervenir 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 cinq 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 Altarea détient une participation de 30,3 %).

Bureau/métropoles régionales

En 2025, Altareit 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, Altareit 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.

Le Groupe a lancé, en partenariat 50/50 avec Caisse d'Épargne 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, deux 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.

1.2.2.2 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.

Le Groupe 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, le Groupe 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 hors taxes (vs. 214 millions d'euros hors taxes 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 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.

1.2.3 Nouvelles activités

Le Groupe 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.

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

1.2.3.1 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⁽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

Le Groupe 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 du Groupe 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 à 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. Le Groupe 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⁾.

1.2.3.2 Data centers

La maîtrise des savoir-faire au cœur de la stratégie

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, le Groupe 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. Le Groupe 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⁾, le Groupe 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, le Groupe 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 millions d'euros par MW IT pour l'infrastructure, auxquels se rajoutent environ 20 millions d'euros 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 Altareit 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 Altareit 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)

Le Groupe 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.

1.2.3.3 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 Taxonomie européenne

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.

Le Groupe 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.

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 Altareit

Altareit analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif.

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⁽²⁾ (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⁽³⁾.

Altareit 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⁽⁴⁾.

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont ainsi pu faire l'objet d'une revue dès l'exercice 2023 et d'un rapport spécifique émis par le cabinet E&Y avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire CSRD.

Chiffre d'affaires 2025 aligné à 76,1 %⁽⁵⁾

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 711,2	127,7	6,1	1 845,0
CA aligné	1 307,6	91,5	4,7	1 403,8
% CA consolidé	76,4 %	71,7 %	77,0 %	76,1 %

En 2025, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 76,1 % (69,5 % pour l'exercice 2024, 44,7 % 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⁾ 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).

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Altareit 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.

⁽⁵⁾ Le chiffre d'affaires 2025 d'Altareit 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 2025 s'élève à 98,8 % (soit 1822,8 millions d'euros de CA éligible).

1.3.2 Performance carbone

Altareit 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 Altareit

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 Altareit, 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 le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges du Groupe 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

Altareit 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.

Évolution des émissions en 2025

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté **563** milliers de tonnes⁽⁵⁾, en baisse de -24 % par rapport à 2024 et de -63 % par rapport à 2019⁽⁶⁾.

(en milliers de tCO ₂ e)	2025	%	2024	2019
Promotion Immobilière	524	93 %	735	1 534
Logement	430	76 %	567	1 041
Immobilier d'Entreprise	70	12 %	148	315
Commerce	24	4 %	21	178
Corporate	3	0,5 %	3	2
Nouvelles activités	36	6,5 %	1	0
GROUPE	563	100 %	739	1 536
dont Construction	386	68,5 %	505	805
dont Utilisation	175	31,0 %	232	729
dont Corporate	3	0,5 %	3	2

La Promotion résidentielle constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (76 %).

⁽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 175 milliers de tonnes (soit 31 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

⁽⁶⁾ Altareit a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO₂e/m² et un bilan carbone total de 1 536 milliers de tCO₂e/m².

Analyse de la variation des émissions de GES

La trajectoire carbone d'Altareit 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 kgCO₂eq/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'Altareit 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 sur l'année 2025

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2024	739	
Promotion – effet volume	-98	-13 %
Promotion – effet taux	-78	-11 %
ÉMISSIONS GES 2025	563	-24 %

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

- -11 % 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⁾) ;
- -13 % d'effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion résidentielle.

Évolution depuis 2019 (année de référence)

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2019	1 536	
Effet périmètre	+34	+2 %
Effet volume	-457	-30 %
Effet taux	-550	-36 %
ÉMISSIONS GES 2025	563	-63 %

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 536 milliers de tCO₂e à 563 milliers de tCO₂e, soit une baisse de -63%. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté -36 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

⁽¹⁾ L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique, etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altareit est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des 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 l'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 l'horizon 2030, Altareit 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 670 et 750 milliers de tonnes de CO₂e contre 850 et 950 milliers de tonnes de CO₂e précédemment, soit -21 %.

Cette estimation est fournie « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements 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'Altareit ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altareit 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	305	299	533

En 2025, Altareit a émis 305 grammes de CO₂e par euro de chiffre d'affaires⁽²⁾, soit +2,0 % par rapport à 2024 (et -43 % par rapport à 2019).

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

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

1.4 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires consolidé 2025 s'établit à 1 845,0 millions d'euros, en baisse de -25,4 % en raison de l'extinction rapide de la contribution des opérations d'ancienne génération en Logement et de l'absence de grandes transactions Logistique en Immobilier d'entreprise.

En Logement, les opérations de nouvelle génération sont désormais majoritaires dans le chiffre d'affaires du segment.

Le résultat opérationnel FFO progresse de +11,1 % à 76,5 millions d'euros (contre 68,9 millions d'euros en 2024) :

■ 59,7 millions d'euros en Logement (vs. 32,0 millions d'euros en 2024, soit +86,6 %), 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 ;

■ 18,4 millions d'euros en Immobilier d'entreprise (vs. 44,1 millions d'euros en 2024, -58,3 %), reflétant la bonne tenue de l'activité courante. L'année 2024 avait été marquée par des grandes transactions en Logistique.

Les coûts de structure liés au développement des Nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le résultat net FFO⁽¹⁾ s'établit à 43,1 millions d'euros, contre 24,9 millions d'euros en 2024 (+73,2 %).

Le résultat net, part du Groupe après variation de valeurs et charges calculées⁽²⁾ est une perte de -67,1 millions d'euros (contre une perte de -61,0 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⁽³⁾.

(en millions d'euros)	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 et prest. de serv. ext.	1 707,5	137,5	-	-	1 845,0		1 845,0
Variation vs. 31/12/2024	-14,5 %	-71,2 %	-	-	-25,4 %		-25,4 %
Marge immobilière	107,6	26,6	-	-	134,2	(59,1)	75,0
Prestations de services externes	20,1	5,6	-	-	25,7	-	25,7
Revenus nets	127,7	32,2	-	-	159,9	(59,1)	100,8
Variation vs. 31/12/2024	+24,4 %	-49,5 %	-	-	-3,9 %		-36,9 %
Production immobilisée et stockée	120,0	9,7	2,3	-	132,0		132,0
Charges d'exploitation	(190,5)	(24,6)	(3,8)	(0,7)	(219,7)	(22,8)	(242,5)
Frais de structure	(70,5)	(14,9)	(1,6)	(0,7)	(87,6)	(22,8)	(110,4)
Contributions des sociétés MEE	2,4	1,1	0,7	-	4,2	(10,3)	(6,0)
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-	-	(25,4)	(25,4)
Résultat opérationnel	59,7	18,4	(0,9)	(0,7)	76,5	(117,6)	(41,0)
Variation vs. 31/12/2024	+86,6 %	-58,3 %	na	na	+11,1 %		na
Coût de l'endettement net					(10,7)	(1,5)	(12,2)
Autres résultats financiers					(12,0)	-	(12,0)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.					-	(14,3)	(14,3)
Impôts					(0,7)	23,3	22,6
RÉSULTAT NET					53,1	(110,0)	(56,9)
Minoritaires					(10,0)	(0,1)	(10,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE					43,1	(110,2)	(67,1)
Variation vs. Variation vs. 31/12/2024					+73,2 %		na
Nombre moyen d'actions dilué					1,7		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					24,7		
Variation vs. 31/12/2024					+73,0 %		

⁽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⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers, frais de transaction et autres charges calculées.

⁽³⁾ 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).

1.5 Ressources financières

Liquidités disponibles

Fin avril 2025, le Groupe a remboursé par anticipation son obligation⁽¹⁾ d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), intégralement par le cash disponible. Altareit n'a désormais plus d'échéance obligataire.

Au 31 décembre 2025, les liquidités disponibles représentent 1 204 millions d'euros (contre 1 761 millions d'euros au 31 décembre 2024), décomposées comme suit :

Disponible (en millions d'euros)	Lignes de crédits		Total
	Trésorerie	non utilisées	
Au niveau corporate	142	604	746
Au niveau des projets	191	266	457
TOTAL	334	870	1 204

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 694 millions d'euros de RCF dont la maturité moyenne est de 2 ans et 10 mois, sans aucune échéance avant le 30 juin 2027. Au 31 décembre 2025, les RCF⁽²⁾ sont tirés à hauteur de 125 millions d'euros.

Financements court et moyen termes

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

Dette nette⁽⁵⁾

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dette corporate bancaire	343	228
Marchés de crédit	141	335
Dette sur opérations de promotion	87	109
Dette sur infrastructures photovoltaïques	7	81
Dette brute bancaire et obligataire	578	753
Disponibilités	(262)	(653)
Dette nette bancaire et obligataire	316	100

En 2025, le Groupe a poursuivi ses investissements en Logement (nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable), en Immobilier d'entreprise (bureau Saint-Honoré et hub logistique de Bollène) ainsi que sur ses nouvelles activités. Au total, la dette nette s'établit à 316 millions d'euros (+216 millions vs. 2024).

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

⁽²⁾ Revolving Credit Facilities (autorisations de crédit confirmées).

⁽³⁾ NEU CP (Negotiable EUropean Commercial Paper).

⁽⁴⁾ EU MTN (Negotiable EUropean Medium Term Note).

⁽⁵⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des *covenants* consolidés du groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 % (LTV $\leq$ 60 %, ICR $\geq$ 2). Fin décembre 2025, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

	Covenant	31/12/2025	31/12/2024	Delta
LTV ^(a)	$\leq$ 60 %	31,0 %	28,5 %	+250 bps
ICR ^(b)	$\geq$ 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 »).

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de *covenants* spécifiques à chaque projet.

Enfin, le *gearing*⁽¹⁾ d'Altareit s'élève à 0,46x à fin décembre 2025, contre 0,13x à fin décembre 2024.

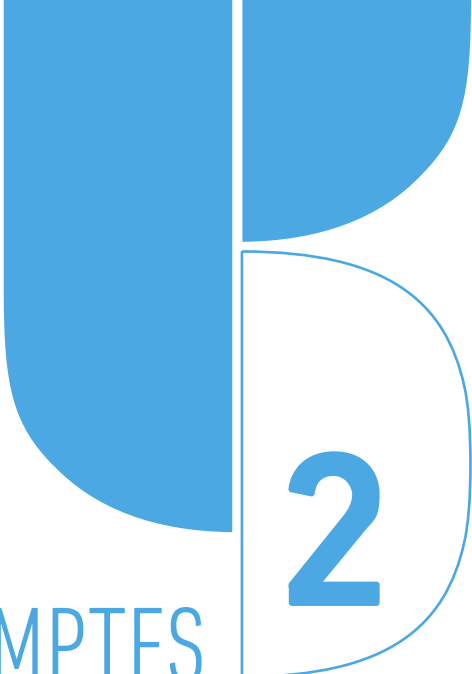
Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 682,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

Notation crédit

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

⁽¹⁾ Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.



COMPTES CONSOLIDÉS 2025

2.1	ÉTATS FINANCIERS	20
	État de la situation financière consolidée	20
	État du résultat global consolidé	22
	Autres éléments du résultat global	23
	État des flux de trésorerie consolidés	24
	État de variation des capitaux propres consolidés	25
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	26
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	27
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	66

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		790,1	854,8
Immobilisations incorporelles	7.1	319,1	332,0
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		217,7	228,9
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,5	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		1,9	2,8
Immobilisations corporelles	7.2	156,5	163,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	103,2	116,2
Immeubles de placement	7.4	13,3	59,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,9	9,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		1,9	48,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		1,5	2,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	128,0	135,1
Actifs financiers (non courant)	4.6	10,2	8,9
Impôt différé actif	5.3	59,8	40,1
Actifs courants		2 562,1	2 942,4
Stocks et en-cours nets	7.5	901,2	938,0
Actifs sur contrats	7.5	453,3	507,2
Clients et autres créances	7.5	710,9	806,9
Créance d'impôt sur les sociétés		3,4	3,2
Actifs financiers (courant)	4.6	27,1	30,8
Instruments financiers dérivés	8	13,7	2,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	261,6	653,4
Actifs destinés à la vente	4.4	190,9	0,0
TOTAL ACTIF		3 352,2	3 797,2

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres		682,7	751,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		658,9	717,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		647,1	699,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(67,1)	(61,0)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		23,8	33,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		13,6	22,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		10,1	11,5
Passifs non courants		431,5	529,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	380,7	476,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		274,0	354,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,2
<i>dont Obligations locatives</i>		106,0	122,1
Provisions long terme	6.3	48,2	48,9
Dépôts et cautionnements reçus		2,6	2,8
Impôt différé passif	5.3	0,0	1,2
Passifs courants		2 238,0	2 516,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	567,8	644,1
<i>dont Placement obligatoire et privé</i>		0,0	339,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		155,9	59,1
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		141,0	0,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		6,3	1,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		242,7	224,0
<i>dont Obligations locatives</i>		21,9	20,7
Instruments financiers dérivés	8	0,0	6,7
Passifs sur contrats	7.5	106,6	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.5	1 459,8	1 734,3
Dettes d'impôt exigible		0,8	1,2
Passifs destinés à la vente	4.4	103,0	0,0
TOTAL PASSIF		3 352,2	3 797,2

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires		1 819,3	2 442,3
Coûts des ventes		(1 670,6)	(2 224,4)
Charges commerciales		(50,6)	(74,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(22,2)	(12,6)
Amortissement des relations clientèles		(0,8)	(2,3)
Marge immobilière	5.1	75,0	128,1
Prestations de services externes		26,9	32,9
Production immobilisée et stockée		132,0	133,3
Charges de personnel		(165,2)	(174,9)
Autres charges de structure		(83,0)	(82,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(22,8)	(23,9)
Frais de structure nets		(112,2)	(115,0)
Autres produits et charges		4,7	2,6
Dotations aux amortissements		(7,9)	(3,5)
Frais de transaction		0,0	(2,1)
Autres		(3,2)	(3,1)
Variation de valeur des immeubles de placement		0,2	(1,9)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		2,7	(12,4)
Dotation nette aux provisions		2,4	7,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(35,0)	3,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(6,0)	(11,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(41,0)	(8,0)
Coût de l'endettement net	5.2	(12,2)	(19,8)
Charges financières		(37,5)	(49,2)
Produits financiers		25,2	29,3
Autres résultats financiers	5.2	(12,0)	(13,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(11,9)	(25,9)
Résultats de cession des participations		(2,4)	(1,0)
Résultat avant impôts		(79,5)	(68,6)
Impôt sur les résultats	5.3	22,6	19,2
RÉSULTAT NET		(56,9)	(49,5)
dont Part des actionnaires d'Altareit SCA		(67,1)	(61,0)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		10,1	11,5
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 406	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	5.4	(38,35)	(34,86)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 406	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	5.4	(38,35)	(34,86)

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET	(56,9)	(49,5)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,3	1,0
<i>dont impôts</i>	<i>(0,4)</i>	<i>(0,4)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,3	1,0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	1,3	1,0
RÉSULTAT GLOBAL	(55,6)	(48,4)
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA</i>	<i>(65,8)</i>	<i>(59,9)</i>
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	<i>10,1</i>	<i>11,5</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		(56,9)	(49,5)
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(22,6)	(19,2)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	24,1	33,8
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(55,4)	(34,8)
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	6,0	11,1
Élimination des amortissements et provisions		30,0	40,0
Élimination des ajustements de valeur		11,7	27,8
Élimination des résultats de cession		(1,3)	0,4
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	10,3	(0,2)
Marge brute d'autofinancement		1,3	44,3
Impôts payés		(1,5)	15,1
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.5	(84,3)	196,9
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(84,5)	256,3
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(101,3)	(28,7)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(17,2)	(23,8)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,3)	(16,7)
Autres variations de périmètre		12,7	(0,1)
Augmentation des prêts et des créances financières		(14,4)	(30,6)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,2	2,4
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	9,5	32,3
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,7	0,1
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		35,3	31,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(33,5)	(15,5)
Dividendes reçus		(3,2)	5,6
Intérêts encaissés sur prêts financiers		26,4	29,4
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(81,0)	(14,0)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,2	0,2
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(21,2)	(7,9)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	425,3	313,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(568,2)	(324,6)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(21,4)	(23,2)
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,2)	1,3
Intérêts versés sur dettes financières		(43,9)	(62,1)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(229,2)	(102,5)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(394,7)	139,7
Trésorerie d'ouverture	6.2	652,0	512,3
Reclassement de la trésorerie liée à IFRS 5		(2,1)	0,0
Trésorerie de clôture	6.2	255,2	652,0
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		261,6	653,4
dont découverts bancaires		(6,3)	(1,3)

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1ER JANVIER 2024	2,6	76,3	697,8	776,5	30,6	807,1
Résultat net	–	–	(61,0)	(61,0)	11,5	(49,5)
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	1,0	1,0	–	1,0
RÉSULTAT GLOBAL	–	–	(59,9)	(59,9)	11,5	(48,4)
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(7,9)	(7,9)
Augmentation de capital	–	–	0,1	0,1	–	0,1
Valorisation des paiements en actions	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)
Élimination des actions propres	–	–	–	–	–	–
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	–	–	(0,1)	(0,1)	(7,9)	(8,0)
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	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
Autres	–	–	0,5	0,5	(0,1)	0,4
AU 31 DÉCEMBRE 2024	2,6	76,3	638,3	717,1	33,9	751,0
Résultat net	–	–	(67,1)	(67,1)	10,1	(56,9)
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	1,3	1,3	–	1,3
RÉSULTAT GLOBAL	–	–	(65,8)	(65,8)	10,1	(55,6)
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(21,2)	(21,2)
Valorisation des paiements en actions	–	–	7,6	7,6	–	7,6
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	–	–	7,6	7,6	(21,2)	(13,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	0,4	0,4
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	0,5	0,5
AU 31 DÉCEMBRE 2025	2,6	76,3	580,1	658,9	23,8	682,7

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
Chiffre d'affaires	1 687,4	–	1 687,4	1 970,4	–	1 970,4
Coût des ventes et autres charges	(1 579,8)	(59,1)	(1 638,9)	(1 894,4)	(6,7)	(1 901,1)
Marge immobilière	107,6	(59,1)	48,5	76,0	(6,7)	69,3
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	(190,5)	(17,8)	(208,4)	(193,4)	(19,9)	(213,3)
Frais de structure nets	(50,3)	(17,8)	(68,2)	(41,6)	(19,9)	(61,6)
Part des sociétés associées	2,4	(7,4)	(5,0)	(2,4)	(5,3)	(7,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(19,2)	(19,2)	–	(28,5)	(28,5)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	59,7	(103,6)	(43,8)	32,0	(60,4)	(28,4)
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	5,6	–	5,6	5,0	–	5,0
Production stockée	9,7	–	9,7	8,2	–	8,2
Charges d'exploitation	(24,6)	(2,6)	(27,2)	(29,6)	(3,4)	(33,0)
Frais de structure nets	(9,3)	(2,6)	(11,9)	(16,3)	(3,4)	(19,7)
Part des sociétés associées	1,1	(2,3)	(1,2)	1,7	(4,4)	(2,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,7	1,7	–	(0,2)	(0,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	18,4	(3,0)	15,4	44,1	(9,9)	34,2
Frais de structure nets	(1,6)	(2,4)	(3,9)	(6,1)	(0,7)	(6,7)
Part des sociétés associées	0,7	(0,6)	0,1	(0,6)	(0,3)	(0,9)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,1)	(8,1)	–	(3,6)	(3,6)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)
Résultat opérationnel diversification	(0,9)	(11,0)	(11,9)	(6,7)	(6,7)	(13,4)
Autres (corporate)	(0,7)	–	(0,7)	(0,5)	0,1	(0,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	76,5	(117,6)	(41,0)	68,9	(76,9)	(8,0)
Coût de l'endettement net	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(17,9)	(1,9)	(19,8)
Autres résultats financiers	(12,0)	–	(12,0)	(13,9)	–	(13,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(11,9)	(11,9)	–	(25,9)	(25,9)
Résultats de cession des participations	–	(2,4)	(2,4)	–	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	53,8	(133,3)	(79,5)	37,1	(105,7)	(68,6)
Impôts sur les sociétés	(0,7)	23,3	22,6	(0,7)	19,8	19,2
RÉSULTAT NET	53,1	(110,0)	(56,9)	36,4	(85,9)	(49,5)
Minoritaires	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(11,5)	–	(11,5)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	43,1	(110,2)	(67,1)	24,9	(85,9)	(61,0)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 360	1 748 360	1 748 360
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « 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 « 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	28	NOTE 6	PASSIFS	49
			6.1	Capitaux propres	49
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	28	6.2	Endettement financier net et sûretés	51
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	28	6.3	Provisions	53
2.2	Principales estimations et jugements	29	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	54
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	30	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	54
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	38	7.2	Immobilisations corporelles	55
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	38	7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	55
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	38	7.4	Immeubles de placement	55
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	39	7.5	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	55
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	40	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	58
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	41	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	58
4.1	Faits significatifs	41	8.2	Risque de taux	59
4.2	Périmètre	43	8.3	Risque de liquidité	61
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	45	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	62
4.4	Actifs destinés à la vente	45	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	64
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	46	10.1	Engagements hors bilan	64
4.6	Actifs financiers courant et non courant	47	10.2	Passifs éventuels	65
NOTE 5	RÉSULTAT	47	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	65
5.1	Marge immobilière	47	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	65
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	47			
5.3	Impôt sur les résultats	48			
5.4	Résultat par action	49			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altareit propose une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone. Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100 % les promoteurs Cogedim et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85 % par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

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 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

Altareit 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 internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, 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 12 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 12 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 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 7.1 « 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 ») ;
- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »).

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 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.3 « 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 7.3 « 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.

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.

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 comptabilisés 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.

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.

Si le cas se présente, 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 » ; et
- les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.3.6 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 12 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
- 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, 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 ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).
- 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. 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. 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. À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du 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 actuaire. 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 actuaire, 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.

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 actuaire, 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 Altareit 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.

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 10 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 trois dernières années, qui se situe entre 5,7 % et 6,6 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,7 %.

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.

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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.

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, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

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. Le Groupe est concerné en tant que preneur.

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).

Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ;
- les locations de véhicules ; et
- 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 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 (inférieure à 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 (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, 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 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 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.

2.3.20 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.

2.3.21 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 :

- Logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement ; et
- Diversification.

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.

⁽¹⁾ Fund From Operations.

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

- la marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise ;
- 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.

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 des variations de valeur est le résultat net.

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

- **les variations de valeur et 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 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 exemple 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)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	300,2	15,7	3,2	319,1
Immobilisations corporelles	14,3	0,0	142,1	156,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	99,7	0,1	3,5	103,2
Immeubles de placement	–	13,3	0,0	13,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	66,2	58,4	3,5	128,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	316,7	126,5	68,7	511,9
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	797,1	213,9	221,0	1 232,0

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	301,8	15,7	14,5	332,0
Immobilisations corporelles	16,8	0,0	146,6	163,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	111,1	0,1	5,0	116,2
Immeubles de placement	–	13,5	45,6	59,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	75,1	46,8	13,3	135,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	332,3	53,1	9,5	395,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	837,1	129,2	234,5	1 200,7

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
Chiffre d'affaires	1 819,3	–	1 819,3	2 442,3	–	2 442,3
Coûts des ventes	(1 645,7)	(24,9)	(1 670,6)	(2 224,4)	–	(2 224,4)
Charges commerciales	(50,6)	–	(50,6)	(74,9)	–	(74,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	11,2	(33,4)	(22,2)	(8,2)	(4,4)	(12,6)
Amortissement des relations clientèles	–	(0,8)	(0,8)	–	(2,3)	(2,3)
MARGE IMMOBILIÈRE	134,2	(59,1)	75,0	134,7	(6,7)	128,1
Prestations de services externes	26,9	–	26,9	32,9	–	32,9
Production immobilisée et stockée	132,0	–	132,0	133,3	–	133,3
Charges de personnel	(149,3)	(15,9)	(165,2)	(159,1)	(15,8)	(174,9)
Autres charges de structure	(76,2)	(6,9)	(83,0)	(74,2)	(8,1)	(82,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(22,8)	(22,8)	–	(23,9)	(23,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(66,6)	(45,6)	(112,2)	(67,1)	(47,8)	(115,0)
Autres produits et charges	4,7	–	4,7	2,6	–	2,6
Dotations aux amortissements	–	(7,9)	(7,9)	–	(3,5)	(3,5)
Frais de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)
AUTRES	4,7	(7,9)	(3,2)	2,6	(5,6)	(3,1)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	2,7	2,7	–	(12,4)	(12,4)
Dotations nettes aux provisions	–	2,4	2,4	–	7,4	7,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	72,3	(107,3)	(35,0)	70,1	(67,0)	3,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4,2	(10,3)	(6,0)	(1,3)	(9,9)	(11,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	76,5	(117,6)	(41,0)	68,9	(76,9)	(8,0)
Coût de l'endettement net	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(17,9)	(1,9)	(19,8)
Charges financières	(35,9)	(1,5)	(37,5)	(47,2)	(1,9)	(49,2)
Produits financiers	25,2	–	25,2	29,3	–	29,3
Autres résultats financiers	(12,0)	–	(12,0)	(13,9)	–	(13,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(11,9)	(11,9)	–	(25,9)	(25,9)
Résultat de cession de participation	–	(2,4)	(2,4)	–	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	53,8	(133,3)	(79,5)	37,1	(105,7)	(68,6)
Impôt sur les résultats	(0,7)	23,3	22,6	(0,7)	19,8	19,2
RÉSULTAT NET	53,1	(110,0)	(56,9)	36,4	(85,9)	(49,5)
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	43,1	(110,2)	(67,1)	24,9	(85,9)	(61,0)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(11,5)	–	(11,5)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 360	1 748 360	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 360	1 748 360	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « 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 « 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				
	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total
Marge Immobilière	48,5	26,6	—	—	75,0	69,3	58,7	—	—	128,1
Frais de structure	(84,8)	(13,2)	(15,3)	1,1	(112,2)	(85,2)	(20,5)	(10,4)	1,1	(115,0)
Autres	(5,9)	1,3	3,3	(1,8)	(3,2)	(0,1)	0,7	(2,1)	(1,6)	(3,1)
Ajustements de valeur	—	2,9	—	—	2,9	(10,8)	(3,5)	—	0,1	(14,3)
Dotation nette aux provisions	3,3	(1,0)	—	—	2,4	6,0	1,4	—	—	7,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(5,0)	(1,2)	0,1	—	(6,0)	(7,6)	(2,6)	(0,9)	—	(11,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(43,8)	15,4	(11,9)	(0,7)	(41,0)	(28,4)	34,2	(13,4)	(0,4)	(8,0)

(a) IE : Immobilier d'entreprise.

(b) Div. : Diversification.

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	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 687,4	—	1 687,4	1 970,4	—	1 970,4
Prestations de services externes	20,1	—	20,1	26,7	—	26,7
Logement	1 707,5	—	1 707,5	1 997,1	—	1 997,1
Chiffre d'affaires	131,9	—	131,9	471,9	—	471,9
Prestations de services externes	5,6	0,0	5,6	5,0	0,1	5,0
Immobilier d'entreprise	137,5	0,0	137,5	476,9	0,1	476,9
Autres (corporate)	1,1	—	1,1	1,1	—	1,1
TOTAL	1 846,1	0,0	1 846,1	2 475,1	0,1	2 475,2

Le groupe Altareit opère principalement en France 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

Logement

Altareit 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, le Groupe 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 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 ;
- la réhabilitation d'un ensemble de cinq 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.

Diversification

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⁾.

Le Groupe et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽⁴⁾ 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 center* 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⁽⁵⁾ 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

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

⁽²⁾ Cf. Note 5.1 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.

⁽⁴⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

⁽⁵⁾ 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.

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 ;
- 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 premier semestre 2025.

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

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
ALTAREIT	SCA	552091050	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NOHEE	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM EST	SNC	419461546		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PROMOTION	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
XF Investment	SAS	507488815		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM	SASU	54500814		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
WATT	SNC	812030302		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX ET2	SCCV	843011842	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296		IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %
GRENOBLE PORTERNE	SCCV	893275396		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
MERIMEE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA GESTION IMMOBILIERE	SASU	401165089		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE RENOVATION	SAS	394203509		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES COTEAUX DE PEIRONADE	SCCV	892976846		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES VERNEDES MALBOUSQUET	SNC	930822754		IG	60,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MARTIGUES ROUTE BLANCHE	SCCV	852218155		IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
LA VALETTE FAMILLE PASSION IV	SCCV	948003710		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
JOINVILLE PARIS BROSSOLETTE	SCCV	837493998		IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	SIREN	31/12/2025			31/12/2024		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
BONDY TASSIGNY	SCCV	892127432	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
MALAKOFF MENARD-VOLTAIRE	SCCV	907529069	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
LE PERREUX JONCS MARINS	SCCV	908200249	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
BEZONS A3	SNC	882047863	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CONFLANS PAUL BRARD	SCCV	889118543	IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
MAGNANVILLE LES BROSSES	SCCV	914883780	IG	51,00 %	100,00 %	ME	41,0 %	41,0 %
CORMEILLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
ARNOUVILLE - JEAN JAURE	SCCV	920624764	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
MOULIN PRAGUE	SCCV	948891213	IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
PONTOISE ALLURE	SCCV	942089897	IG	51,0 %	100,0 %	NI		
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BLANC MESNIL FLOREAL T2	SCCV	978231876	IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
NOISY B2	SAS	908507759	IG	95,0 %	100,0 %	IG	95,0 %	100,0 %
LES HAUTS DE LATTE	SCCV	827552829	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %
ADN CLOT BEY	SAS	841150071	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ENVY VALLON REGNY	SNC	890204738	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892811696	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
BEZONS RUE DE L'AGRICULTURE	SCCV	920101706	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV VILLA VERDE	SCCV	917739823	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Immobilier d'Entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE PROVENCALE	SAS	348892936	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA INVESTISSEMENT MANAGERS	SAS	922347950	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	SAS	922530993	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005	IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
Diversification								
PREJEANCE INDUSTRIAL SAS	SAS	852466218	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

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	456	2	34	(1)	(44)	1	448
Co-entreprises ^(a)	92	–	4	(3)	(3)	(1)	89
Entreprises associées ^(a)	56	1	–	(2)	(2)	–	53
TOTAL	604	3	38	(6)	(49)	–	590

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

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

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

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition majeure.

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 :

- 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	54,1	29,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	(5,3)	(1,3)
Valeur des participations mises en équivalence	48,7	27,9
Créances sur co-entreprises	38,9	57,7
Créances sur entreprises associées	40,4	49,5
Créances sur participations mises en équivalence	79,3	107,2
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	128,0	135,1

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	32,8	(3,7)	29,1	139,2	(0,9)	138,3
Actifs courants	228,3	243,8	472,2	271,9	241,5	513,4
Total Actifs	261,1	240,1	501,2	411,1	240,6	651,7
Passifs non courants	9,5	11,1	20,6	134,9	44,9	179,8
Passifs courants	197,5	234,4	431,9	246,9	197,1	444,0
Total Dettes	207,0	245,5	452,5	381,8	242,0	623,8
Actif net en équivalence	54,1	(5,3)	48,7	29,2	(1,3)	27,9
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	3,1	2,6	5,6	(2,1)	4,0	1,9
Coût de l'endettement net	(1,9)	(4,6)	(6,5)	(1,2)	(7,3)	(8,6)
Autres résultats financiers	(5,3)	–	(5,3)	(6,2)	–	(6,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,5	(0,3)	0,2	1,8	(1,3)	0,5
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,1	0,1
Résultat net avant impôt	(3,7)	(2,3)	(6,0)	(7,7)	(4,6)	(12,3)
Impôts sur les sociétés	0,1	(0,1)	–	2,0	(0,8)	1,1
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(5,7)	(5,4)	(11,1)
Résultat hors groupe	–	–	–	–	–	–
Résultat net, part du Groupe	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(5,7)	(5,4)	(11,1)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 4,3 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®. Dans le cadre de la mise en œuvre de 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.

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2025, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 37,4 millions d'euros contre 39,7 millions d'euros au 31 décembre 2024, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 6,1 millions d'euros (5,0 millions au 31 décembre 2024) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 30,9 millions d'euros (34,2 millions au 31 décembre 2024).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 75,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 128,1 millions d'euros au 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	(21,4)	(38,1)
Intérêts sur avance d'associés	(12,7)	(2,5)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	17,3	20,4
Frais financiers capitalisés	3,2	–
Autres produits et charges financiers	2,9	2,3
Produits et charges financiers FFO	(10,7)	(17,9)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,5)	(1,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(12,2)	(19,8)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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.

5.3 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	(0,7)	(0,7)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	3,5	7,4
Écarts d'évaluation	0,2	4,7
Juste valeur des immeubles de placement	(0,7)	(0,2)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,6)	2,7
Marge à l'avancement	11,1	4,8
Autres différences temporelles	14,8	0,4
Impôt différé	23,3	19,8
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	22,6	19,2

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(73,5)	(57,5)
Économie (charge) d'impôt du Groupe	22,6	19,2
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(30,76 %)	(33,35 %)
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	19,0	14,8
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	3,6	4,3
Écarts liés au traitement des déficits	0,1	6,1
Autres différences permanentes et différences de taux	3,5	(1,8)

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits fiscaux activés	56,5	53,0
Écarts d'évaluation	(25,7)	(25,9)
Juste valeur des immeubles de placement	(5,4)	(4,7)
Juste valeur des instruments financiers	(4,6)	1,0
Marge à l'avancement	(19,5)	(30,5)
Autres différences temporelles	58,5	46,0
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	59,8	38,9

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.

Les impôts différés sont calculés 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 », qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, le groupe Altareit SCA, secteur taxé au taux de droit commun, ne présente pas de risque Pilier 2.

Au 31 décembre 2025, sur la base des analyses menées, le montant d'impôt « PILIER 2 » estimé par le Groupe 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 ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(67,1)	(61,0)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 406	1 748 360
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	0	0
Effet dilutif potentiel total	0	0
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 406	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (en €)	(38,35)	(34,86)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (en €)	(38,35)	(34,86)

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2024			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2025			
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000 euros correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

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

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui

contrôle Altareit. Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 9,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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 Altareit							
4 juin 2021	27 500(b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	
4 juin 2021	45 500(b)	31 mars 2025	9 721		(10 209)	488	
4 juin 2021	14 000(b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	
4 juin 2021	23 700(b)	31 mars 2025	3 211		(3 218)	7	
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	
5 janvier 2023	1 500(b)	31 mars 2029					
31 mars 2023	20 940	1 ^{er} avril 2025	19 267		(19 492)	225	
31 mars 2023	48 280(b)	1 ^{er} avril 2025	31 122		(27 773)	(3 349)	
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	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	11 566	15 mai 2025	11 566		(11 519)	(47)	
22 mai 2024	109 250	31 juillet 2026	109 250			(16 167)	93 083
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025	7 466		(7 366)	(100)	
4 juillet 2024	6 300(c)	5 juillet 2026	6 300			(1 575)	4 725
4 juillet 2024	40 000(d)	1 ^{er} juillet 2029	40 000			(16 000)	24 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	400				400
31 mars 2025	64 990	31 mars 2026		64 627		(2 988)	61 639
31 mars 2025	18 852	31 mars 2027		18 702		(848)	17 854
31 mars 2025	400	31 juillet 2026		400			400
TOTAL	596 994		327 309	83 729	(96 428)	(87 572)	227 038

(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.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2025 au titre de l'exercice 2024.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2024 au titre de l'exercice 2023.

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	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	334,2	(334,4)	0,2	–	–	–	–	–
Titres négociables court et moyen termes	–	141,0	–	–	–	–	–	141,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	409,1	98,3	1,3	–	–	–	(81,9)	426,9
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	743,3	(95,1)	1,5	–	–	–	(81,9)	567,9
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	9,2	(6,0)	–	–	–	–	(0,2)	3,1
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	752,5	(101,1)	1,5	–	–	–	(82,0)	570,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(653,4)	389,7	–	–	–	–	2,1	(261,6)
Découverts bancaires	1,3	5,0	–	–	–	–	–	6,3
Trésorerie nette	(652,0)	394,7	–	–	–	–	2,1	(255,2)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	100,5	293,6	1,5	–	–	–	(79,9)	315,7
Avances actionnaire, Groupe et associés	223,4	(47,8)	–	55,4	–	0,3	(0,1)	231,1
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	0,8	11,4	–	–	–	–	–	12,3
Obligations locatives	142,8	(21,4)	–	–	–	–	6,5	127,9
ENDETTEMENT FINANCIER NET	467,4	235,8	1,5	55,4	–	0,3	(73,5)	687,0

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 315,7 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 100,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 349,0 millions d'euros, contre 320,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 77,9 millions d'euros, contre 88,5 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 un an) et deux programmes NEU MTN⁽²⁾ (échéance supérieure à un an) pour la société 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 compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 118,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 149,4 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 261,6 millions d'euros, dont 25,6 millions d'euros d'équivalents de trésorerie (principalement des OPCVM et comptes à terme).

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

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

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
< 3 mois	237,7	29,8
De 3 à 6 mois	64,6	11,5
De 6 à 9 mois	0,3	343,1
De 9 à 12 mois	0,6	15,3
À moins de 1 an	303,3	399,7
À 2 ans	58,2	71,4
À 3 ans	76,8	23,8
À 4 ans	140,3	68,2
À 5 ans	1,0	146,7
De 1 à 5 ans	276,3	310,1
Plus de 5 ans	1,0	50,1
Frais d'émission restant à amortir	(3,2)	(6,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	577,3	753,9

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
< 3 mois	(0,6)	(3,3)
De 3 à 6 mois	0,7	0,2
De 6 à 9 mois	0,7	(10,3)
De 9 à 12 mois	0,7	(0,9)
À moins de 1 an	1,6	(14,2)
À 2 ans	(11,3)	(6,4)
À 3 ans	(11,9)	(13,3)
À 4 ans	(7,0)	(12,4)
À 5 ans	(2,5)	(7,5)
De 1 à 5 ans	(32,7)	(39,6)

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Promesses d'hypothèques	80,1	106,0
Privilège de prêteur de deniers	–	–
Nantissement de titres	5,6	81,5
Caution donnée par Altarea SCA	344,0	225,0
Non garanti	150,8	347,4
TOTAL	580,5	759,9
Frais d'émission restant à amortir	(3,2)	(6,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	577,3	753,9

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	576,9	0,4	577,3
Au 31 décembre 2024	414,0	339,9	753,9

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 0,4 million d'euros au 31 décembre 2025 contre 338,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (baisse liée au remboursement anticipé de l'emprunt 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 127,9 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 142,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
< 3 mois	5,3	5,3
De 3 à 6 mois	5,2	5,1
De 6 à 9 mois	6,2	5,2
De 9 à 12 mois	5,1	5,1
À moins de 1 an	21,9	20,7
À 2 ans	18,2	20,8
À 3 ans	19,7	18,5
À 4 ans	19,8	18,7
À 5 ans	20,4	18,7
De 1 à 5 ans	78,1	76,7
Plus de 5 ans	28,0	45,4
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	127,9	142,8

6.2.3 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	425,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(568,2)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(142,9)
Remboursement des obligations locatives	(21,4)
Variation de trésorerie	(396,8)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(561,1)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(95,1)
Trésorerie nette	(394,7)
Avances actionnaire, Groupe et associés	(47,8)
Obligations locatives	(21,4)
Trésorerie liée aux actifs et passifs destinés à la vente	(2,1)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(561,1)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,1	9,0
Autres provisions	40,1	39,9
TOTAL PROVISIONS	48,2	48,9

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.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs ; ainsi que
- les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 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	456,6	(238,9)	217,7	228,9
Marques	127,0	(28,0)	99,0	99,0
Relations clientèles	203,9	(203,4)	0,5	1,3
Logiciels, brevets & droits similaires	27,6	(26,7)	1,0	1,7
Droit au bail	0,3	0,0	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,3)	0,7	0,8
Autres immobilisations incorporelles	28,9	(26,9)	1,9	2,8
TOTAL	816,3	(497,2)	319,1	332,0

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur nette en début de période	332,0	340,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	–	0,9
Cession et mise au rebut	(0,9)	–
Variation de périmètre et autres	(11,2)	10,5
Dotations nettes aux amortissements	(0,8)	(19,6)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	319,1	332,0

Écarts d'acquisition

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 en ligne avec 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 +/- 25 bps sur le taux de croissance perpétuel conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement 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).

7.2 Immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2025, les immobilisations corporelles s'élèvent à 156,5 millions d'euros et concernent principalement :

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

7.3 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	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2024	179,9	5,6	-	185,6	(66,2)	(3,2)	-	(69,4)	116,2
Nouveaux contrats/Dotations	7,4	0,7	-	8,1	(17,7)	(1,6)	-	(19,3)	(11,2)
Résiliations de contrats/Reprises	(5,2)	(1,8)	-	(7,0)	4,4	1,7	-	6,1	(0,9)
Transfert en Actifs destinés à la vente	(0,9)	-	-	(0,9)	0,1	-	-	0,1	(0,9)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	181,2	4,5	-	185,7	(79,3)	(3,1)	-	(82,5)	103,2

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.

7.4 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent essentiellement un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

Le centre commercial situé à Orgeval a été reclassé en stocks, la nature du projet ayant été modifiée.

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	31/12/2024	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	901,2	938,0	(92,1)	55,3
Actifs sur contrats	453,3	507,2	(87,3)	33,3
Créances clients nettes	263,0	251,4	37,4	(25,9)
Autres créances d'exploitation nettes	446,1	555,0	(89,1)	(19,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	709,0	806,4	(51,7)	(45,7)
Passifs sur contrats	(106,6)	(130,2)	23,6	-
Dettes fournisseurs	(1 034,0)	(1 247,6)	217,0	(3,3)
Autres dettes d'exploitation	(411,1)	(478,9)	74,8	(7,0)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 445,1)	(1 726,5)	291,8	(10,4)
BFR D'EXPLOITATION	511,9	395,0	84,3	32,6

N.B. présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés.

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe est essentiellement liée à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Diversification

(transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets) 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	1 207,6	(116,7)	1 090,9
Variation	(139,9)	0,3	(139,6)
Dotations	–	(19,9)	(19,9)
Reprises	–	14,6	14,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,4)	1,1
Variation de périmètre	(10,5)	1,5	(9,1)
Au 31 décembre 2024	1 058,6	(120,6)	938,0
Variation	(87,2)	(0,2)	(87,4)
Dotations	–	(34,2)	(34,2)
Reprises	–	29,5	29,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	88,7	(39,7)	49,0
Variation de périmètre	6,6	(0,3)	6,3
AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 066,8	(165,5)	901,2

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 Diversification (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets).

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	265,7	253,8
Perte de valeur à l'ouverture	(2,3)	(1,5)
Dotations	(0,5)	(1,6)
Reprises	0,1	0,8
Perte de valeur à la clôture	(2,8)	(2,3)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	263,0	251,4
Avances et acomptes versés	58,9	64,3
Créances de TVA	234,6	331,7
Débiteurs divers	43,7	99,4
Charges constatées d'avance	104,2	45,4
Comptes mandants débiteurs	11,7	21,7
Total autres créances d'exploitation brutes	453,1	562,5
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	446,1	555,0
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	709,0	806,4
Créances sur cession d'immobilisations	1,8	0,5
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	710,9	806,9

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2025
Total brut créances clients	265,7
Dépréciations sur créances clients	(2,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	263,0
Clients factures à établir	(39,6)
Clients non exigibles	(97,3)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	126,1

(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)	128,8	89,5	0,6	9,2	4,8	24,7
Dépréciation	(2,8)	–	–	–	–	(2,8)
Clients et comptes rattachés exigibles	126,1	89,5	0,6	9,2	4,8	22,0

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et sont appelées en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. 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 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.

7.5.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 034,0	1 247,6
Avances et acomptes reçus des clients	7,7	2,4
TVA collectée	203,9	254,4
Autres dettes fiscales et sociales	40,2	37,3
Produits constatés d'avance	20,6	11,4
Autres dettes	138,7	163,3
Comptes mandants créditeurs	0,0	10,2
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	411,1	478,9
Dettes sur immobilisations	14,7	7,9
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 459,8	1 734,3

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, 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	138,2	48,7	89,2	-	0,3	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	128,0	48,7	79,3	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	10,2	-	9,9	-	0,3	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 013,2	-	974,0	-	-	39,2	-	39,2	-
Clients et autres créances	710,9	-	710,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	27,1	-	27,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	13,7	-	-	-	-	13,7	-	13,7	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	261,6	-	236,0	-	-	25,6	-	25,6	-
PASSIFS NON COURANTS	383,3	-	-	383,3	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	380,7	-	-	380,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,6	-	-	2,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 027,6	-	-	2 027,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	567,8	-	-	567,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 459,8	-	-	1 459,8	-	-	-	-	-

(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	144,0	27,9	115,6	-	-	0,5	-	0,5	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	135,1	27,9	107,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	8,9	-	8,4	-	-	0,5	-	0,5	-
ACTIFS COURANTS	1 494,0	-	1 464,4	-	-	29,5	26,6	2,9	-
Clients et autres créances	806,9	-	806,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	30,8	-	30,8	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	2,9	-	-	-	-	2,9	-	2,9	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	653,4	-	626,8	-	-	26,6	26,6	-	-
PASSIFS NON COURANTS	479,5	-	-	479,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	476,7	-	-	476,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,8	-	-	2,8	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 385,1	-	-	2 378,4	-	6,7	-	6,7	-
Emprunts et dettes financières	644,1	-	-	644,1	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	6,7	-	-	-	-	6,7	-	6,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 734,3	-	-	1 734,3	-	-	-	-	-

(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 les 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 détient des *swaps* destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

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.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Swaps de taux d'intérêt	12,8	(3,9)
Intérêts courus non échus	0,9	0,2
TOTAL	13,7	(3,7)

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
ALTAREIT payeur à taux fixe – <i>swap</i>	700,0	200,0	200,0	200,0	-	-
ALTAREIT payeur à taux – <i>swaption</i>	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT – <i>cap</i>	-	-	-	-	-	-
TOTAL	700,0	200,0	200,0	200,0	-	-
Taux moyen de couverture	0,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	- %	- %

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
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
ALTAREIT payeur à taux fixe – swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
ALTAREIT – cap	–	–	–	–	–	–
TOTAL	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Taux moyen de couverture	0,63 %	0,62 %	1,62 %	1,62 %	1,61 %	2,13 %

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
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(0,4)	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(576,9)	(274,0)	(215,8)	(139,0)	(2,0)	(1,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	261,6	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(315,7)	(274,0)	(215,8)	(139,0)	(2,0)	(1,0)
Swap	700,0	200,0	200,0	200,0	–	–
Swaption	–	–	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	700,0	200,0	200,0	200,0	–	–
POSITION NETTE APRÈS GESTION	384,3	(74,0)	(15,8)	61,0	(2,0)	(1,0)

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
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(339,9)	(0,4)	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(414,0)	(353,8)	(282,7)	(258,9)	(190,7)	(44,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	653,4	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(100,5)	(354,2)	(282,8)	(259,0)	(190,8)	(44,0)
Swap	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
POSITION NETTE APRÈS GESTION	715,8	456,1	21,4	39,0	100,8	41,1

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	+ 4,6 million d'euros	+ 5,0 millions d'euros
	- 50 bps	-4,6 million d'euros	-5,1 millions d'euros
31/12/2024	+ 50 bps	+ 4,0 million d'euros	+ 48,0 millions d'euros
	- 50 bps	-4,0 million d'euros	-7,4 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 261,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 653,4 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 568,5 millions d'euros (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants

De par son appartenance au groupe Altarea, certains *covenants* sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les *covenants* (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires.

Au 31 décembre 2025, le Groupe respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

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

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est principalement exposé au risque de contrepartie envers les établissements financiers. Les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, (éventuellement 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 ou de placements qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

(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
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg ^(a)	0,11	NA	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autodétention	0,01	NA	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea (holding de contrôle du groupe Altarea auquel la Société fait partie) et ses filiales, notamment celles prestataires de services ;
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président-fondateur du groupe Altarea) et sa famille qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager ;
- Altafi 3, associée commandité de la Société, présidée par Alain Taravella et dont le capital est intégralement détenu par AltaGroupe ;
- Altafi 2, gérante non associée de la Société, présidée par M. Alain Taravella et ayant pour directeurs généraux 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 soit de prestations de services fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Altarea a octroyé des garanties personnelles (cautions et garanties autonomes, notamment) pour le compte d'Altareit (et de ses filiales) à concurrence d'un montant pouvant aller globalement jusqu'à 912,5 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50 % dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement AltaFund dans lequel Altareit investit également⁽²⁾, cette dernière détenant ainsi indirectement 8,35 % du capital d'AF Investco 4.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, 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. Aussi, une convention d'animation a été conclue en 2022 entre, d'une part, la société AltaGroupe, et, d'autre part, Altarea, Altareit et leurs filiales et sous-filiales, *inter alii*.

Par ailleurs, des conventions de management fees ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altareit et par Altarea Management (filiale d'Altarea) 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 au prix du marché.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants	0,0	0,0	0,0	3,2
Actif courants	0,1	47,6	47,7	23,9
TOTAL ACTIF	0,1	47,7	47,7	27,1
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,4	169,4	169,7	181,3
TOTAL PASSIF	0,4	169,4	169,7	181,3

(a) Principalement le compte courant entre Altareit SCA et Altarea SCA.

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

⁽²⁾ En général, à hauteur respectivement de 16,7 % et 30,11 % dans les portefeuilles 1 et 2 d'AltaFund.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation	0,0	63,2	63,3	10,9
Charges d'exploitation	(1,0)	(81,5)	(82,5)	(57,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1,0)	(18,2)	(19,2)	(46,6)
Coût de l'endettement net	0,0	(2,3)	(2,3)	(6,2)
RÉSULTAT NET	(1,0)	(20,5)	(21,5)	(52,8)

Les produits d'exploitation concernent principalement la livraison d'immeubles à l'activité Commerce.

Rémunération de la Gérance

La société Altareit rémunère la Gérance, Altafi 2, sous forme d'honoraires. Cette rémunération est fixée conformément à la politique 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 à long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à Altafi 2 par Altareit ou ses filiales.

Pour l'exercice 2025, Altafi 2 a reçu un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé à 750 000 euros hors taxes, la Gérance ayant de nouveau renoncé exceptionnellement à une partie de cette rémunération à concurrence d'un sixième (soit une baisse de 150 000 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 Altareit est pour partie dépendante du résultat net consolidé part du Groupe de l'exercice et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers liés au climat et aux ressources humaines.

A titre indicatif, le montant global des honoraires variables dû à la Gérance par Altareit au titre de l'exercice 2025 ressort à 262 500 euros hors taxes. 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.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires bruts ^(a)	2,1	2,0
Charges sociales	0,9	0,8
Paiements fondés sur des actions ^(b)	2,7	3,3
Nombre d'actions livrées au cours de la période	15 683	11 549
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	0,3	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,2	0,2

(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 à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2025	31/12/2024
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	58 000	87 690

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du président et des membres du conseil de surveillance.

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.

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 « Gestion des risques financiers ».

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

(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	4,3	–	–	–	–
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	29,9	32,5	32,5	–	–
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	29,8	32,5	32,5	–	–
Cautions reçues des locataires	–	–	–	–	–
TOTAL	34,2	32,5	32,5	–	–
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements donnés liés au périmètre	3,5	3,5	3,5	–	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 391,5	1 532,3	703,4	732,0	96,8
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 262,3	1 396,3	626,2	686,7	83,4
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	68,7	52,4	22,3	29,1	1,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	34,7	29,0	14,7	13,8	0,5
Autres cautions et garanties données	25,8	54,6	40,3	2,4	11,9
TOTAL	1 395,0	1 535,7	706,9	732,0	96,8

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.

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

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'assurance. 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 essentiellement les achats de terrains 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 couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

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 du secteur Logement, le Groupe signe 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 se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

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.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

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'arrêt 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																
• Altareit SCA	0,3	0,3	33 %	40 %	0,3	0,3	22 %	22 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,5	26 %	27 %
• Filiales intégrées globalement	0,3	0,3	41 %	45 %	0,8	0,9	69 %	72 %	0,0	0,0	100 %	68 %	1,2	1,2	58 %	63 %
Services autres que la certification des comptes																
• Altareit SCA	0,0	0,0	— %	— %	0,0	–	0 %	0 %	–	–	0 %	0 %	0,0	0,0	— %	— %
• Filiales intégrées globalement	0,1	–	13 %	0 %	0,0	0,0	4 %	1 %	0,0	0,0	0 %	32 %	0,2	0,0	8 %	2 %
Certifications des informations en matière de durabilité																
• Altareit SCA	0,1	0,1	12 %	15 %	0,1	0,1	6 %	4 %	–	–	0 %	0 %	0,2	0,2	8 %	8 %
TOTAL	0,8	0,7	100 %	100 %	1,2	1,2	100 %	100 %	0,0	0,1	100 %	100 %	2,1	2,0	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 Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit 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.

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 de votre groupe pour une valeur nette comptable de M€ 317, dont M€ 218 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, et M€ 99 liés 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 les notes 2.3.7 et 7.1 de l'annexe des 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 transaction 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 de la valeur recouvrable 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 ; ■ valider, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

■ 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 M€ 901. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ 75 pour l'exercice 2025. Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe des comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les charges associées (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 des 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 de votre groupe, 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 Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-huitième année.

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.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

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

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.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

Gilles Magnan

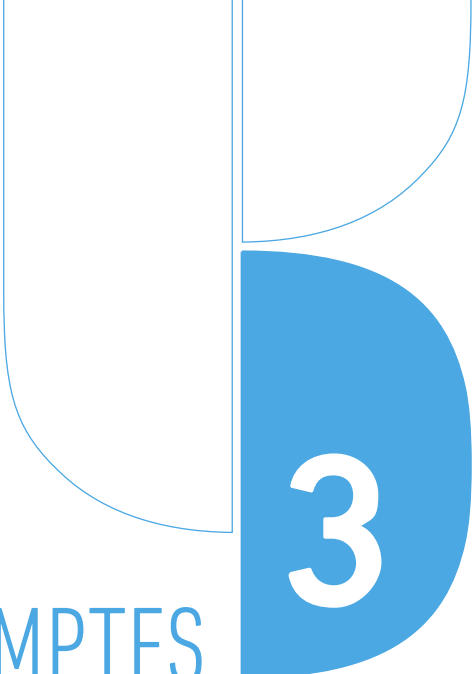
Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Soraya Ghannem

Jean-Roch Varon

COMPTES ANNUELS 2025



3

3.1	ÉTATS FINANCIERS	72
3.2	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	75
3.2.1	Faits significatifs de l'exercice	75
3.2.2	Principes, règles et méthodes comptables	76
3.2.3	Commentaires, chiffres et tableaux annexes	78
3.3	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	91
3.3.1	Informations sur les délais de paiement	91
3.3.2	Résultats des cinq derniers exercices	92
3.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	93
3.5	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	97

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Ventes de marchandises	–	–
Production vendue	1 125,1	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 125,1	1 124,1
Production stockée	–	–
Production immobilisée	–	–
Subventions	–	–
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	–	–
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	–	–
Autres produits	–	–
Produits d'exploitation	1 125,1	1 124,1
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	3 753,6	6 010,6
Impôts, taxes et versements assimilés	0,4	0,5
Salaires et traitements	–	–
Charges sociales	–	–
Dotations d'exploitation	–	–
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	–	–
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	–	–
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	–	–
Dotations aux provisions	–	–
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	–	–
Autres charges	9,0	8,0
Charges d'exploitation	3 763,1	6 019,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 638,0)	(4 895,0)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	–	–
Bénéfice attribué ou perte transférée	–	–
Perte supportée ou bénéfice transféré	–	–
Produits financiers		
De participation	75 582,5	51 162,8
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	–	–
Autres intérêts et produits assimilés	18 829,7	21 665,2
Reprises sur dépréciations et provisions	–	22,8
Différences positives de change	–	–
Produits des cessions d'immobilisations financières	115 750,0	–
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	–	–
Produits financiers	210 162,2	72 850,8
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	10 833,1	6 155,8
Intérêts et charges assimilées	48 809,4	53 363,3
Différences négatives de change	–	–
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	115 750,0	–
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	–	–
Charges financières	175 392,5	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	34 769,7	13 331,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	32 131,7	8 436,7
Produits exceptionnels	–	1,6
Charges exceptionnelles	–	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	–	(18,5)
Participation des salariés aux résultats	–	–
Impôts sur les bénéfices	(16 406,0)	(12 514,7)
Total des produits	211 287,3	73 976,5
Total des charges	162 749,6	53 043,6
BÉNÉFICE OU PERTE	48 537,7	20 932,9

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	–	–	–	–
Fonds commercial	–	–	–	–
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	–	–	–	–
Immobilisations corporelles				
Terrains	–	–	–	–
Constructions	–	–	–	–
Installations techniques, matériel et outillage industriels	–	–	–	–
Autres immobilisations corporelles	–	–	–	–
Immobilisations corporelles en cours, avances at comptes	–	–	–	–
Immobilisations financières				
Participations	351 818,2	126 837,5	224 980,6	193 589,1
Créances rattachées à des participations	518 946,6	2 412,7	516 533,9	617 880,7
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	–	–	–	–
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	–	–	–	–
Autres immobilisations financières	–	–	–	–
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	870 764,8	129 250,2	741 514,6	811 469,9
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	–	–	–	–
Autres créances	406 262,8	–	406 262,8	38 877,7
Charges constatées d'avance	819,0	–	819,0	21,8
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	100,2	1,3	98,9	106,4
Autres titres	–	–	–	–
Instruments financiers à terme et jetons détenus	16 018,4	–	16 018,4	163,7
Disponibilités	79 761,6	–	79 761,6	426 918,3
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	502 962,0	1,3	502 960,6	466 087,8
Frais d'émission des emprunts	–	–	–	–
Primes de remboursement des emprunts	–	–	–	84,8
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif	6 332,2	–	6 332,2	5 844,0
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF	1 380 058,9	129 251,5	1 250 807,4	1 283 486,5

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Écart d'équivalence	0,0	0,0
Réserves	0,0	0,0
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	26,8	0,0
Réserves réglementées	0,0	26,8
Autres réserves	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	351 213,0	330 280,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	48 537,7	20 932,9
Subventions d'investissement	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	483 757,5	435 219,8
Produits des émissions de titres participatifs	0,0	0,0
Avances conditionnées	0,0	0,0
AUTRES FONDS PROPRES	0,0	0,0
Provisions pour risques	6 342,2	5 844,0
Provisions pour charges	0,0	7,7
PROVISIONS	6 342,2	5 851,7
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	0,0	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346 270,1	228 390,2
Emprunts et dettes financières diverses	270 938,8	149 438,8
Instruments financiers à terme	2 638,6	5 844,0
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 939,1	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	0,0	22,2
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,0	0,0
Autres dettes	135 227,5	117 827,5
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
DETTES	757 014,0	842 415,0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	3 693,6	0,0
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	1 250 807,4	1 283 486,5

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°s 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea et ses activités de diversification.

La société Altareit est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment A. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société Altareit est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

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

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Dans la continuité de l'année 2024, le contexte économique de l'année 2025 est marqué par une crise immobilière durable qui impacte les prix de vente et l'écoulement des stocks immobiliers. Ce contexte a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos de la société au 31 décembre 2025 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société.

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.

Remboursement de l'emprunt obligataire

Fin avril 2025, Altareit a remboursé par anticipation son obligation d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus). Altareit n'a plus d'échéance obligataire après ce remboursement.

Apport des titres Cogedim à la société Alta Faubourg

Altareit a apporté le 15 mai 2025 à la société Alta Faubourg l'intégralité de sa participation dans la société Cogedim.

Les deux sociétés se trouvant sous contrôle commun, l'apport a été effectué à leur valeur comptable, soit 115,75 millions d'euros, et a été rémunéré par l'attribution d'actions Alta Faubourg.

Autres prises de participation

La société a acquis auprès de la société Alta Faubourg 100% des actions de la société Alta Holding Datacenter pour 89 milliers d'euros et a souscrit au capital des sociétés Alta Babylone 2 et Alta Babylone 3 à hauteur de 100 %.

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 dans la ligne Actions propres (classement en Valeurs mobilières de placement pour 106,4 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des instruments financiers dans la ligne Instruments financiers à terme en Dettes financières (classement en Autres dettes pour 5 844 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.

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 ;
- 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.

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.

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.

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.

3.2.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Titres de participations	310 290,5	157 277,7	115 750,0	351 818,2
Créances financières	620 173,2	181 837,1	283 063,7	518 946,6
Créances rattachées à des participations	620 173,2	181 837,1	283 063,7	518 946,6
Prêts et autres immobilisations	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	930 463,7	339 114,8	398 813,7	870 764,8

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste titres de participation s'explique essentiellement par l'apport des titres Cogedim à la société Alta Faubourg, l'augmentation de capital de la société Alta Penthièvre, et les augmentations de capital intervenues sur des filiales.

La variation des créances financières s'explique notamment par des mouvements de financement internes depuis Cogedim et vers Alta Faubourg, Alta Penthièvre et Alta Holding Datacenter.

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	116 701,4	10 136,2	0,0	0,0	126 837,5
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 292,4	120,2	0,0	0,0	2 412,7
TOTAL	118 993,8	10 256,4	0,0	0,0	129 250,2

La variation des provisions s'explique essentiellement par les dotations aux provisions sur les titres Alta Penthièvre.

Créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	Provision	Montant net 2025	Montant net 2024
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	407 081,8	-	407 081,8	38 899,4
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	2 025,8	-	2 025,8	1 690,4
Taxe sur la valeur ajoutée	189,9	-	189,9	126,8
Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-
Groupe et associés	15 943,5	-	15 943,5	37 057,0
Débiteurs divers	388 103,6	-	388 103,6	3,5
Charges constatées d'avance	819,0	-	819,0	21,8
TOTAL	407 081,8	-	407 081,8	38 899,4

Elles sont constituées principalement des avances de trésorerie consenties par des sociétés du Groupe et de créances fiscales. Les avances de trésorerie représentent 387,6 millions d'euros, en augmentation de 363,8 millions d'euros comparé au 31 décembre 2024.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

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	–	–	–
Autres créances	407 081,8	407 081,8	–
Personnel et comptes rattachés	–	–	–
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	–	–	–
Impôts sur les bénéfices	2 025,8	–	2 025,8
Taxe sur la valeur ajoutée	189,9	189,9	–
Autres impôts, taxes et versements assimilés	–	–	–
Divers	–	–	–
Groupe et associés	15 943,5	15 943,5	–
Débiteurs divers	388 103,6	388 103,6	–
Charges constatées d'avance	819,0	819,0	–
TOTAL	407 081,8	407 081,8	–

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	22 917,2	51 160,6
Autres immobilisations financières	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	0,0	0,0
Autres créances	469,9	0,0
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Disponibilités	117,9	485,5
TOTAL	23 505,0	51 646,1

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Actions propres	106,4	138,0	144,2	(1,3)	98,9
TOTAL	106,4	138,0	144,2	(1,3)	98,9
Nb Actions	231	270	309	0	192

Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Instruments de trésorerie	163,7	47 833,1	31 978,4	0,0	16 018,4
TOTAL	163,7	47 833,1	31 978,4	0,0	16 018,4

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur les instruments financiers.

Conformément au règlement de l'ANC n° 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 16,0 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
		Dotations	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres dépréciations	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3
TOTAL	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3

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	2 626,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2 626,7
Primes d'émission, de fusion d'apport	76 253,6	0,0	0,0	0,0	0,0	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	0,0	0,0	0,0	0,0	58,4
Écart d'équivalence	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserve légale	262,6	0,0	0,0	0,0	0,0	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8
Réserves réglementées	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres réserves	4 778,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4 778,6
Report à nouveau	330 280,1	0,0	0,0	0,0	0,0	351 213,0
Résultat de l'exercice	20 932,9	(20 932,9)	0,0	0,0	48 537,7	48 537,7
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	435 219,8	(20 932,9)	0,0	0,0	48 537,7	483 757,5

Le capital au 31 décembre 2025 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros, divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 euro chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	5 851,7	490,5	0,0	0,0	6 342,2
TOTAL	5 851,7	490,5	0,0	0,0	6 342,2

Les provisions pour risques et charges au 31 décembre 2025 correspondent essentiellement aux pertes latentes sur les instruments financiers en position ouverte isolée.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2025	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	619 847,5	406 847,5	213 000,0	0,0	717 150,7
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	0,0	0,0	0,0	0,0	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346 270,1	133 270,1	213 000,0	0,0	228 390,2
Emprunts et dettes financières divers	141 392,6	141 392,6	0,0	0,0	149 438,8
Instruments financiers à terme	2 638,6	2 638,6	0,0	0,0	5 844,0
Groupe et associés	129 546,2	129 546,2	0,0	0,0	0,0
Dettes et autres dettes	137 166,6	137 166,6	0,0	0,0	125 264,3
Fournisseurs et comptes rattachés	1 939,1	1 939,1	0,0	0,0	1 570,6
Personnel et comptes rattachés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Impôts sur les bénéfices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxe sur la valeur ajoutée	0,0	0,0	0,0	0,0	22,2
Autres impôts, taxes et assimilés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres dettes	135 227,5	135 227,5	0,0	0,0	117 827,5
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	757 014,0	544 014,0	213 000,0	0,0	842 415,0

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	84,8	0,0	84,8	0,0
TOTAL	84,8	0,0	84,8	0,0

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	–	4 821,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 250,9	3 381,7
Emprunts et dettes financières divers	11 265,3	4 072,3
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	–	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 938,6	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	–	–
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	–	–
Autres dettes	2 103,3	1 079,6
TOTAL	17 558,1	14 925,7

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué essentiellement des management fees facturées.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Management fees	1 124,1	1 124,1
Autres	1,0	–
TOTAL	1 125,1	1 124,1

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Production immobilisée	–	–
Subventions d'exploitation	–	–
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	–	–
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	–	–
Autres	–	–
TOTAL	–	–

Charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Primes d'Assurance	(0,6)	–
Commissions et honoraires	1 897,6	1 569,9
Publicité et relations publiques	3,8	3,8
Services Bancaires et comptes assimilés	1 839,0	4 424,1
Impôts & Taxes	0,4	0,5
Autres Charges	22,8	20,8
TOTAL	3 763,1	6 019,1

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la Gérance d'Altati 2 pour un montant total de 1 012,5 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (600 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Les services bancaires et comptes assimilés correspondent essentiellement à des commissions sur cautions versées.

Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Dividendes	37 000,0	–
Résultat des filiales (bénéfices)	–	–
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	39 098,8	52 446,4
Revenu des prêts et des créances	–	–
Produits des cessions d'immobilisations financières	115 750,0	–
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	–	–
Produits sur instruments financiers à terme	15 684,8	18 020,5
Revenu des placements et intérêts créditeurs	–	–
Commissions sur cautions facturées	–	–
Autres produits financiers	2 625,2	2 361,1
Reprises sur provisions et dépréciations financières	–	22,8
Gains de change	–	–
Boni de fusion ou liquidation	3,4	–
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	210 162,2	72 850,8
Charges financières		
Résultat des filiales (pertes)	–	–
Charges d'intérêts bancaires	18 364,0	32 649,9
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	13 404,4	6 668,2
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	115 750,0	–
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	–	–
Charges sur instruments financiers à terme	17 041,1	(17 229,8)
Abandon de créances	–	–
Autres charges financières	–	31 275,0
Dotations aux provisions et dépréciations financières	10 833,1	6 155,8
Pertes de change	–	–
Mali de fusion ou de liquidation	–	–
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	175 392,5	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	34 769,7	13 331,7

Le poste « dividendes » de 37,0 millions d'euros en 2025 est constitué des distributions effectuées par les sociétés Cogedim et Alta Faubourg.

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits Exceptionnels		
Produits de cession d'actifs	–	1,6
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	–	–
Charges sur exercices antérieurs	–	–
Reprises aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	–	–
Autres produits exceptionnels	–	–
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	–	1,6
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	–	–
Charges sur cession d'actifs	–	20,1
Coût des actions gratuites	–	–
Produits sur exercices antérieurs	–	–
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	–	–
Autres charges exceptionnelles	–	–
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	–	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	–	(18,5)

Impôt sur les sociétés

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 341 511 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2025 de 16 406 milliers d'euros est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 16 400 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales, et d'une réduction d'impôt de 6 milliers d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations		31/12/2025
Allègements				
Organic	0,0	0,0	0,0	0,0
Déficit fiscal	(206 164,8)	0,0	(54 511,2)	(260 676,0)
Base Totale	(206 164,8)	0,0	(54 511,2)	(260 676,0)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT	(51 541,2)	0,0	(13 627,8)	(65 169,0)

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25 %.

Vérification de comptabilité

La société Altareit SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.

3.2.3.4 Autres renseignements

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877), dont le siège social se situe 87, rue de Richelieu – 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponible au siège social de la société.

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

Altareit détient au 31 décembre 2025 un portefeuille de swaps en position ouverte isolée..

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2025	2024
Swap/Total (Notionnel)	700 000,0	0,0
TOTAL	700 000,0	0,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2025 un montant négatif de 2,6 millions d'euros au titre des swaps.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2025	2024
Produits d'intérêts (y compris soultes)	15 684,8	18 020,5
Charges d'intérêts (y compris soultes)	17 041,1	(17 229,8)
TOTAL	(1 356,3)	35 250,3

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 (Altareit payeur à taux fixe)	200 000,0	200 000,0	200 000,0	–	–
Swap (AltaREIT payeur à taux variable)	–	–	–	–	–
POSITION NETTE	200 000,0	200 000,0	200 000,0	0,0	0,0

Le taux de référence appliqué est l'Euribor 3 mois.

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit pour un montant pouvant aller globalement jusqu'à 918,5 millions d'euros dont 693,5 millions d'euros de RCF non tirés.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 9,7 millions d'euros 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 %)											
ALTA FAUBOURG	20 639,8	313 143,9	100,00 %	160 044,4	160 044,4	150 623,7	150 623,7	-	(29 986,4)	20 000,0	-
ALTA PENTHIEVRE	520,0	11 191,2	100,00 %	158 099,0	31 361,5	219 153,6	219 153,6	-	(18 787,8)	-	-
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 423,7)	100,00 %	100,0	-	2 412,7	-	-	(121,5)	-	-
Alta Holding Datacenter	1,0	(5 147,0)	100,00 %	89,7	89,7	66 193,4	66 193,4	-	(5 235,7)	-	-
ALTA BABYLONE 2	0,1	0,9	100,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
ALTA BABYLONE 3	0,1	0,9	100,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	1 400,0	503,8	100,00 %	8 000,0	8 000,0	65,8	65,8	-	(2 052,4)	-	4 640,9
SAS HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	113,7	100,00 %	300,0	300,0	80 497,3	80 497,3	-	4,7	-	-
FILIALES (10 à 50%)											
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPORTUNITIES 1	-	-	47,33 %	25 183,1	25 183,1	-	-	-	-	-	-
FILIALES (<10%)											
TOTAL DES PARTICIPATIONS				351 818,2	224 980,6	518 946,6	516 533,9	-		20 000,0	

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu – 75002 Paris.

3.2.3.6 États financiers publiés en 2024

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Ventes de marchandises	
Production vendue (biens et services)	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 124,1
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	
Autres produits	
Produits d'exploitation	1 124,1
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	6 010,6
Impôts, taxes et versements assimilés	0,5
Salaires et traitements	
Charges sociales	
Dotations d'exploitation	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	
Pour risques et charges : dotations aux provisions	
Autres charges	8,0
Charges d'exploitation	6 019,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 895,0)
Opérations en commun	
Bénéfice ou perte transférée	
Perte ou bénéfice transféré	
Produits financiers	
Produits financiers de participations	51 162,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	21 665,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	22,8
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Produits financiers	72 850,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 155,8
Intérêts et charges assimilées	53 363,3
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Charges financières	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	13 331,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 436,7

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	
Produits exceptionnels	1,6
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	
Charges exceptionnelles	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(18,5)
Participation des salariés aux résultats	
Impôts sur les bénéfices	(12 514,7)
Total des produits	73 976,5
Total des charges	53 043,6
BÉNÉFICE OU PERTE	20 932,9

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			
Fonds commercial			
Immobilisations incorporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres			
Immobilisations corporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	310 290,5	116 701,4	193 589,1
Créances rattachées à des participations	620 173,2	2 292,4	617 880,7
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
ACTIF IMMOBILISÉ	930 463,7	118 993,8	811 469,9
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			
Autres	38 877,7		38 877,7
Valeurs mobilières de placement			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 106 424 euros)	106,4		106,4
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	427 082,0		427 082,0
Comptes de régularisation			
Charges constatées d'avance	21,8		21,8
ACTIF CIRCULANT	466 087,8		466 087,8
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts	84,8		84,8
Écarts de conversion actif	5 844,0		5 844,0
TOTAL GÉNÉRAL	1 402 480,3	118 993,8	1 283 486,5

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4
Réserve légale	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	26,8
Autres	4 778,6
Report à nouveau	330 280,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	20 932,9
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	435 219,8
Provisions pour risques	5 844,0
Provisions pour charges	7,7
PROVISIONS	5 851,7
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2
Emprunts et dettes financières diverses	149 438,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	22,2
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	123 671,5
Comptes de régularisation	
Produits constatés d'avance	
DETTES	842 415,0
Écarts de conversion passif	
TOTAL GÉNÉRAL	1 283 486,5

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 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						1
Montant total des factures TTC concernées	0	534	0	0	0	0
% du montant total des achats HT de l'exercice	— %	— %	— %	— %	— %	— %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
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 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures TTC concernées	0	0	0	0	0	0
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice*	— %	— %	— %	— %	— %	— %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
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					

* 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	2 626 731	2 626 731	2 626 730	2 626 730	2 626 730
Nombre d'actions	0	0	0	0	0
ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
à dividende prioritaire	0	0	0	0	0
Nombre maximum d'actions à créer	0	0	0	0	0
par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
par droit de souscription	0	0	0	0	0
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 125 082	1 124 082	1 124 082	1 124 084	1 124 083
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	42 964 755	14 551 185	23 298 357	(4 528 095)	46 139 500
Impôts sur les bénéfices	(16 406 029)	(12 514 686)	(15 633 381)	(8 234 939)	(11 707 500)
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dot. Amortissements et provisions	10 833 053	6 132 974	3 257 903	2 276 902	291 000
Résultat net	48 537 731	20 932 897	35 673 835	1 429 942	57 556 000
Résultat distribué	0	0	0	0	0
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat avant impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	33,9	15,5	22,2	2,1	33,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	27,7	12,0	20,4	0,8	32,9
Dividende attribué	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	0	0	0	0	0
Masse salariale	0	0	0	0	0
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	0	0	0	0	0

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit 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.

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 – Principes, règles et méthodes comptables » 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 M€ 811, représentent un poste significatif du bilan (63 % 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 » de la note 3.2.2.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des 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 les 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 informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-huitième année.

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

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.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Soraya Ghannem

Jean-Roch Varon

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 Altareit,

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.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

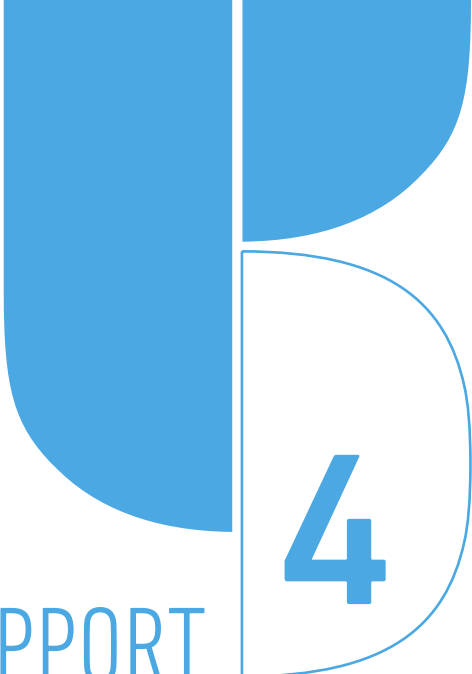
Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem



RAPPORT DE DURABILITÉ

4.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	100
4.1.1	Informations générales	100
4.1.2	Annexes	115
4.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	131
4.2.1	Informations relatives à la taxonomie	131
4.2.2	ESRS E1 – Changement climatique	141
4.2.3	ESRS E3 – Ressources hydriques et marines	159
4.2.4	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes	161
4.2.5	ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire	165
4.2.6	Annexe : politique de sobriété environnementale du groupe Altarea	170
4.3	INFORMATIONS SOCIALES	175
4.3.1	ESRS S1 – Personnel de l'entreprise	175
4.3.2	ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	194
4.3.3	ESRS S3 – Communautés touchées	197
4.3.4	ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	205
4.3.5	Annexe : politique sociétale du groupe Altarea	214
4.4	INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE	218
4.4.1	ESRS G1 – Conduite des affaires	218
4.5	RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ	227

4.1 Informations générales

4.1.1 Informations générales

Cadre de reporting du rapport de durabilité

Le rapport de durabilité d'Altareit 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'Altareit

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'Altareit qui sont consolidées par intégration globale pour la préparation des états financiers consolidés, c'est-à-dire les entités sur lesquelles Altareit détient, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Ce périmètre, en cohérence avec les états financiers, couvre le territoire français.

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'Altareit 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, le groupe Altarea, dont font partie Altareit, détenue à 99,85 %, et ses filiales, s'est doté 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, également gérante d'Altareit, 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 du groupe Altarea 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 Altarea, 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.

Le Conseil de surveillance d'Altareit, qui procède au contrôle permanent de la gestion, s'assure en particulier de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans les activités de son groupe. 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. Le conseil de surveillance est, au 31 décembre 2025, composé de quatre membres, à parité, avec deux femmes et deux hommes, deux membres étant indépendants au sens du Code MiddleNext, soit 50 % du conseil de surveillance, dont son président et la présidente du comité des rémunérations. Les membres du conseil de surveillance d'Altareit sont également tous membres du conseil de surveillance de la société mère Altarea. Ils ont une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement, et apportent au conseil des compétences riches et variées. Si aucun plan spécifique de formation de ses membres n'est mis en place par le conseil de surveillance d'Altareit, ceux-ci bénéficient des informations transmises et mesures prises au sein du conseil de surveillance d'Altarea (Pour de plus amples informations sur les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance, notamment en matière de durabilité, ainsi que leur formation, voir § 6.2.3.1, rubrique « Expertises et compétences des membres » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 6 du DEU).

En vertu des dispositions de l'article L. 821-68 5° du Code de commerce, Altareit, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 821-67 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit. Le conseil de surveillance de la société mère, Altarea, a mis en place en place plusieurs comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance, dont un comité d'audit et de la RSE, 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. Le comité d'audit et de la RSE est composé de trois membres au 31 décembre 2025, dont deux membres sont indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF et deux sont des femmes, dont la présidente. Ils ont été rejoints par deux membres supplémentaires, désignés par le conseil de surveillance d'Altarea du 24 février 2026, lesquels sont également membres du conseil de surveillance d'Altareit. La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors de la séance du conseil de surveillance d'Altarea la plus proche, dont font tous partie les membres du conseil de surveillance d'Altareit, bénéficiant de fait d'un partage des

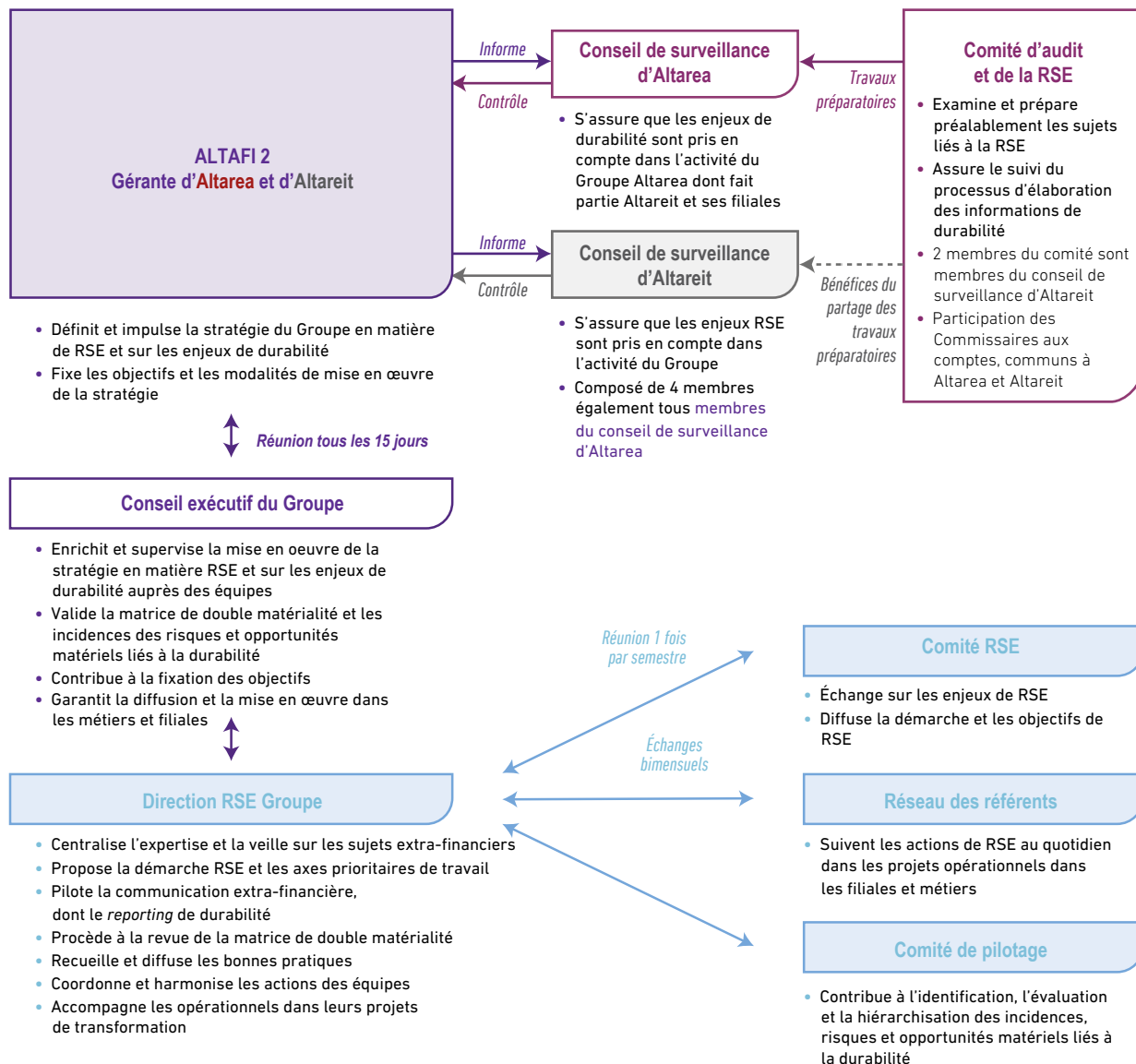
travaux préparatoires réalisés par le comité pour l'ensemble du groupe Altarea dont font partie Altareit et ses filiales. Les commissaires aux comptes d'Altareit, étant communs à Altarea, participent aux réunions du comité d'audit et de la RSE et à celles du conseil de surveillance d'Altarea dédiés à l'examen des comptes et des informations de durabilité.

D'autres comités spécialisés du conseil de surveillance d'Altarea 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.

Présentation synthétique de la gouvernance de la RSE d'Altareit, reposant sur celle du Groupe Altarea dont elle fait partie pour être une filiale détenue à 99,85%



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 Altarea, 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 Cogedim 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 d'Altarea.

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 Altarea intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité.

Le conseil de surveillance d'Altarea 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 du conseil de surveillance d'Altarea 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 d'Altarea la plus proche, dont font tous partie les membres du conseil de surveillance de la Société.

(GOV-3) Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du groupe Altarea 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 Altarea, 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). Il est rappelé que la Gérance avait 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. 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

Altareit 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. 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, Altareit 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

Altareit est une filiale à 99,85 % du groupe Altarea. Par conséquent, le Groupe applique la stratégie RSE du groupe Altarea. 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 de l'ancien, avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- 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*.

Les ressources d'Altareit...

...au service d'un modèle diversifié de transformation urbaine...

... créateur de valeur pour toutes nos parties prenantes

Capital Altareit

- Détenue par Altarea à 99,85 %

Capital financier

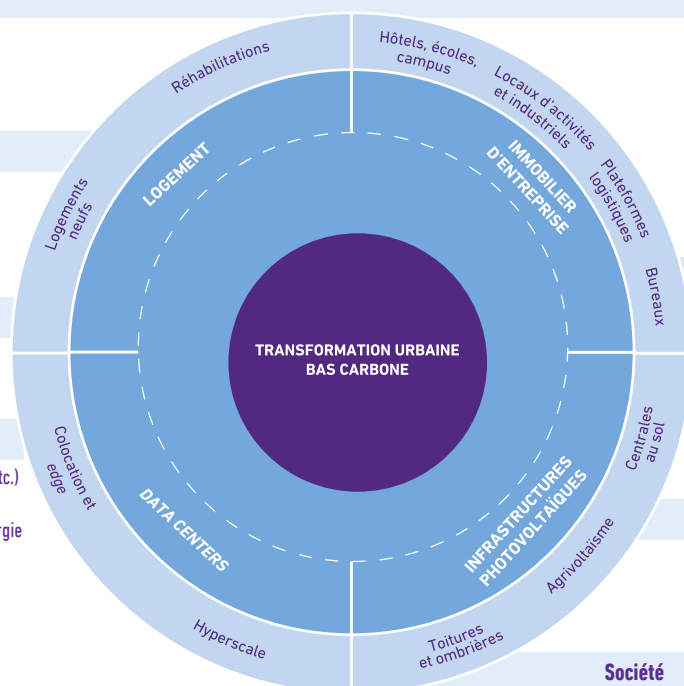
- Capitaux propres : 682,7 M€
- Liquidités disponibles : 1 204 M€
- Dette financière nette : 316 M€

Capital humain

- 1 167 collaborateurs
- 208 alternants

Capital naturel

- Matières premières (sable, eau, bois, etc.)
- Consommation d'énergie : 16 641 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 70 %



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 »

Collaborateurs

- 88 % des salariés ont bénéficié d'une action apprenante sur l'année, pour un total de plus de 13 000 heures de formation
- Certifications : Top Employer, Happy Trainees, Senior Score

Fournisseurs et prestataires

- 79 % des achats de Promotion auprès d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération

Société

- Plus de 20 000 emplois soutenus par les activités du Groupe
- Partenariat structurant avec Habitat & Humanisme : 500 logements financés depuis 2007, dont 176 depuis 3 ans
- Accès au logement social et intermédiaire : plus de 6 300 personnes dans des programmes du Groupe

Partenaires financiers

- Chiffre d'affaires consolidé : 1 845,0 M€
- Part du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne : 76,1 %

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

■ Produits immobiliers

■ Activités

■ Stratégie du Groupe

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'Altareit 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'Altareit sont autant d'enjeux qui s'inscrivent dans une logique de durabilité.

Altareit a ainsi déployé des objectifs ESG stratégiques déclinés de la manière suivante :

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	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 (data centers)

Au regard de ces objectifs stratégiques, chacune des activités du Groupe est intégrée dans une démarche bas carbone créatrice de valeur sociale. Altareit développe ainsi des produits visant à servir ces objectifs de durabilité, par exemple :

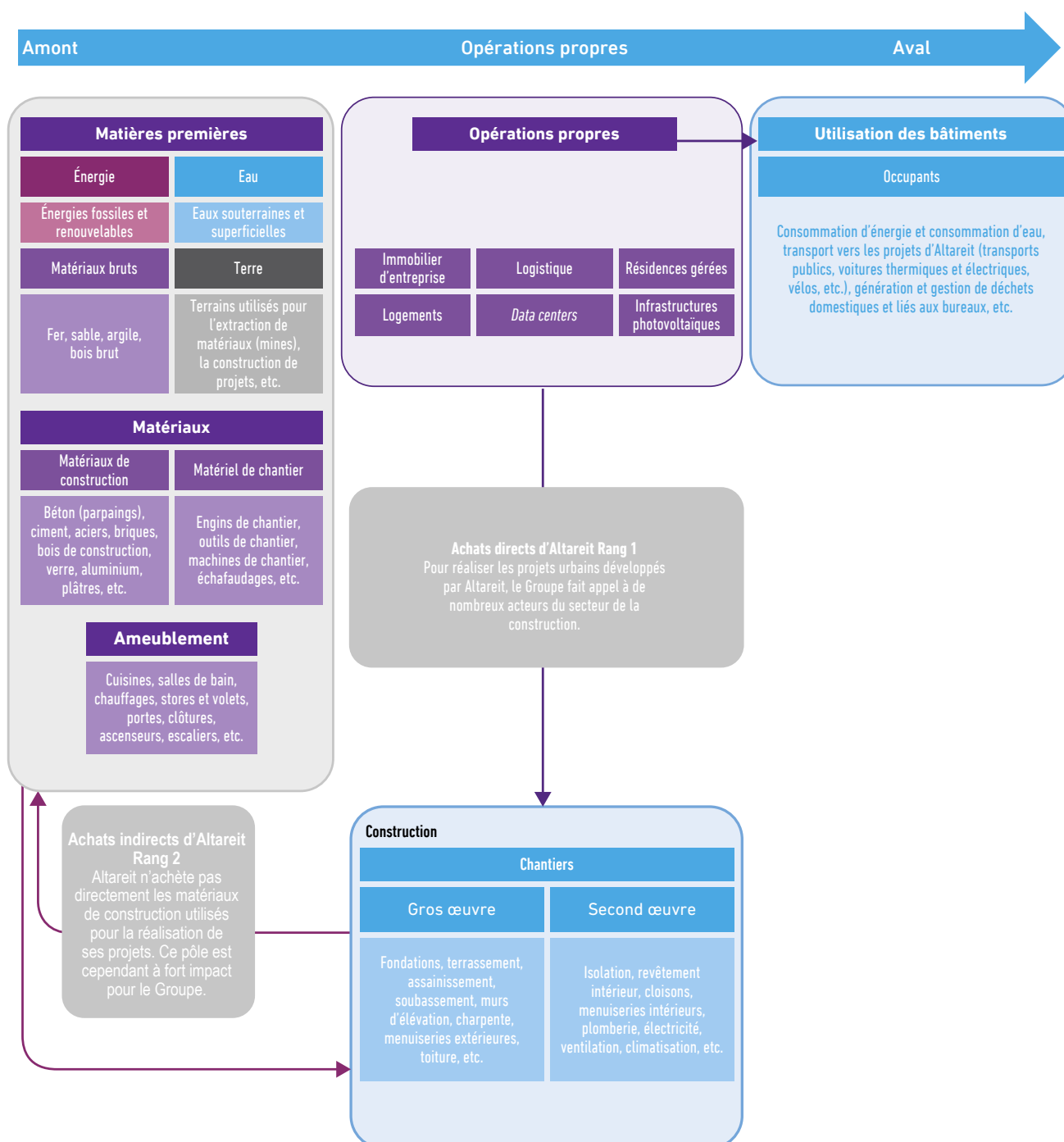
- l'offre de logement, et en particulier la solution Access, facilitant l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, dans un contexte de pouvoir d'achat limité ;
- la réhabilitation, véritable savoir-faire des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, les solutions les plus efficaces 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, Altareit 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'Altareit 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, Altareit 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 ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, data centers ■ Investisseurs individuels ■ 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.) ■ 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, 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'Altareit 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 ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i> ■ Investisseurs individuels ■ 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 ■ 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, 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'Altareit 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'Altareit en immobilier	Altareit 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 (logistique, <i>data centers</i>, Altarea Énergies Renouvelables)
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 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'Altareit, 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 Altareit 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'Altareit 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'Altareit 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

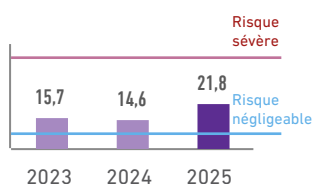
Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altareit travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion : afin de pérenniser les relations avec ses fournisseurs 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

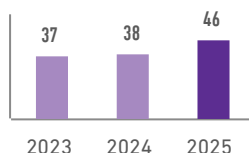
Les partenaires financiers et investisseurs constituent un groupe de parties prenantes structurant pour Altareit d'un point de vue financier et réputationnel. Pour guider les investisseurs, les performances financières et de durabilité d'Altareit sont régulièrement évaluées par des agences de notation extra-financière. L'analyse des résultats obtenus permet au Groupe d'améliorer sa performance de façon continue.

NOTES OBTENUES PAR AGENCE

COMMENTAIRES



Altareit a analysé en détail les raisons de la dégradation de sa note attribuée par Sustainalytics fin 2025 et déployé des actions pour continuer à s'améliorer dans sa maîtrise des risques ESG, évalués comme "moyens". À noter que le Groupe se situe dans la même tranche d'évaluation que la majorité de ses pairs.



Altareit poursuit sa progression dans les notes attribuées par S&P et se positionne dans le 1^{er} décile des entreprises du secteur.

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 Altareit 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.

Grâce à son modèle au service de la transformation urbaine, Altareit 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.

Afin de prendre en compte les points de vue des diverses parties prenantes, le groupe 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.

Pacte Mondial des Nations Unies et Objectifs de Développement Durable	Le groupe 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	Le groupe 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, le groupe 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.). Le groupe Altarea est membre fondateur de ce mouvement.	
CIBI	Le groupe Altarea 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	Le groupe 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	Le groupe 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 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'Altareit 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

Altareit a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants selon un processus d'analyse de double matérialité décrit en Annexe de l'ESRS 2.

Altareit 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 bureaux et déplacements professionnels) ■ Émission de GES du scope 3, en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommations 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'Altareit (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 opérations situées 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 : 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'Altareit 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 Altareit 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
	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'Altareit 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)

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			
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** : 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 ;
- **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 (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, Altareit 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.

Altareit 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, Altareit répond aux exigences de la CSRD sur les informations suivantes :

Horizons temporels

Altareit 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 (un à cinq ans) et long terme (> cinq 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 oeuvre 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, Altareit 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 :

- Altareit 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 du groupe Altarea, incluant Altareit, 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'Altareit.

L'analyse de matérialité « simple » utilisée jusqu'à présent par le groupe 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 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, Altareit 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

⁽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.

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.

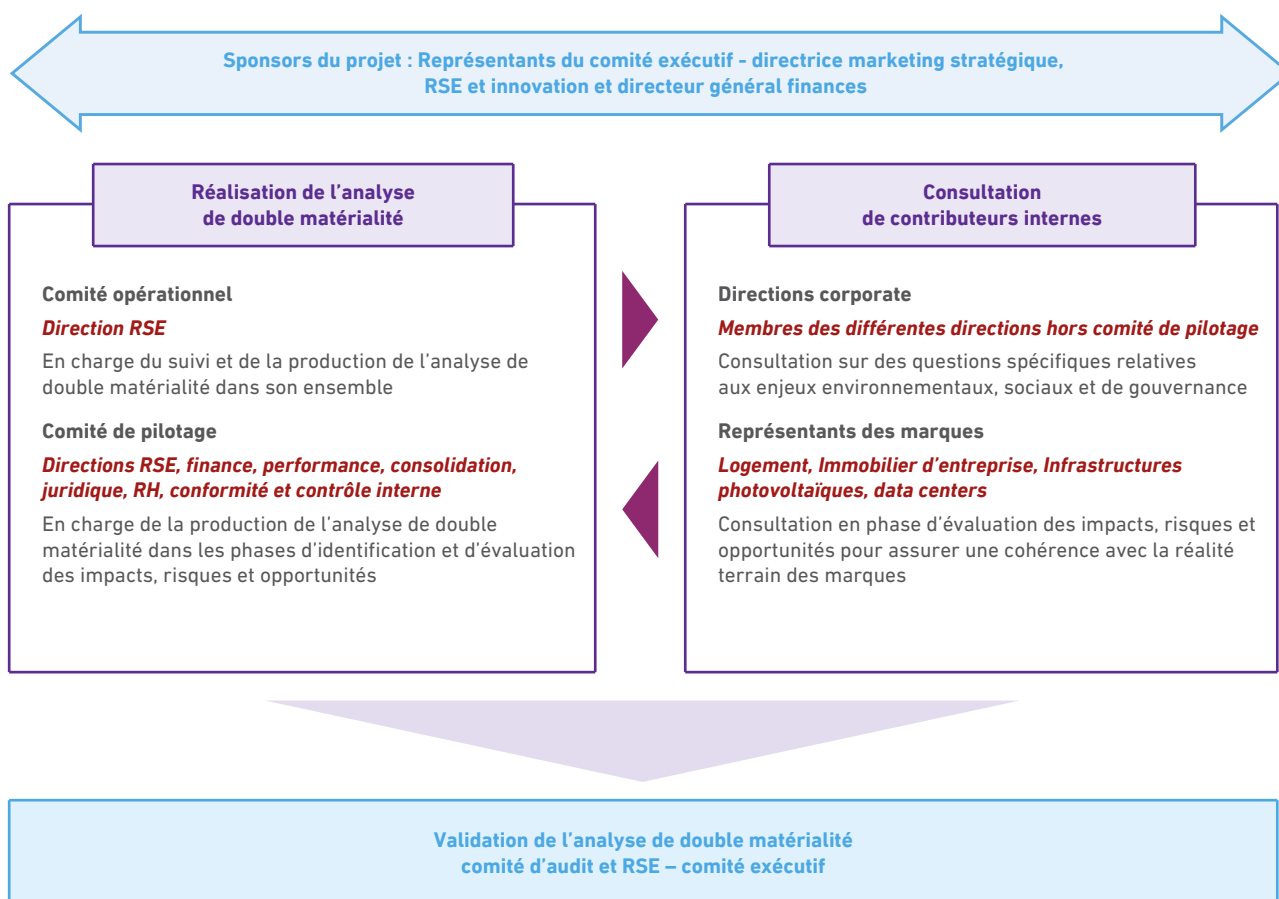
Cependant, en ce qui concerne les risques, une large partie de ceux identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité avaient déjà été identifiés par le Groupe et figurent d'ores et déjà dans la cartographie des risques (risques de transition, risques physiques, risques liés aux opérations 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. Altareit 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 du groupe Altarea 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 Altareit

Altareit 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 Altareit (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'Altareit 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 (acquéreurs, occupants, etc.).

L'identification des enjeux permet de mieux rapprocher les sous-thèmes présentés dans la CSRD du contexte d'Altareit 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).

Altareit 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 occupants, 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, Altareit 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. 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

Altareit 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 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 ;
- 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 2050.

Ce processus a permis au Groupe de cartographier les aléas liés au changement climatique auxquelles ses activités peuvent être exposées.

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, Altareit a identifié ses impacts grâce à une cartographie des 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'Altareit n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les écosystèmes marins : les activités principales d'Altareit se concentrent sur la promotion immobilière qui sont principalement terrestres et urbaines. Au-delà des principes généraux utilisés lors de l'identification des IROs, Altareit 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, Altareit 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 Altareit	ESRS correspondant
Changement climatique	■ Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des bureaux et déplacements professionnels) ■ Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation 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 : Altareit n'exploite pas directement la biodiversité dans le cadre de ses activités	Non applicable/ Non matériel
Espèces exotiques et envahissantes	Non applicable : Altareit 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, Altareit 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, Altareit 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 Altareit		
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 Altareit 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.

Altareit a le contrôle opérationnel de nombreuses implantations sur le territoire français. Certains sites se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité. Les actions de construction inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altareit 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, Altareit 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, 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'Altareit 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 opérations 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, Altareit 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 », Altareit 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 100
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants Paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 100
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable Paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				Page 104
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 bis 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 bis 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 bis 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 145
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 152
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique Paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				Page 152
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				Non matériel
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 bis 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 148
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes Paragraphe 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis 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 151
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 154
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 bis 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 bis 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 159
ESRS E3-1 Politique en la matière Paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Page 159
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				Non matériel
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 169
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 177
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 178
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains Paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Page 178
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail Paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				Page 177
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes Paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				Page 187
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 182
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 182
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 183
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général Paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Page 185
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 194
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 194
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 194
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 194
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 194
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 196
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 200
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 200
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 202

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 208
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 208
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 209
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption Paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Page 220
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte Paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Page 222
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 225
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 225

(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 09.12.2019, 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 27.06.2013, 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 29.06.2016, 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 09.07.2021, 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 03.12.2020, 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 19.12.2022, 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 19.12.2022, p. 1).

Table des matières des exigences de publication

E1 – Changement climatique		
Enjeux	1. Émissions de GES	
Altareit	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	4. Sobriété en eau	
Altareit		
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
E4 – Biodiversité et écosystèmes		
Enjeux	5. Sobriété foncière	
Altareit	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	7. Rénovation – reconversion de bâtiments	
Altareit	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 Altareit	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 Altareit	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 Altareit	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 Altareit	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 Altareit	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, Altareit 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

Altareit 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 du groupe 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, Altareit 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 Altareit, 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	1 845,0	2 473,7
dont revenus locatifs	0,0	0,0
dont chiffre d'affaires	1 815,8	2 441,7
dont prestations de services externes	29,1	32,0

⁽¹⁾ Le groupe 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 Altareit 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

	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
Logement	✓	✓	
Immobilier d'entreprise	✓	✓	✓

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	✓	✓

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 99 % du chiffre d'affaires d'Altareit.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2025 d'Altareit.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2025 à la taxonomie par secteur

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 711,2	127,7	6,1	1 845,0
CA éligible	1 696,1	125,6	4,7	1 826,4
% CA consolidé	99,1 %	98,4 %	77,0 %	99,0 %

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 des activités d'asset management et de l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu à Paris.

⁽¹⁾ Immeubles développés par Altareit 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).

Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2025, 76,1 % du chiffre d'affaires du groupe Altareit 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	1 711,2	127,7	6,1	1 845,0
CA aligné	1 307,6	91,5	4,7	1 403,8
% CA consolidé	76,4 %	71,7 %	77,0 %	76,1 %

L'approche pragmatique retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une analyse exhaustive des opérations/actifs d'Altareit 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, 270 projets/actifs ont été analysés et considérés comme alignés. Les revenus de ces opérations correspondent au 76,1 % 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 Altareit,

- 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 Altareit (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 :

- Altareit 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 :

- 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,
- 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 certaines questions ou opérations complexes le Groupe s'entoure de conseils fiscaux de premier rang et échange avec les autorités fiscales. Altareit 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										
			Éligibilité	Alignement	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	Activités alignées sur éligibles
Exercice 2025	Code	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	100,0 %	1 307,6	70,9 %	70,9 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	77,2 %
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	100,0 %	91,5	5,0 %	5,0 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	T	73,3 %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100,0 %	4,7	0,3 %	0,3 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	100,0 %
Total aligné par objectif					76,1 %	— %	— %	— %	— %	— %			
TOTAL KPI		99,0 %	1 403,8	76,1 %	76,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	77,0 %

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	114,0	40.2
dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)		
dont Immeubles de placement (évalués au coût)		
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	105.7	26.4
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	0,0	0.9
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	7.4	11.1
dont Droits d'utilisation (véhicules)	0.9	1.7

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 114 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€)	113.9	0.9	77.6	35.4
dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur)				
dont Immeubles de placement (évalués au coût)				
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	105.7		77.6	28.0
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	7.4			7.4
dont Droits d'utilisation (véhicules)	0.9	0.9		
Total CAPEX non éligibles (en M€)	0.1			
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	0.1			
TOTAL CAPEX (en M€)	114,0			

Sur l'exercice 2025, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 100 % 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 Altareit 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 71,8 %.

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.

Taux d'alignement à la taxonomie des CapEx sur l'exercice 2025

Exercice 2025		Objectifs environnementaux alignés										
Activité économique	Code	Éligibilité	Alignement	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	Activités alignées sur éligibles
		%	M€	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	100 %	0,0	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	— %
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	100 %	77,6	68,1 %	68,1 %	— %	— %	— %	— %	H	0	31,4 %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100 %	4,1	3,6 %	3,6 %	— %	— %	— %	— %	0	0	29,4 %
Total aligné par objectif					71,8 %	— %	— %	— %	— %			
Total KPI		100 %	81,8	71,8 %	71,8 %	— %	— %	— %	— %	0	0	64,6 %

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		Objectifs environnementaux													
KPI	Total	Éligibilité	Alignement		Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Part des activités habilitantes	Part des activités Transitoires	Part des activités non étudiées car considérées comme non-matériel	Alignement en 2024	
	M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%
Chiffre d'affaires	1 844,9	99,0 %	1 403,7	76,1 %	76,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	7,1 %	— %	1 719,5	69,5 %
CAPEX	114,0	100,0 %	81,8	71,8 %	71,8 %	— %	— %	— %	— %	— %	68,0 %	— %	— %	32,1	80,0 %
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 Altareit 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'opération (bâtiment ou groupe de bâtiments).

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'Altareit 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 exhaustive des documents de preuve.

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.

⁽¹⁾ Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP.

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

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

⁽¹⁾ Index ESG publié par Deepki – Zone France = 151 kWh/m²/an – Espagne = 219 kWh/m²/an : <https://index-esg.com/fr/>.

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.

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 sur les trois sous-critères.

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), Altareit 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, Altareit 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 amont de la chaîne de valeur.

Démarche de conformité mise en oeuvre :

Pour répondre aux exigences de l'Appendice C, Altareit 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.

⁽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.

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 FDES⁽¹⁾, 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 Altareit 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.

2. Analyse technique approfondie en 2025

En 2025, Altareit 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⁽²⁾, 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, Altareit 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, Altareit 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

Altareit 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⁽³⁾ (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.

⁽¹⁾ Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES)

⁽²⁾ Restriction of Hazardous Substances Directive (RoHS)

⁽³⁾ 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.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

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, Altareit 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, Altareit 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. Par ailleurs, le Groupe met en œuvre des initiatives de compensation carbone pour neutraliser les émissions résiduelles, en privilégiant des projets certifiés et à fort impact environnemental et social. Ces leviers viennent renforcer notre ambition globale 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'Altareit chargés de définir et de mettre en œuvre les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique sont présentés dans ESRS 2 (Informations générales, section 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'Altareit 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	563 291	739 400	Dépassé ↑	En 2025 les émissions carbone sont de 563 milliers de tonnes de CO ₂ e, soit une baisse de 63 % vs. 1 536 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
	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 ¹
ADAPTATION	Groupe	Prendre en compte les risques climatiques physiques dans la programmation de 100 % de nos opérations immobilières et de nos sièges sociaux	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

4.2.2.2 Impacts, Risques et Opportunités (SBM-3)

La lutte contre le changement climatique constitue un enjeu majeur pour Altareit, 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. Altareit 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'Altareit liés au changement climatique. En face de ces enjeux matériels, des impacts, risques et opportunités matériels ont été identifiés et déclinés dans l'organisation d'Altareit :

⁽¹⁾ 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.

	Type	Description des IRO	Déclinaison dans l'organisation Altareit
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 Altareit au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe
	Impacts négatifs	Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altareit (îlots de chaleur, inondations, etc.)	■ Opérations propres : participation directe des projets de promotion développés par Altareit à l'aggravation des risques physiques concentrés dans une zone ■ Aval : concentration des risques physiques favorisés par Altareit 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 Altareit
ATTÉNUATION	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 actifs sous gestion et des bureaux du Groupe
	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 Altareit (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.

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 (RGA)

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).

L'activité Promotion fait l'objet d'une évaluation systématique des risques climatiques susceptibles d'impacter ses opérations. Cette démarche couvre l'ensemble des 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 l'outil interne 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.

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.

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 de Promotion d'Altareit 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.

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 Retrait et Gonflement des Argiles (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, Altareit vise à apporter une réponse optimale aux défis posés par le changement climatique, en adaptant ses actions aux spécificités territoriales et aux enjeux environnementaux.

4.2.2.4 Stratégie d'atténuation du changement climatique (E1-4)

Trajectoire de décarbonation

La trajectoire carbone d'Altareit 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'Altareit 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 se fixe des objectifs ambitieux en matière de trajectoire carbone.

À horizon 2030, Altareit 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 670 et 750 milliers de tonnes de CO_2e contre 850 et 950 milliers de tonnes de CO_2e précédemment, soit -21 %.

Cette cible en valeur absolue correspond à une réduction des émissions carbone du Groupe comprise entre -51 % et -56 % vs. 2019⁽¹⁾.

⁽¹⁾ L'année de référence utilisée pour définir les objectifs de décroissance des émissions carbone est l'année 2019. Altareit s'est assuré de la représentativité de cette valeur par rapport au volume d'émission historique sur 10 ans.

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'Altareit ;
- 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'Altareit ne peut être considérée comme alignée avec une trajectoire 1,5 °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, Altareit engage en 2026 un travail de cadrage méthodologique visant à évaluer les

conditions d'un alignement avec une trajectoire compatible avec 1,5°C, conformément aux meilleures pratiques internationales.

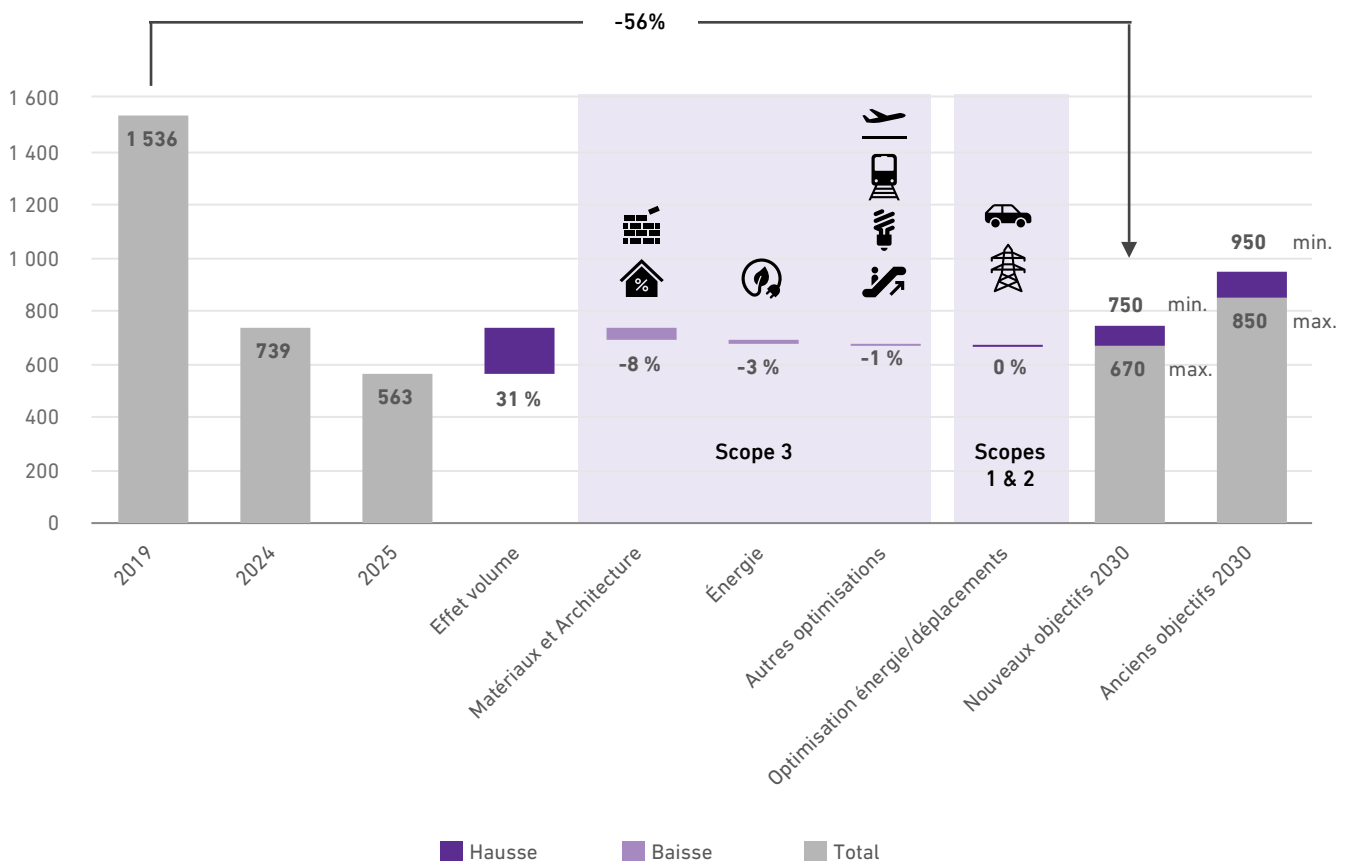
Altareit reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Leviers d'actions

Altareit 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 plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique est en cours de formalisation et ne sera pas publié pour l'exercice 2025. La finalisation de ce plan de transition puis son adoption sont prévues en 2026.

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'Altareit 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.

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en milliers de tCO₂e) DU GROUPE ALTAREIT



Les émissions du groupe Altareit 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 (+35 %) vs. 2025. Les différents leviers permettant d'atteindre cette cible sont décrits ci-dessous :

Scopes	Périmètre d'application	Leviers de décarbonation	Représentation graphique	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
		Consommation en électricité		■ Suivi de la trajectoire définie par le décret tertiaire et par les audits énergétiques
Scope 3	Groupe	Déplacement des collaborateurs	 	■ Baisse de 25 % des déplacements en avion – substitué par des déplacements en train
		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.
	Promotion	Énergie		■ Montée en compétence des équipes opérationnelles et accompagnement par une équipe R&D interne ■ 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
		Optimisation des consommations		■ Réduction des déchets et de l'utilisation de l'eau
	Corporate	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'Altareit (E1-6)

Émissions du Groupe

Altareit 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	825	1 002	694	-31 %	-16 %	404	363	-51 %	-56 %
Émissions de GES Scope 2									
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	515	213	192	-10 %	-63 %	252	227	-51 %	-56 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	515	166	229	38 %	-56 %	252	227	-51 %	-56 %
Émissions de GES Scope 3									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	1 534 691	738 185	562 405	-24 %	-63 %	752 078	675 335	-51 %	-56 %
1 Biens et services achetés	748 412	469 612	381 767	-19 %	-49 %	366 722	329 301	-51 %	-56 %
2 Biens d'investissement									
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	24 142	1 520	12 328	-19 %	-49 %	11 830	10 622	-51 %	-56 %
6 Voyages d'affaires	350	295	344	17 %	-2 %	172	154	-51 %	-56 %
7 Déplacements domicile-travail des salariés	796	1 506	1 412	-6 %	77 %	390	350	-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	32 190	20 197	16 392	-19 %	-49 %	15 773	14 164	-51 %	-56 %
13 Actifs loués en aval	0	12	162	NA	NA	79	71	NA	NA
14 Franchises									
15 Investissements									
ÉMISSIONS TOTALES DE GES									
Total <i>location-based</i>	1 536 031	739 400	563 291	-24 %	-63 %	752 734	675 925	-51 %	-56 %
Total <i>market-based</i>	1 536 031	739 353	563 328	-24 %	-63 %	752 734	675 925	-51 %	-56 %

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 563 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 (93 %), avec une concentration très forte sur la Promotion résidentielle (81 % du total).

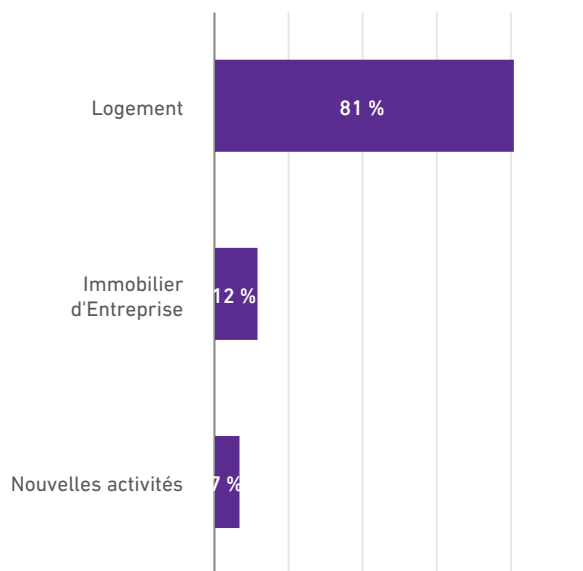
Les émissions de GES des opérations mis en équivalence sont peu significatives au regard de celles du Groupe et ne nécessitent pas de *reporting* spécifique (~7,1 milliers de tCO₂e).

Transposition aux exigences du GHG Protocol

Altareit 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	607 845	720 000	810 000
TOTAL MARKET-BASED	607 882	720 000	810 000

Répartition des activités du Groupe



Ce graphique présente la part des émissions par activités. Ainsi, la majorité des émissions du Groupe est portée par le Logement pour 81 %. Le reste des émissions se partage entre l'immobilier d'Entreprise pour 12 % et les Nouvelles activités pour 7 %.

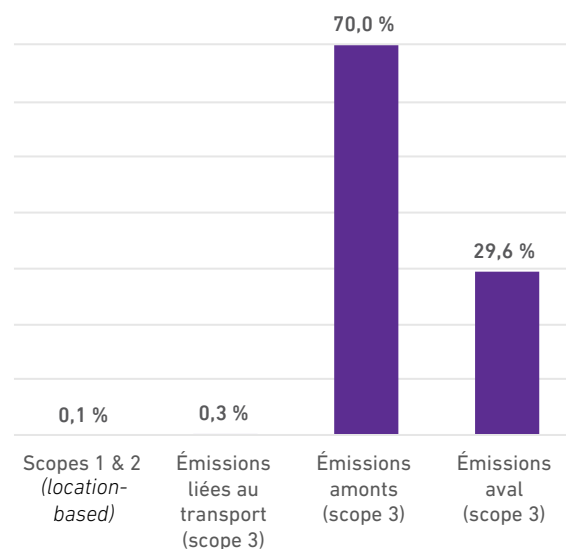
Émissions par scope

Les émissions faibles des scopes 1 et 2 dans le total des émissions (0,1 %), 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, Altareit utilise majoritairement de l'électricité garantie d'origine renouvelable dans les *data centers* et sur le siège social du Groupe.

Les émissions du scope 3 couvrent ainsi l'écrasante majorité des émissions du Groupe (99,6 %) (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⁾.

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 % (liées à la construction d'opérations en promotion immobilière) et en aval pour 29,6 % (liées à l'utilisation des bâtiments sur 50 ans). Le reste des émissions du Groupe est non significatif (0,4 % liés au transport des produits ainsi que des salariés du Groupe et à l'énergie consommée dans les sièges et actifs foncière du Groupe).

Performance carbone du Groupe

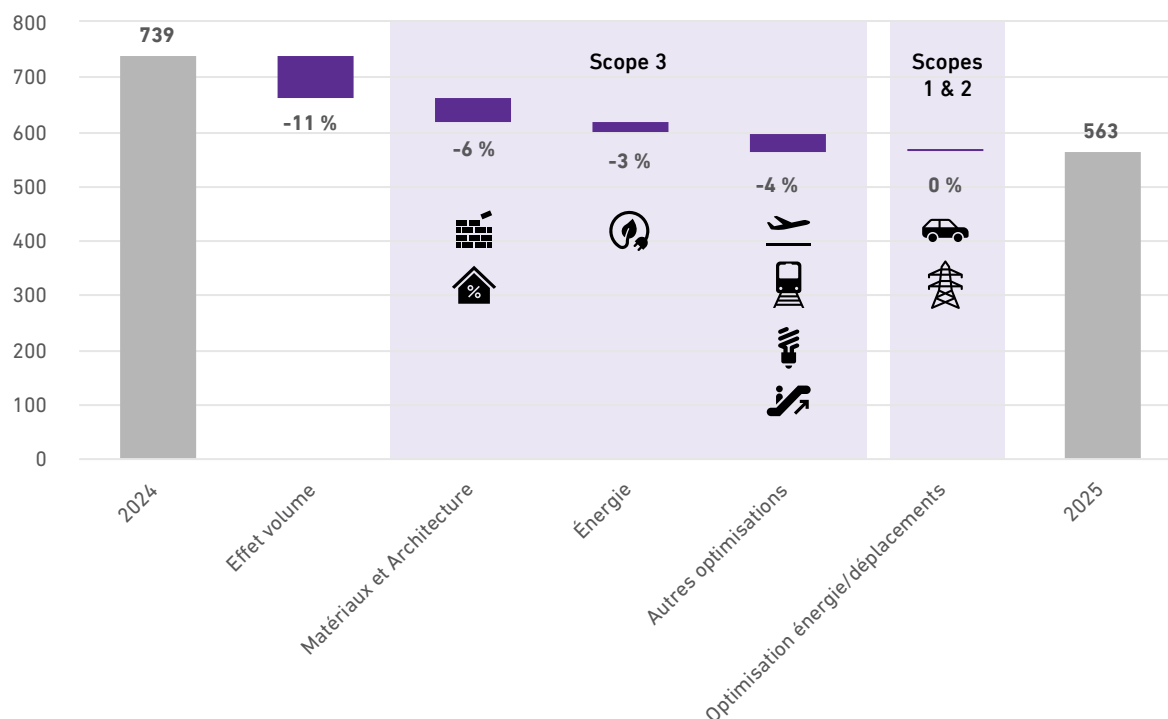
Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2024	739	
Promotion – effet volume	-78	-11 %
Promotion – effet taux	-98	-13 %
ÉMISSIONS GES 2025	563	-24 %

⁽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 ALTAREIT



Les progrès du Groupe en matière de décarbonation (hors réduction liée à l'effet volume : 78 milliers de tonnes) ont contribué à diminuer les émissions de 98 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 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) (-8,3 %) ;
- scope 3 : à une réduction de 32,5 milliers de tonnes d'émissions carbone sur plusieurs postes notamment les déplacements domicile-travail de nos collaborateurs et les consommations de nos locataires (-5 %) ;
- scopes 1 et 2 : une baisse des consommations énergétiques de 0,3 milliers de tonnes vs. 2024.

De plus, depuis 2022, Altareit 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 : 76,1 % vs. 69,5 % en 2024 et 44,7 % 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 %)

⁽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.

Intensité carbone économique

en gCO ₂ e/€	2025	2024	2019
Émissions totales de GES – <i>location-based</i> – par produit net	305	299	503
Émissions totales de GES – <i>market-based</i> – par produit net	305	299	503
vs. 2024	2,1 %	vs. 2019	-39 %

En 2025, 305 grammes de CO₂e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 2 % de plus qu'en 2024 mais 39 % de moins qu'en 2019. Cette hausse s'explique par l'intégration d'émissions provenant d'activités du Groupe en chantier mais ne produisant pour le moment pas de Chiffre d'affaires (*data centers*, Austerlitz).

Le dénominateur de cet indicateur correspond au chiffre d'affaires consolidé d'Altareit. Le numérateur correspond aux émissions de GES d'Altareit 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 1 845 million d'euros en 2025⁽¹⁾. 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. Altareit 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)

Altareit 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⁾ Chiffre d'affaires consolidés du groupe Altareit intégrant les cessions internes - voir chapitre 2.1 Comptes consolidés 2025 - Etats 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	data centers	Groupe	Corporate	data centers	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)	5 760		5 760	4 674	1	4 675
3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)						
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)	181		181	287		287
6) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE FOSSILE (EN MWH)	5 941	–	5 941	4 961	1	4 962
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	44 %	— %	44 %	31 %	— %	30 %
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)	7 495		7 495	10 841	837	11 679
10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)			–			–
11) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (EN MWH)	7 495	–	7 495	10 841	837	11 679
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	56 %	— %	56 %	69 %	100 %	70 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWH)	13 436	0	13 436	15 802	839	16 641

Les consommations d'énergie d'Altareit ont augmenté de 24 % vs. 2024. Croissance qui s'explique par l'intégration de consommations des *data centers* et une part plus importante d'énergies sur lesquelles le Groupe n'a pas de leviers de réduction (sous-locataires).

De manière globale, la part d'énergie fossile utilisée décroît fortement vs. 2024 (-16 %). Elle reste à un niveau relativement faible (30 % du total des consommations d'énergie). Des plans d'actions sont lancés pour diminuer cette part d'ici à 2030.

Comme pour les années précédentes, la part d'énergie provenant de sources renouvelables est majoritaire (70 % du total des consommations d'énergie) - Elle augmente de 56 % pour les raisons évoquées plus haut.

Production d'énergie renouvelable

Sur l'année 2025, Altareit 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.

■ Groupe

- 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	■ Altareit 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'Altareit 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'Altareit 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 : Altareit 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 : Altareit 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 Altareit (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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. 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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. 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'Altareit 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 Altareit 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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. Ils ne sont pas sensibles aux variations de la circulation du vent.
	Cyclones, ouragans et typhons	Exclus : les projets d'Altareit 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'Altareit 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 Altareit 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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. 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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'acidification des océans.
	Intrusions salines	Exclus : les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. 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 Altareit 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.
MASSES SOLIDES	Vidange des lacs glacières	Exclus : les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver des lacs glacières.
	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'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. Ils ne sont pas sensibles à la dégradation des sols.
	Érosion des sols	Exclus : les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs. 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'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des phénomènes de solifluction.
	Avalanche	Exclus : les projets d'Altareit 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.

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 gestion d'actifs

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 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 ». Cette approche a été retenue dans l'attente de 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⁽²⁾ 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.

Ses 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 gestion d'actifs 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⁽³⁾. 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

⁽¹⁾ Altareit a comptabilisé les émissions de GES liées aux opérations immobilières en co-promotion (opérations avec un partenaire qui exerce un contrôle conjoint avec Altareit 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), Altareit 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.

⁽²⁾ Données provenant de notre outil de pilotage des consommations énergétiques : Deepki.

⁽³⁾ Émissions amonts liées à l'énergie non incluse dans les scopes 1 et 2.

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.

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.

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'Altarea IM, la méthodologie de calcul de ses émissions ainsi que les postes concernés sont identiques à ceux utilisés pour calculer les émissions de l'activité de gestion d'actifs.

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 certains actifs 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.

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) Altareit 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⁾ 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.

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

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
Groupe	Identifier les opérations en zone de stress hydrique élevé	Part des opérations située en zone de stress hydrique élevé	16 %	23 %	↘	Cette tendance est imputable aux nouvelles opérations de promotion développées dans des territoires moins sensibles au stress hydrique

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 Altareit. Le Groupe a entrepris depuis plusieurs années une démarche de sobriété pour réduire la pression hydrique au sein 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.

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.	Altareit 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'Altareit 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 : impact négatif sur le stress hydrique	Promotion : Consommation d'eau des occupants des bâtiments livrés par Altareit	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, Altareit 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. Le Groupe a mis en place une politique de sobriété environnementale,

repreant 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. Le détail de la politique environnementale du Groupe se situe à la section 4.2.6.

4.2.3.4 Actions et ressources (E3-2)

Altareit déploie différentes actions pour préserver cette ressource sur ses opérations de promotion. 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.

⁽¹⁾ Aubert, R. (2025, août 6). CARTE | Sécheresse : êtes-vous concerné par des restrictions d'eau ? Le Monde.fr

Objectifs	Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
Réduire les consommations d'eau au sein des projets de promotion	Installer des systèmes économeurs d'eau et optimiser la conception pour réduire les consommations d'eau (via un catalogue d'actions)	Opérations propres	Promotion	Permettre aux clients des opérations du Groupe de réduire leur consommation d'eau	Altareit veille à installer des équipements performants sur ses opérations de promotion.
	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	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.

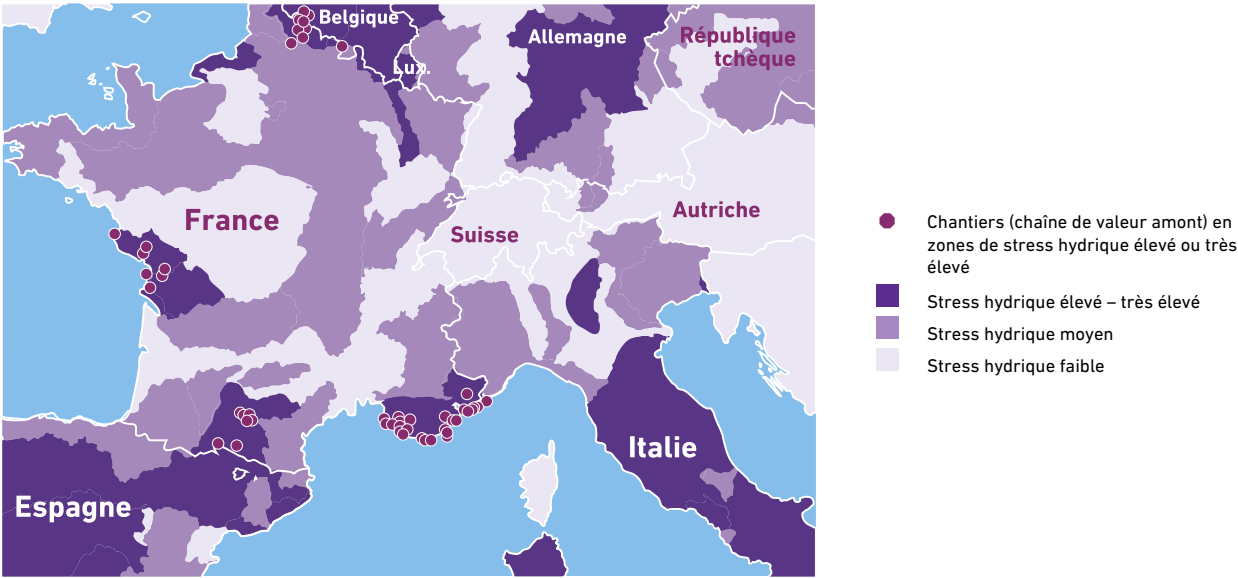
Opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé

En 2025, le Groupe a continué de cartographier ses 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 Ressources Institute* (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours).

Sur les 483 sites cartographiés, représentant les chantiers en cours en 2025, 77 sont situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Les zones géographiques soumises à un stress hydrique élevé à *minima* dans lesquelles Altareit opère sont les Hauts-de-France, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur.

CARTOGRAPHIE DES CHANTIERS EN COURS SITUÉS EN ZONE DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ ET TRÈS ÉLEVÉ EN 2025



4.2.3.5 Cibles (E3-3)

Altareit est en train de définir de nouveaux objectifs pour ses activités de promotion,

Cible	Niveau visé	Champ d'application	Période
Identifier les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 %	Promotion	Objectif continu

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
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

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, Altareit 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.

Sobriété foncière (Matérialité élevée)

La réduction de l'artificialisation des sols constitue un axe de la stratégie d'Altareit, en cohérence avec l'objectif de la loi climat et résilience de 2021. Altareit 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'Altareit, 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 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 Altareit.
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).

4.2.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Altareit a identifié les deux enjeux ci-dessous relatifs aux écosystèmes et la biodiversité :

- la sobriété foncière (matérialité élevée) : enjeux d'artificialisation des sols, 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 Altareit s'implante (territoires majoritairement urbains).

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	Altareit 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'Altareit: 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'Altareit

Le Groupe est présent en France, 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'Altareit 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 Altareit à l'encontre des sites sensibles identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Le périmètre d'Altareit pris en compte pour l'exercice LEAP porte sur les activités de promotion 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 aux sites en 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, 1 223 sites ont été analysés dans l'outil IBAT⁽¹⁾, dont 920 sites en exploitation et 303 sites en construction, ce qui correspond à 90 % des sites du périmètre consolidé et sous contrôle opérationnel. À l'issue de l'analyse : 280 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'Altareit : 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.

4.2.4.3 Plan de transition et intégration dans la stratégie (E4-1)

À ce jour, Altareit 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. L'objectif de ce travail est de créer et déployer des outils à destination des opérationnels : arbres de décision, cahier des charges écologues, 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'Altareit 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. 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.

(1) L'analyse inclut les implantations de Préjeance.

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
	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'Altareit	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'Altareit, 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

Altareit opère 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'Altareit 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, Altareit 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

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 opérations sur la biodiversité afin de créer une valeur écologique et une valeur d'usage biophilique.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives à l'impact d'Altareit 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 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.

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
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

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

Altareit 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 Altareit (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier, etc.)		L'utilisation intensive de matériaux (sable, bois, silice, etc.) expose Altareit 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.
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.

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
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 Altareit. 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 : Production de déchets	Chantiers : Production de déchets de chantier		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 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, <i>in fine</i> , 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'Altareit 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'Altareit 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 Altareit un suivi précis de la surface couverte.
TRI ET VALORISATION DES DÉCHETS				
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	
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	Les AMO Environnement sont principalement déployés sur les projets de grande ampleur.

4.2.5.5 [E5-3] Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Cible	Niveau visé	Champ d'application	Activité	Période	Niveau 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

(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, Altareit 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 Altareit 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

Altareit 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, Altareit 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'Altareit sont principalement des déchets de construction. 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	195 853	227 234	-14 %	100 %	100 %	- %
Déchets valorisés	181 319	138 089	32 %	93 %	61 %	52 %
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	–	387	-100 %	– %	– %	-100 %
Déchets valorisés par recyclage	176 894	133 334	33 %	90 %	59 %	54 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	4 425	4 368	1 %	2 %	2 %	17 %
Déchets éliminés	14 534	83 831	-83 %	7 %	37 %	-80 %
Déchets éliminés par incinération	83	6 960	-97 %	– %	3 %	-97 %
Déchets éliminés par mise en décharge	118	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 ces déchets et une amélioration de la valorisation grâce aux efforts menés pour assurer un haut niveau d'alignement d'Altareit à la taxonomie.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Altareit 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 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). En cas de non-disponibilité de l'information sur une partie de l'année, les périodes manquantes sont estimées par une règle de trois.

Enfin, il est à noter que les déchets dangereux font l'objet d'un suivi à la maille de chaque opération. Cependant, au regard des quantités limitées que représentent les déchets dangereux pour Altareit, le Groupe se donne trois ans pour publier ces chiffres.

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale du groupe Altarea

Altareit est une filiale à 99,85 % du groupe Altarea. Par conséquent, le Altareit applique la politique environnementale du groupe Altarea décrite ci-après.

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 durabilités matériels liées 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 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 (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.)
E3	Ressources hydriques et marines	■ 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	■ 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	■ 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 BBCA ■ 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 ESRS E1) 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 Altareit » 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'Altareit

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altareit	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'Altareit, 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'Altareit ont des effets positifs sur les collaborateurs du Groupe. En maintenant le pouvoir d'achat et en offrant des conditions de travail justes, Altareit 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

Altareit 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. Altareit 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, Altareit 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 Altareit	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 Altareit 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'Altareit. En investissant dans la formation continue et en encourageant l'acquisition de nouvelles compétences, le Groupe s'assure que ses employés sont prêts à relever les défis futurs et à saisir les opportunités offertes par les évolutions technologiques et les nouvelles tendances du marché. De plus, en alignant les compétences des collaborateurs avec les nouveaux usages, le Groupe renforce sa capacité à développer des projets immobiliers durables et à haute valeur ajoutée, en adéquation 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'Altareit, 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 Altareit	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'Altareit à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psycho-sociaux)	
			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'Altareit, notamment par l'amélioration des conditions de travail et la prise en compte de la santé mentale et physique.

Résilience de la stratégie

Altareit vise à faire face au risque de désengagement des employés en intégrant des mécanismes de dialogue social efficaces à la stratégie RH et en mettant en place des conditions de travail optimales. L'environnement de travail proposé aux collaborateurs est fondateur pour assurer d'excellentes conditions de travail en présentiel. Cependant, il est crucial pour Altareit de rester vigilant face au risque de désengagement des employés. Les conditions de travail et le dialogue social doivent être continuellement évalués et améliorés pour prévenir toute dégradation qui pourrait se répercuter sur les résultats globaux 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, Altareit 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.

Altareit 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, Altareit 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'Altareit 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.

Altareit 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, Altareit 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'Altareit 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'Altareit 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, 87 nouveaux collaborateurs ont rejoint le Groupe en CDI, en complément des mobilités internes accompagnées par des actions de formation.

Altareit 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.

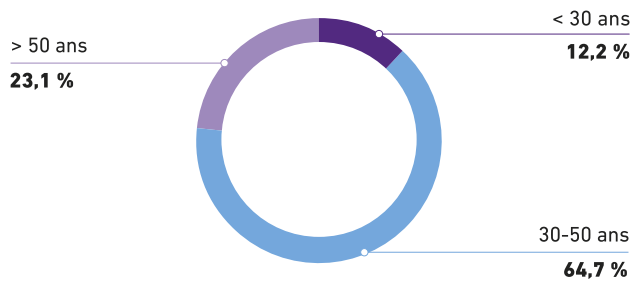
Le Groupe conduit depuis plusieurs années des actions en faveur de l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors, favorisant l'insertion durable, la transmission des savoirs et la cohésion intergénérationnelle au sein des équipes.

Ces actions traduisent la volonté d'Altareit 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



Lecture : les collaborateurs âgés de 30 à 50 ans représentent la plus grande proportion des effectifs (CDI et CDD).

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.

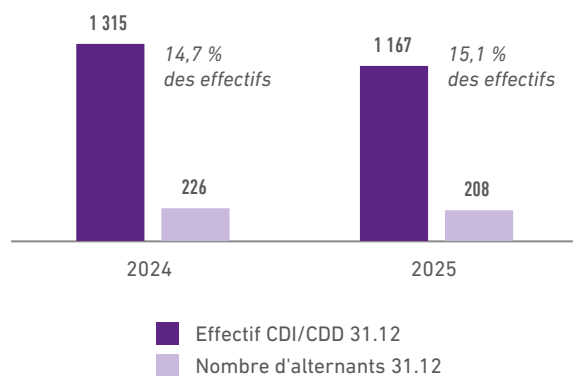
Actions en faveur des jeunes

Ainsi, le Groupe développe une politique depuis plusieurs années autour de l'insertion des jeunes. Altareit a accueilli en 2024 :

- 340 alternants dont 208 dans les effectifs à la fin de l'année, ils représentent plus de 15 % des effectifs du Groupe ;
- 35 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, 19 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 Altareit, 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, Altareit 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

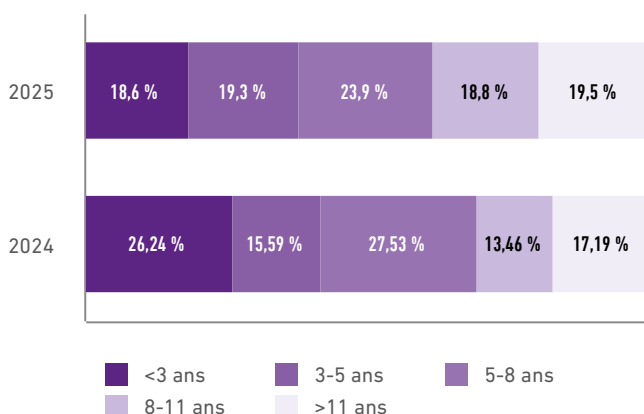
Le Groupe accompagne et fidélise ses talents en plaçant la mobilité intra Groupe au cœur de ses préoccupations. La place de la mobilité a été renforcée compte-tenu du contexte économique et social et de l'évolution et de la diversification des activités. La DRH accompagne les collaborateurs dans leurs 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, Altareit 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



Les informations présentées ci-dessous 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.

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 (62,1 % contre 58 % 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 3 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.

Lecture : En 2025, plus de la moitié des effectifs en CDI (62 %) ont plus de cinq ans d'ancienneté dans le Groupe.

Formation et développement des compétences

	2024		2025		2024	2025
	Femme	Homme	Femme	Homme	Totaux	Totaux
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en nb	771	625	530	465	1 396	995
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en %	94,9 %	94,1 %	93,9 %	95,4 %	94,5 %	94,6 %

	2024		2025	
	Femme	Homme	Femme	Homme
Total des heures suivies	9315	5901	7 446	5 753
Nombre moyen d'heures par employé	16	14	10	10
Nombre total de personnes formées	576	419	588	436

	2025
Dépenses totales en formation (euros)	1 576 823 €
Pourcentage de salarié ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	94 %
Nombre de jours de formations par an	1 885 €
Dépenses moyennes de formation par effectif formé	1 539 €

Une entreprise apprenante au service de l'employabilité et de la performance

Altareit 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, Altareit 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, Altareit 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, 1885 jours de formation ont été réalisés, représentant 2,4 % de la masse salariale, soit un montant de 1 576 823 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, Altareit 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. Altareit 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

Altareit 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, Altareit 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, Altareit 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, Altareit 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

Altareit 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 5,3 % en 2025 contre 2,5 % 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	6	6	11
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	2 %	2 %	5,3 %
Nombre de jours perdus	290	289	139

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.

Altareit 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.

	2024		2025		2024	2025
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Totaux	Totaux
% de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	21 %	19 %	20,19 %	16,54 %	20,00 %	18,51 %

Lecture : 20,19 % des femmes du Groupe ont bénéficié d'au moins un congé pour des raisons familiales.

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, Altareit 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

Altareit 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 Altareit.

La politique de rémunération mise en place au sein d'Altareit 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

Altareit 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 Altareit.

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

Altareit 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, Altareit 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 Altareit 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'Altareit.

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

Altareit 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'Altareit, 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'Altareit 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'Altareit 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.

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 Altaera Promotion		89 /100
Unité Économique et Sociale Cogedim	86/100	0 /100
Unité Économique et Sociale W-PI	73/100	0 /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.

Altareit 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, Altareit 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.

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.

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	25,0%	25 %
Employé	-21%	-30 %
Agent de maîtrise	6 %	30 %

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes au sein d'Altareit 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, Altareit 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	753 %

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 753 %, en baisse de 9 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'Altareit 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 (CASCII) 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.

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. Altareit 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).

Altareit 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.

Altareit 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, Altareit 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. Altareit veille à mettre en place les actions nécessaires pour remédier aux impacts négatifs matériels et s'engage à mettre en œuvre un plan d'action correctif. Chaque action veille à obtenir un résultat

positif sur les effectifs de l'entreprise ; le recrutement et la formation des alternants se traduisent par un taux de transformation en CDI élevé.

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. 14,7 % d'alternants au 31/12	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 4 collaborateurs. 15,1 % 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 17 nationalités	82 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 15 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 = 66,46 % FCPE Actions Altarea = 19,2 %	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	11	en 2024 : 6	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 : 36,6 % 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 2024. 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'Altareit 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	727	614	538
Femmes	816	701	629
Autres	–	–	–
Non communiqué	–	–	–
EFFECTIFS TOTAUX	1 543	1 315	1 167

	2025
Nombre d'employés ayant quitté le Groupe	242
Taux de turnover	19,92 %

Les motifs de départ des collaborateurs	2024	2025
Démission	23 %	29 %
Licenciement	17 %	16 %
Rupture conventionnelle	43 %	38 %
Départ en retraite	3 %	1 %
Fin de la période d'essai	5 %	4 %
Décès	1 %	– %
Rupture anticipée du CDD	– %	– %
Fin du CDD	8 %	10 %
Autre	– %	– %

Évolution des effectifs du Groupe

Scope	Objectif/engagement	Résultat 2025	Résultat 2024	Évolution 2025-2024	Commentaire de tendance
Groupe	Adapter les effectifs aux enjeux du marché	Effectifs au 31/12 = 1167	Effectifs au 31/12 = 1315	↘	
Groupe	Assurer un taux de rotation maîtrisé	Un taux de rotation de 19,92%	Un taux de rotation de 20,8 %	↘	
Groupe	Ajuster le recrutement aux priorités stratégiques	122 recrutements	94 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	1 167

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	629	538	0	0	1 167
Nombre de salariés en CDI	616	525	0	0	1 141
Nombre de salariés en CDD	13	13	0	0	26
Nombre de salariés à temps plein	584	534	0	0	1 118
Nombre de salariés à temps partiel	45	4	0	0	49

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.

L'effectif de l'entreprise n'est pas présenté dans les états financiers consolidés du Groupe, car ces derniers sont établis selon les normes IFRS, lesquelles ne requièrent pas la divulgation du nombre d'employés. Par conséquent, il n'est pas possible d'établir d'une cross-référence entre cette information et les états financiers. Afin d'assurer la transparence et la complétude du rapport, l'effectif est cependant détaillé dans la présente section, conformément aux exigences.

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 %	100 %	–	98,5 %

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	54 %	↗
		Homme	46 %	↘

Les informations présentées ci-dessous 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.

		ALTAREIT		
		2023	2024	2025
S1-6	Effectif total en fin de mois	1543	1315	1167
	Nombre de femmes	816	701	629
	Nombre d'hommes	727	614	538
	% de femmes dans les effectifs	53 %	53 %	54 %
	% d'hommes dans les effectifs	47 %	47 %	46 %
	Nombre de collaborateurs en France	1543	1315	1167
	Nombre de collaborateurs en Espagne			0
	Nombre de collaborateurs en Italie			0
	Nombre de CDI	1517	1290	1141
	Nombre de CDD	9	10	11
	Nombre de contrats pro.	17	15	15
	% de CDI	98 %	98 %	98 %
	% de CDD	1 %	1 %	1 %
	% de contrats pro	1 %	1 %	1 %
	Nombre de temps plein	1496	1267	1118
	Nombre de temps partiel	47	48	49
	% de temps plein	97 %	96 %	96 %
	% de temps partiel	3 %	4 %	4 %
	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	246	295	242
	Nombre de recrutements des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	195	94	122
	Taux de turnover	0,1537	0,2088	0,1992
	Part de démissions	0,297	0,227	0,293
	Part de licenciements	9 %	17 %	17 %
	Part de ruptures conventionnelles	28,5 %	42,7 %	37,6 %
	Part de départs en retraite ou en préretraite	4,9 %	2,7 %	1,2 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	6,9 %	3,7 %	2,5 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	1,2 %	1,0 %	1,7 %
	Part des décès	— %	0,7 %	0,4 %
	Part de fin de CDD/ fin de contrat de professionnalisation	16,7 %	8,1 %	9,5 %
	Rupture anticipée du CDD	2,4 %	1,0 %	
S1-8	Pourcentage de collaborateurs couvert par une convention collective	100 %	100 %	100 %
	Pourcentage de collaborateurs représentés par des représentants du personnel officiellement élus	99 %	98 %	98 %

ALTAREIT			
	2023	2024	2025
S1-9	Proportion de postes féminin au niveau du COMEX	0	0
	Proportions de postes féminins aux niveaux du comité manager	0,2667	0,2576
	< 30 ans	0,162	0,1262
	30 - 50 ans	0,6487	0,6669
	> 50 ans	0,1892	0,2068
	< 3 ans	0,34	0,26
	3-5 ans	0,18	0,16
	5-8 ans	0,25	0,28
	8-11 ans	0,08	0,13
	> 11 ans	0,15	0,17
S1-12	Pourcentage d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	3 %	1 %
	Nombre d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	19	18
	% de femmes dans les handicapées	79 %	83 %
	% d'hommes dans les handicapés	22 %	17 %
S1-14	Pourcentage des salariés couverts par le système de gestion santé-sécurité	1	1
	Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0	0
	Nombre d'accidents du travail	6	6
	Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	2,1	2,49
	Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0	0
	Nombre de jours perdus	290	289
S1-15	Pourcentage de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	1	1
	Pourcentage de collaborateurs femmes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	21 %	21 %
	Pourcentage de collaborateurs hommes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	17 %	19 %
	Taux d'absentéisme	2,5	3,3
	Nbre d'alternants sur l'année	438	380
	Nbre de stagiaires sur l'année	57	46
	Nbre d'alternants au 31/12	260	226
	% d'alternants au sein de l'effectif	15 %	15 %

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

4.3.2.1 Introduction

Altareit est un donneur d'ordre important, acteur principalement de la promotion immobilière. 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 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 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, Altareit 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 d'Altareit, 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		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, Altareit 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 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)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction		

4.3.2.3 Politiques (S2-1)

L'approche d'Altareit 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, Altareit 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 du Groupe (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. Ce dialogue a lieu directement avec ces travailleurs ou leurs représentants, sous de multiples formes (échanges téléphoniques, emails, réunions de chantier), 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'Altareit, les directions techniques 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.

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'Altareit. Ainsi, au regard des deux impacts potentiels identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur, des collaborateurs du Groupe (directions techniques, directions de la construction, 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'Altareit 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, 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'Altareit 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
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

Actions	Travailleurs concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
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 Altareit 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	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	0 accident	Objectif continu	Les données sont encore trop
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	incomplètes pour être consolidées (cf. partie Performance)

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, Altareit 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

Altareit 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, Altareit 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 2,45.

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

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Contribuer au développement des territoires						
Groupe	Contribuer à l'emploi au sein des territoires	Nombre d'emplois soutenus par les activités du Groupe	20 650	30 500	↘	Le Groupe contribue à l'emploi au sein des territoires dans lesquels il opère
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 %	=	Altareit 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	↗	Altareit entend capitaliser sur le savoir-faire de cette filiale afin d'adresser l'ensemble du marché de la réhabilitation de l'ancien, tant historique que classique.
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, Altareit 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, 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 : Altareit, 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 : Altareit 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 : Altareit 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 : Altareit 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)

Altareit 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 Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altareit 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 deux 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. 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'Altareit 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		Promotion : Perte de valeur des bâtiments		
Risque	Localisation inadéquate des opérations	Promotion : Développement d'opérations mal situées, diminuant leur valeur, compliquant leur vente et diminuant leur utilisation	Promotion : Mauvaise localisation pour les occupants et utilisateurs des bâtiments, entraînant une utilisation de modes de transport carbonés		

Retombées économiques (Matérialité élevée)

Altareit participe à la création de l'emploi au sein des territoires au travers de ses activités de promotion. 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	- Les personnes bénéficiant des emplois indirects et induits issus des activités d'Altareit - Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Altareit 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. Le Groupe 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. Altareit 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 : Développement de produits et de services encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle adaptés au marché actuel	Promotion : Accès à des lieux de vie adaptés à tous les types de clients	- Les usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) - Les résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures - Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.) - Les personnes bénéficiant des emplois indirects et induits issus des activités d'Altareit - Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Altareit 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'Altareit.

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. Altareit 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. Altareit 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'Altareit

Types de communautés touchées par l'activité d'Altareit	Localisation sur la chaîne de valeur
Communautés affectées positivement	
■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) ■ Les personnes bénéficiant des emplois indirects et induits issus des activités d'Altareit ■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe et communautés de la chaîne de valeur
Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altareit	
■ 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
■ Altareit n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités	Communautés autochtones
■ Altareit 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 Altareit	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 Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures
	<u>Risques</u> : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale Localisation inadéquate des opérations	
Retombées économiques	<u>Impact positif</u> : Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.) ■ Les personnes bénéficiant des emplois indirects et induits issus des activités d'Altareit
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.)	■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe
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)

Altareit 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 : Altareit 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) ;

- sécurisation de l'accès au foncier : Altareit 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 : Altareit 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, 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)

Altareit 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, 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, Altareit s'engage à les traiter et à en corriger les conséquences.

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.

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	Populations concernées	Champs 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	■ Emplois indirects issus des activités d'Altareit	Chaîne de valeur amont (chantier) Opérations propres	Promotion	Favoriser le tissu local et soutenir l'emploi partout sur le territoire français
Retombées économiques liées au soutien aux territoires par la politique mécénat et sponsoring	Soutenir des associations et des projets contribuant à l'impact positif	■ Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et sponsoring 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
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 Altareit ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit	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 Altareit	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
	Réhabilitation et rénovation du patrimoine immobilier remarquable français via le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	■ Usagers de l'espace urbain ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit ■ 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

Enjeux	Actions	Populations concernées	Champs d'application	Activités	Résultats attendus
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 sponsoring du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	Proposer un habitat aux populations défavorisées et prolonger l'engagement sociétal d'Altareit

Altareit opère intégralement 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)

Altareit 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.).

Altareit 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)), Altareit suit différents indicateurs pour évaluer sa contribution au développement économique des territoires.

Altareit, 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 créés sur sa chaîne de valeur amont (bureaux d'études, artisans, etc.).

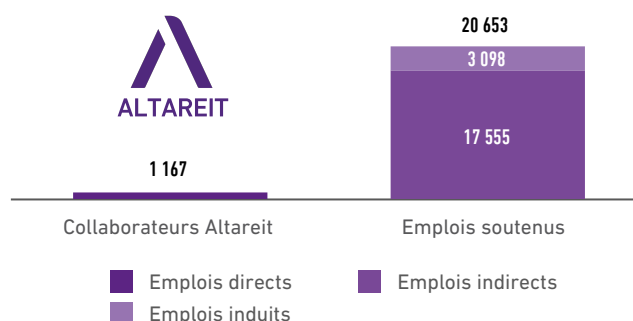
Ainsi, sur l'année 2025 et au travers de ses différentes activités Altareit a soutenu plus de 20 600 emplois, que l'on distingue selon quatre catégories :

- les emplois directs d'Altareit ;

- les emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe (chaîne de valeur aval) ;

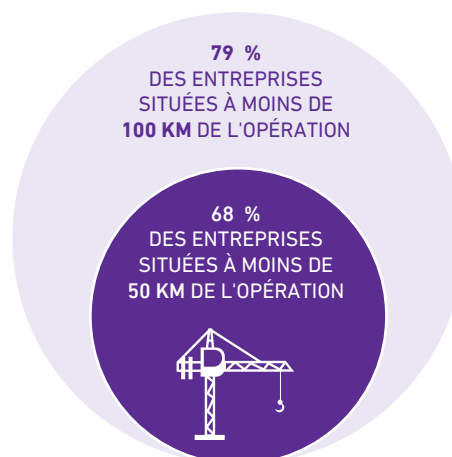
- les emplois induits : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France

NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREIT 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'Altareit : un soutien aux projets à impacts positifs

Altareit 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 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, Altareit a permis de financer plus de 25 projets (pensions de famille, résidences, intergénérationnelles) représentant près de 500 logements.

Être acteur de la transformation urbaine

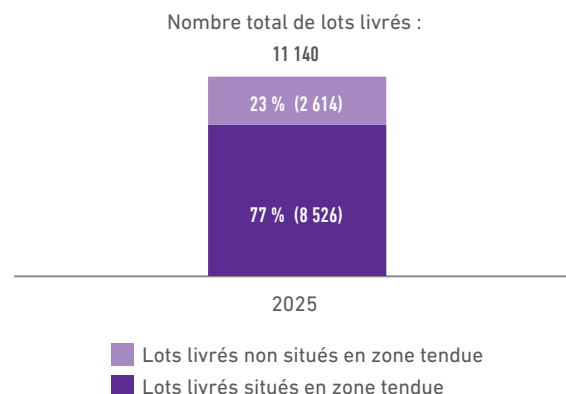
En tant que développeur urbain et créateur de lieux de vie, Altareit a un fort impact sur le devenir des territoires et leurs aménagements.

Altareit 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 :

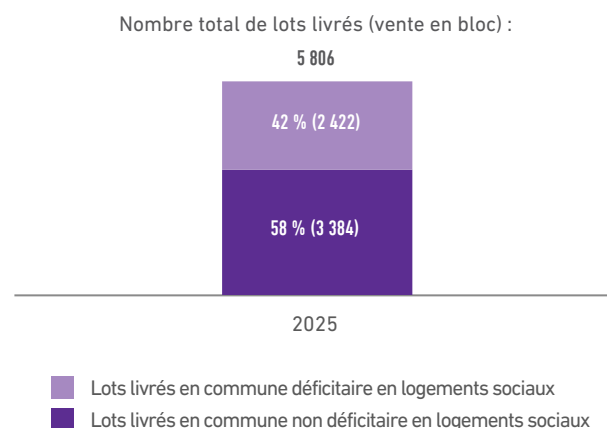
- plus de 77 % des lots livrés en 2025 par les marques de promotion Logement d'Altareit se situent dans des zones tendues, représentant plus de 8 500 lots ;

RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS EN 2025 PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT ENTRE ZONES TENDUES OU NON (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Altareit 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 Altareit 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 Altareit.

Par ailleurs, Altareit 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, Altareit, 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.

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. Altareit conçoit des projets pour des populations pour lesquelles l'accessibilité à un logement peut s'avérer difficile.

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, Altareit a livré 13 résidences gérées, représentant 1 195 logements.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Indicateur sur l'emploi soutenu par Altareit

L'indicateur d'emplois soutenus par Altareit 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.

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.

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

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
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
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 HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou <i>Very Good</i>	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 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Immobilier d'entreprise
Logistique	100 % des opérations de Logistique certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou <i>Very Good</i>	Part des opérations de Logistique certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum "Très performant" ou <i>Very Good</i>	100 %	98 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Logistique
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
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'Altareit : 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, Altareit 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'Altareit, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

Les consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services d'Altareit 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.	
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		
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, Altareit 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, Altareit 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 : Développement de projets accessibles et permettant l'inclusion de tous les clients		■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement	Altareit a lancé son offre Access, destinée aux primo-accédants, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte de pouvoir d'achat restreint.
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*)

Altareit 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, Altareit 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 : Développement d'opérations accessibles à tous les utilisateurs, notamment les personnes en situation de handicap	Promotion : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>	Altareit 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 : Développement d'opérations assurant le bien-être des utilisateurs et occupants	Promotion : Espaces urbains garantissant le bien-être des clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ 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'Altareit qui vise à répondre aux besoins de tous les clients.

4.3.4.3 Politiques (S4-1)

Altareit 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'Altareit, 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, Altareit 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'Altareit, 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'Altareit sur le prix, l'accessibilité et le confort, ainsi que la qualité de la relation client.

L'analyse de double matérialité d'Altareit 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 du Groupe.

Autres activités

Pour les autres activités du Groupe (promotion d'immobilier d'entreprise, de *data centers*, développement d'infrastructures photovoltaïques), Altareit 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'Altareit 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'Altareit, 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, Altareit 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 à *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'Altareit. 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. 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 Altareit à revoir les plans de ses logements pour les rendre évolutifs et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, Cogedim est associé à Sourdligne, 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.

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'Altareit et de ses marques au quotidien.

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champs 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
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
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 ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Groupe	Favoriser l'inclusion de tous dans la ville

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus
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 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

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 Altareit et ne constitue pas une dépense additionnelle.

Enfin, le développement de l'offre abordable pour débloquer 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, Altareit 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'Altareit. 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)

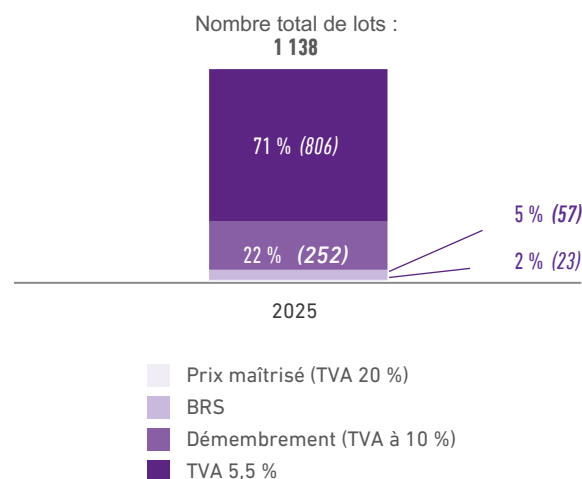
Cibles	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champs d'application	Niveaux visés	Périodes
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers				
Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe	■ Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Groupe	100 % des marques 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
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	Promotion	Plus de 95 % des opérations Logement et Immobilier d'entreprise situées à moins de 500 m des transports en commun	Objectif continu
	■ Acquéreurs investisseurs			
	■ Locataires de logement			
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux			

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.

- 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 Altareit 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)



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 Altareit. Ainsi, on estime que, depuis 2019, Altareit 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'Altareit ;
- 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,

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 Altareit 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'Altareit. 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'Altareit 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 Altareit 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.

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.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les informations relatives à la satisfaction client émanent des pôles clients des marques d'Altareit. 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

Altareit fait un lien fort 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.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

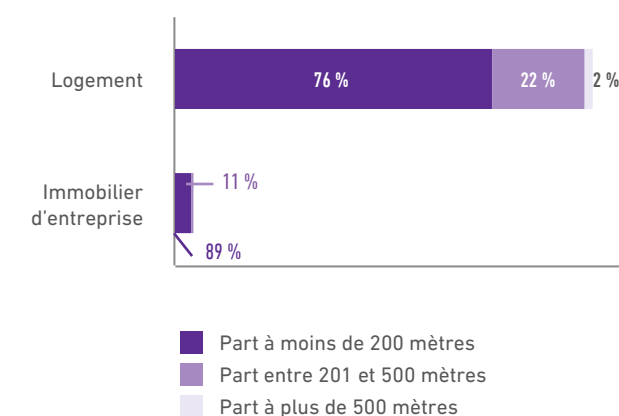
Les pourcentages des certifications sont calculés à partir de la consolidation du *reporting* de chaque marque. Ce *reporting* est effectué pour l'ensemble des opérations en travaux en 2025, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport. Par ailleurs, il est à noter que, 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.

Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable

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, Altareit 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.

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.

4.3.5 Annexe : politique sociétale du groupe Altarea

Altareit est une filiale à 99,85 % du groupe Altarea. Par conséquent, le Altareit applique la politique sociétale du groupe Altarea décrite ci-après.

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 business model responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	

Altarea, société mère du Groupe éponyme auquel appartient Altareit, détenue directement et indirectement à 99,85%, et ses filiales, 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 risque calculée 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 Altarea, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea, comme Altareit, 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 Altarea, 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 d'Altarea. Elle est également le gérant unique d'Altareit. 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

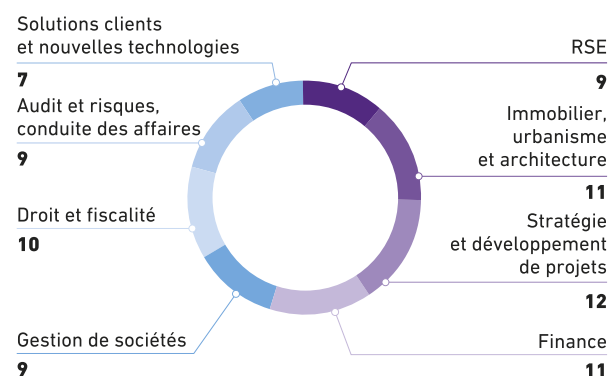
actions, le rôle et les pouvoirs de la Gérance et du commandité, se référer au paragraphe 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel). Ces actions, relevant de l'associé commandité, sont en vigueur.

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 mises en œuvre par le conseil de surveillance d'Altarea :

- une évaluation formalisée du fonctionnement du conseil de surveillance d'Altarea 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 d'Altarea 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 de son conseil de

surveillance aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité⁽¹⁾. Au 31 décembre 2024, dix membres sont considérés par le conseil comme disposant d'une compétence, 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, et onze membres comme disposant d'une expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, dont sept d'entre eux, spécifiquement en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment).

Expertises et compétences des membres du conseil de surveillance d'Altarea au 31 décembre 2025, telles que revues par le comité des nominations



Par ailleurs, un réseau de délégations de pouvoirs est mis en place au sein du groupe Altarea, y compris dans les principales filiales opérationnelles d'Altareit, 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⁽²⁾. Ce métier mobilise 69 % des capitaux employés du groupe Altarea à fin décembre 2025⁽³⁾. 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⁽⁴⁾ et Atrec⁽⁵⁾) ou publics (SCPI Alta Convictions⁽⁶⁾) 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⁾ pour de plus amples informations sur les modalités d'information et de formation des membres du conseil de surveillance d'Altarea, se référer au paragraphe « Expertises et compétences des membres » figurant au §6.2.3.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel.

⁽²⁾ Société d'Investissement Immobilier Cotée.

⁽³⁾ Montants en valeur de marché.

⁽⁴⁾ Fonds d'investissement discrétionnaire en immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

⁽⁵⁾ Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

⁽⁶⁾ 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 de la 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 des risques Groupe lui présente chaque semestre son rapport d'activité.

Le **comité d'éthique du Groupe**, composé du directeur général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante), de la directrice des ressources humaines Groupe et du directeur 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 Altaarea, et donc du Groupe Altaareit. 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'Altaareit 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'Altareit 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, auquel appartient Altareit, 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 Altarea, auquel appartient le groupe Altareit) 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 Altareit 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 de la 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 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, et donc de la filiale société Altareit.

Elle a vocation à permettre de qualifier la situation de conflit d'intérêts 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) du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

⁽¹⁾ Y compris l'ensemble des politiques cités dans cette partie

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.

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.

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 Groupe & Politique de gestion des conflits d'intérêts	■ Impact négatif : Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altareit 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'aucunes 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.

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 tous risques de non-conformité liés 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.

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, auquel appartient la société Altareit, 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 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**⁽¹⁾ et une **assurance contre les risques cyber** permettent de compléter la prise en compte du risque cyber.

Contenu	Objectifs	IRO	Process de suivi
Politique 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 soient 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 prévention des risques 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 :

⁽¹⁾ Prestation de suivi de l'obsolescence du parc

- 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. fait) ;
- 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 (attribution 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 spécifiques, que ce soit en présentiel à distance ou sous forme de *e-learning*⁽¹⁾, 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'email 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, examinez le schéma de fraude et testez 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 entreprise, • 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 Groupe.

(c) Responsable Contrôle Interne et 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 ;
- des contrôles comptables anti-corruption ;

- de clauses anti-corruption intégrées dans les contrats, conformément aux lois et réglementation applicables et la Charte Éthique du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit ;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle décrite ci-dessus ;

⁽¹⁾ Suivie par plus de 80 % des effectifs.

- 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 bisannuel 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, auquel appartient le Groupe Altareit, 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, auquel appartient Altareit, 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 d'un groupe.

Sur l'année 2025, 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 dédits 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 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 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.

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, est immatriculé 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)

Altareit 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, Altareit 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 Altareit :

Indicateurs de pilotage du délais de paiement des fournisseurs du groupe ALTAREIT

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 Altareit,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes d'Altareit. 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, Altareit 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 Altareit 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 Altareit 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'Altareit, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Altareit 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 Altareit pour déterminer les informations publiées

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Altareit 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 Altareit 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 Altareit 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 Altareit 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 Altareit 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 SA

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Soraya Ghannem

GESTION DES RISQUES

5

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	232
5.1.1	Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	232
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	232
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	234
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	235
5.1.5	Gestion des risques liés à l'éthique des affaires	236
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	237
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	238
5.2.1	Risques liés au secteur d'activité	239
5.2.2	Risques liés aux opérations de développement immobilier	241
5.2.3	Risques liés à la situation financière du Groupe : liquidité et respect des covenants	241
5.2.4	Risques légaux et réglementaires	242
5.2.5	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	244
5.3	ASSURANCES	248
5.3.1	Politique générale de couverture	248
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	248

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 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 prévention des risques, sous la responsabilité du directeur général du Groupe.

Dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur :

- une organisation par activité et par filiales régionales 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. partie 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 Altarea, et donc du Groupe Altareit font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit de la société Altarea. 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 Altareit sont décrits dans la partie « 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 du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, 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 internet public 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.

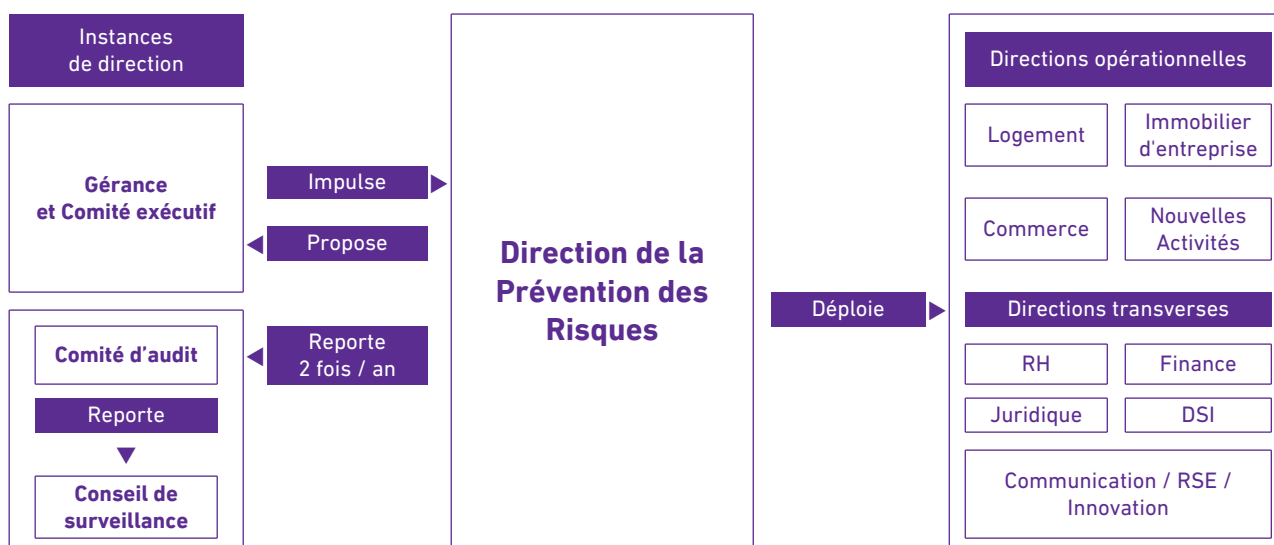
5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques

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 du groupe Altarea (auquel appartiennent Altareit et ses filiales) 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.

Comme indiqué au paragraphe « 6.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux » dans

la section « comités spécialisés » du présent document, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit. Toutefois, le comité d'audit du groupe Altarea assiste le conseil de surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le groupe Altareit.



5.1.2.4 Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction des risques groupe Altarea, est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de la direction du contrôle interne qui sont assurées dans les différentes filiales. Les missions prioritaires de la direction du contrôle interne sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea ;
- 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 ;
- 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 de la prévention des risques 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 Altareit 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 Altareit 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 et financières du Groupe Altareit sont structurées par pôle (holdings du Groupe, pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

La direction financière du 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 (avant transmission à la direction financière du 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 du 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 ;
- documentation du processus de clôture des comptes harmonisée pour les différentes activités :
 - manuel de consolidation et de procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe 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 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.

B. Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – Business Financial Consolidation – utilisé au sein du groupe Altarea, auquel appartient le Groupe Altareit, 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),

Les états financiers et annexe 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.

C. 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 Altarea et donc du groupe Altareit. 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, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, est principalement constituée de dettes 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 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'intérêt pourrait ainsi entraîner une augmentation des frais financiers.

Le Groupe adopte une politique prudente de gestion du risque de taux consistant à préserver le cash-flow courant généré par l'activité de promotion immobilière 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 est également exposé au risque de variation de valeur des instruments financiers. Une baisse des taux d'intérêt 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 suite à la mise en place de produits dérivés, le Groupe veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

⁽¹⁾ Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document d'enregistrement universel.

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires

Lutte contre la corruption

Le groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, 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 II. 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 ouvert 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 du contrôle interne et 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 Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, 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.

Protection des données personnelles

Le groupe Altareit, 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.

Altareit 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 de 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 ;
- 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 soient 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 de la 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, la fraude aux coordonnées bancaires et tous les nouveaux modes d'ingénierie sociale, 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

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité.

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 » du chapitre 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 » du chapitre 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, Altarea 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 (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

Le groupe Altarea, auquel appartient 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 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			

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. 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, le Groupe 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 à revenus modestes. 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. De plus, les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.
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'Altareit.	

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 ■ 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 du Groupe 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 du Groupe 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 Altarea, auquel appartient Altareit, 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 ■ Érosion côtière ■ Glissement de terrain ■ Retrait, Gonflement des argiles	Depuis 2018, Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, 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). 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 du Groupe 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 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 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 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). Enfin, les dossiers de demande d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) sont soumis à des cabinets d'avocat spécialisés.

5.2.3 Risques liés à la situation financière du Groupe : liquidité et respect des covenants

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, 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 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 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).

(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

5.2.4.1 Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les activités du groupe Altareit 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 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 – Note 10 » 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 Altareit, 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.	Directions juridiques immobilières (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'assurent 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, le droit de la construction, 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: (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 afférant. 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, Altarea 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 (cf. section 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 4.1 » du présent document d'enregistrement universel).

5.2.4.2 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 <i>reporting</i> des incidents, aux tests de résilience opérationnelle et à la supervision des prestataires tiers critiques la partie régulée de son activité (AIM – 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 de la 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 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 <i>red team</i>, 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 de la 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 accélère leur diffusion. Parallèlement, le déploiement de l'IAG expose de Groupe à des risques de génération de contenus fallacieux.	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) ; ■ 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 <i>e-learning</i>.

5.2.5.3 Risques sociaux

Facteurs de risque

Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altareit 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, auquel appartient Altareit, 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 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

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 confiance des clients mais également sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains. 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 prévention des risques Groupe, définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur cinq 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 vidéosurveillance ; ■ une interaction permanente avec les services de sécurité étatiques et locaux afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution des menaces sur les emprises bâtementaires, les nouvelles activités ou les collaborateurs du Groupe ; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté et l'appui aux directions construction ; ■ 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 permet de se positionner en toute connaissance de cause de ce paramètre.

5.3 Assurances

5.3.1 Politique générale de couverture

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, 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.

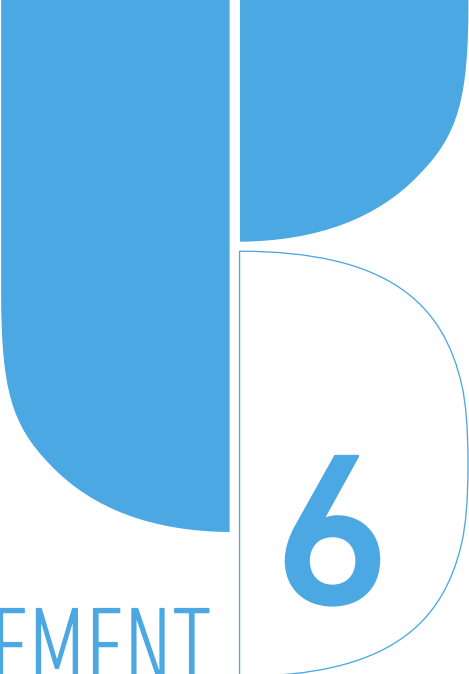
5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea et au bénéfice d'Altareit 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 14 millions d'euros.

- **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** : Altareit 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. Il existe également des polices d'assurance spécifiques aux nouvelles activités du Groupe (énergies renouvelables, gestion de patrimoine, logistique urbaine, *data center*).



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	250
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	250
6.2.1	Gérance	251
6.2.2	Associé commandité	255
6.2.3	Conseil de surveillance	256
6.2.4	Direction	267
6.2.5	Informations complémentaires	270
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	271
6.3.1	Principes et règles	271
6.3.2	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2025	272
6.3.3	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026	277
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2026	279
6.4	DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	281
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	281
6.4.2	Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 2026	282
6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	283
6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	284

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. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 24 février 2026.

La Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext (le « Code MiddleNext ») comme code de référence. Le conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « Points de vigilance » du Code MiddleNext dans sa version actualisée de septembre 2022. La Société applique les recommandations dudit Code pour autant qu'elles soient adaptées à sa forme juridique de société 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 ;
- les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial ;
- 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 d'ailleurs que le conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire de référence, Altarea, sont l'absence de comité d'audit et le fait que le conseil se soit réuni moins de 4 fois en 2025 (cf. infra section 6.2.3.2).

Par ailleurs, le conseil de surveillance n'a pas jugé utile de mettre en place un comité spécialisé en RSE, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale du Groupe étant, le cas échéant, examinés directement par le conseil de surveillance en formation plénière.

Aussi, aucun plan de formation de ses membres n'est mis en place par le conseil de surveillance, ceux-ci pouvant bénéficier des informations transmises et éventuelles mesures prises au sein du conseil de surveillance de la société mère, Altarea, dont ils sont tous membres.

6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Altareit est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment 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.

La Société est gérée et administrée par une Gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance. La gouvernance d'Altareit a donc une structure par nature duale.

6.2.1 Gérance

Composition

La direction de la Société est assurée par une gérante unique, la société Altafi 2 présidée par Alain Taravella, président-Fondateur du groupe Altarea dont Altareit fait partie.

Altafi 2

Gérant

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.

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, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société par décision des commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012. Elle a été renouvelée dans ses fonctions pour une nouvelle durée de dix années, expirant le 2 janvier 2032, conformément aux dispositions de l'article 13.7 des statuts. Altafi 2 ne détient directement aucune action de la Société.

Par ailleurs, Altafi 2 est gérante commanditée d'Altarea et de sa filiale cotée NR21.



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 France. 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 Altarea	Hors du Groupe Altarea	
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 à la section 7.3.1 ci-dessous.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Altareit 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. Dans l'attente de cette ou ces nominations, 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 ; 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 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.

Pouvoirs

(article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, 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 présents 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 une 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 doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, détenue en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Le président de la société Altafi 3 est Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par assemblée générale mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée. Elle n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2025 et n'a exercé aucun mandat échu au cours des cinq dernières années à l'exception des fonctions de gérant-commandité des sociétés SIAP Rome, SIAP Paris et SIAP Helsinki.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

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.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

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 (60) 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, un certain nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. 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.

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 ;
- 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 et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes.

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 4, des statuts de la Société, l'associé commandité a droit en cette qualité à dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel.

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Composition

Composition au 31 décembre 2025

Nom	Âge	Genre	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat ^(a)	Actions détenues	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité ^(b)
Christian de Gournay Président du conseil	73		07/05/2014	23/05/2019	2026	1	✓	-	100 %
Isabelle Rossignol Membre indépendant	64		05/06/2025	-	2029	1	✓	Président	100 %
Jacques Nicolet Membre du conseil	69		02/06/2008	23/05/2019	2026	1		Membre	100 %
Alta Patrimoine Membre Représenté par Catherine Leroy	44		05/06/2025	-	2028	1		-	100 %

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

(b) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2025.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2025 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Le conseil de surveillance de son actionnaire de référence, Altarea, comprend quant à lui

deux membres représentant les salariés du groupe Altarea (auquel la Société fait partie), dont un représentant désigné par le comité social et économique de l'UES Cogedim.

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>	-	Léonore Reviron <i>démission en date du 20/02/2025</i>
	Alta Patrimoine <i>nommé par l'assemblée générale du 05/06/2025 et ayant désigné Catherine Leroy en qualité de représentante permanente</i>		Éliane Frémeaux <i>démission avec effet à l'issue de l'assemblée générale du 05/06/2025</i>
Comité des rémunérations	Isabelle Rossignol <i>(en remplacement d'Éliane Frémeaux) désignée membre et présidente du comité par le conseil de surveillance du 29/07/2025</i>	-	Éliane Frémeaux <i>démission avec effet à l'issue de l'assemblée générale du 05/06/2025</i>

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 du 24 février 2026, reprenant les conclusions de l'examen effectué par le comité des rémunérations, constate que sa composition actuelle est équilibrée et estime qu'elle est satisfaisante dans la mesure où elle comporte :

- quatre membres, à parité, avec deux femmes et deux hommes ;
- deux membres indépendants, représentant 50 % du conseil de surveillance, dont son président et la présidente du comité des rémunérations ;
- des membres ayant une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement ;
- des compétences riches et variées.

Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2025, le conseil de surveillance est composé de quatre membres, à parité avec deux femmes et deux hommes.

Âge moyen des membres et ancienneté

Au 31 décembre 2025, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 62 ans. L'ancienneté moyenne des membres au conseil s'élève à 7 années.

Membres indépendants

Le conseil de surveillance a adopté la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext. Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 24 février 2026, le conseil de surveillance a constaté que Christian de Gournay et Isabelle Rossignol remplissaient les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société se conforme à la recommandation du Code MiddleNext, le conseil comportant au moins deux membres indépendants.

Il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent document de 40 % de membres indépendants (hors les deux membres représentant les salariés, une femme et un homme, l'un désigné par le comité social et économique de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim) au sens du Code AFEP-MEDEF, et que les investissements significatifs réalisés par la Société et ses filiales sont examinés par le conseil de surveillance d'Altarea, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération.

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 3 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.

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 procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée de un, deux ou trois ans.

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.

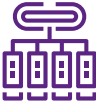
⁽¹⁾ L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a modifié les statuts aux fins de réduire de six à quatre années la durée des mandats des membres du conseil de surveillance, étant précisé que les mandats des membres du conseil de surveillance en poste se poursuivront jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination.

Expertises et compétences des membres

Les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance au 31 décembre 2025, sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

	RSE	Immobilier, urbanisme et architecture	Stratégie et développement de projets	Finance	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Audit, risques, et conduite des affaires	Solutions clients et nouvelles technologies
Christian de Gournay	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Catherine Leroy		✓	✓	✓		✓	✓*	
Jacques Nicolet		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Isabelle Rossignol	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓

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

	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	Droit et fiscalité Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité
	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	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.
	Finance Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de reporting financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers	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

Il est rappelé que les membres du conseil sont également tous membres du conseil de surveillance de la société mère, Altarea, laquelle 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 d'Altarea a été consacrée en 2022 à la présentation et l'analyse de la réglementation et des enjeux liés à la taxonomie et à la décarbonation pour le Groupe, et une autre réunion 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 de surveillance d'Altarea 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 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 organisés à la demande du conseil de surveillance d'Altarea, avec l'intervention d'experts internes ou extérieurs.

Chaque membre du conseil de surveillance peut également bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur l'entreprise, ses métiers et ses secteurs d'activité.

Les membres du conseil de surveillance d'Altarea 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



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 d'Altarea et d'Altareit.

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 :*
Altarea♦■ ; NR21♦■

Hors du Groupe :

- *Gérant :* SCI Schaeffer-Erard
- *Administrateur :* Opus Investment BV●

Mandats échus au cours des cinq dernières années :

Néant



Nationalité

Française

Âge

73 ans (1952)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

1

Date de nomination

7 mai 2014

Échéance du mandat en cours

AG 2026

Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance

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 Altarea♦ et NR21♦. 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

1

Date de nomination

5 juin 2025

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 cinq 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 : Altarea♦ ; NR21♦

Mandats échus au cours des cinq dernières années :

Néant



Nationalité

Française

Âge

44 ans (1981)

Adresse professionnelle

Altarea
87, rue de Richelieu –
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2025

–

Jacques Nicolet**Membre du conseil de surveillance et du comité des rémunérations**

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 : Altarea♦■ ; 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 cinq 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**

1

Date de nomination

2 juin 2008

**Échéance du mandat
en cours**

AG 2026

(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●.

Isabelle Rossignol

Membre indépendant du conseil de surveillance
Présidente du comité des rémunérations



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 : Altarea ♦ ■ ; NR21 ♦ ■

Hors du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCPI : Edmond de Rothschild Europa

Mandats échus au cours des cinq dernières années :

- Directeur général délégué : AEW
- Membre du Conseil d'administration : Louvre Banque Privée Immobilier Conseil
- Administrateur : Tocqueville Finance ; SPPICAV 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

1

Date de nomination

5 juin 2025

Échéance du mandat en cours

AG 2029

6.2.3.2 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, en numéraire ou en actions, 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.

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.

Il a par ailleurs un rôle important en matière de rémunération des organes sociaux :

- il est consulté par le ou les associés commandités sur la politique de rémunération de la Gérance ;
- il détermine la politique de rémunération des membres du conseil ;
- il détermine les éléments de rémunération de la Gérance et des membres du conseil.

Pour l'exercice de ces prérogatives, il prend préalablement avis du comité des rémunérations désigné en son sein.

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.

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 – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, sis 87, rue de Richelieu à Paris (75002).

Conformément aux 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 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 et expose la marche des affaires.

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 voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Les membres du conseil de surveillance peuvent par ailleurs échanger librement entre eux, de manière régulière, formelle ou informelle, hors la présence de la Gérance.

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.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance 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 spécifique, lequel inclut des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur, mis à jour lors de la réunion du 22 février 2022 aux fins de tenir compte de la nouvelle version du Code MiddleNext parue en septembre 2021 :

- rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ;
- définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf. supra section 6.2.3.1) ;
- rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité ;
- rappelle en outre les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf. infra section 6.3.3.2) ;
- définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. infra section 6.2.3.2).

Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2025

En 2025, le conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises à l'occasion de l'examen des comptes annuels et des comptes semestriels. Cette fréquence a été jugée suffisante par le conseil, compte tenu des missions qui lui sont dévolues dans une société en commandite par actions. Le conseil estime en particulier que la périodicité et la durée des séances du conseil permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de sa compétence, laquelle diffère sensiblement de celle d'un conseil d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes.

Le taux de présence effective s'est établi à 100 % en 2025.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les principaux sujets suivants :

Réunion du 25 février 2025 :

- rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice 2024 et examen des projets de comptes sociaux et consolidés dudit exercice ;
- affectation du résultat proposée à l'assemblée ;
- Say on Pay : avis sur la politique de rémunération de la Gérance, arrêté de la politique de rémunération du conseil de surveillance et fixation des éléments de rémunérations de ces organes pour 2025 sous réserve de l'approbation des politiques susvisées par l'assemblée générale ;
- examen du rapport de durabilité ; information sur la stratégie RSE ;
- examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ; délégations à la Gérance et modifications statutaires ;
- points relatifs au gouvernement d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ; examen de l'équilibre de la composition du conseil ; procédure annuelle de révélation et de suivi des conflits d'intérêts ; approbation 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 documents de gestion prévisionnelle ;
- examen des conventions réglementées et revue des critères de détermination des conventions libres prévus aux termes de la charte interne sur les conventions et engagements réglementés.

Réunion du 29 juillet 2025 :

- examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2025 ;
- examen du rapport semestriel de la Gérance et des documents de gestion prévisionnelle.

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.

Comité d'audit

En vertu des dispositions de l'article L. 821-68 5° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 821-67 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

COMITÉ D'AUDIT ET DE LA RSE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ALTAREA

Le conseil de surveillance de la société mère, Altarea, détenant directement et indirectement 99,85 % du capital d'Altareit, a mis en place plusieurs comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance, dont un comité d'audit et de la RSE.

Ce comité a notamment pour mission, en application de l'article L. 821-67 du Code de commerce, de suivre (i) les questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et des informations en matière de durabilité, (ii) l'efficacité des systèmes de contrôle interne, et de gestion des risques de la Société, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, et (iii) la réalisation par les commissaires aux comptes de leurs missions de commissariat aux comptes et de certification des informations en matière 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. Il entretient dans ce cadre 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 est composé de trois membres au 31 décembre 2025, dont deux indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF et 67 % de femmes, dont la présidente :

- Michaela Robert, présidente du comité, membre indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, 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 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.
- Alain Dassas, membre indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, représentant le fonds ABP (APG) jusqu'au 24 février 2026, est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in 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, 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 d'Altarea, lors de sa réunion du 24 février 2026, a décidé, sur recommandation de son comité des nominations, de porter le nombre de membre du comité d'audit et de la RSE à cinq. Il a ainsi désigné en qualité de membre du comité d'audit et de la RSE, Isabelle Rossignol et Alta Patrimoine, représentée par Catherine Leroy, par ailleurs membres du conseil de surveillance de la Société :

- 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 (ASPIM).
- 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 cinq 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.

Les membres du comité d'audit et de la RSE ont tous une expertise en matière de finance et d'audit et risques, 67 % d'entre eux ayant également une expertise en matière RSE et en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment). Au cours de l'exercice 2025, le comité s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 100 %. 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 ; 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.

Comité d'investissement

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

Comité des rémunérations

La Société a constitué un comité des rémunérations à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la Gérance. Il émet également un avis sur la rémunération des membres du conseil.

■ Membres du comité :

À la date du présent document, le comité de la rémunération est composé de deux membres, Jacques Nicolet et Isabelle Rossignol, cette dernière ayant la qualité de membre indépendant. Le comité est présidé par Isabelle Rossignol.

■ Délibérations – Compte-rendu :

Le conseil de surveillance a fixé les règles de fonctionnement du comité des rémunérations, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi, le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

■ Travaux du comité :

En 2025, le comité des rémunérations s'est réuni une fois. Il a émis un avis favorable sur la politique de rémunération de la Gérance établie par le commandité. Il a également émis une proposition relative à la politique de rémunération du conseil de surveillance et sur les éléments de rémunération de la Gérance et des membres du conseil de surveillance à fixer en application de ces politiques, sous réserve de leur adoption par les actionnaires réunis en assemblée générale. Le conseil de surveillance a adopté sans modification les propositions du comité.

L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025 a voté en faveur des politiques de rémunération de la Gérance et du conseil de surveillance pour 2025.

Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 25 février 2025, les membres du conseil ont été invités par le président à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation des travaux du conseil de surveillance et du comité des rémunérations. Le conseil a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. supra section 6.2.1), 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. section 6.2.1 ci-dessus).

6.2.4.2 Direction opérationnelle

- 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, Président Altarea Commerce, et Rodrigo Clare, Directeur Général Altarea Commerce, dirigent l'activité de foncière commerce en France, en Italie et en Espagne.

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 Borezee, 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.

Étant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales⁽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 Altarea (dont font partie Altareit et ses filiales) et des comités de direction par métiers (comité de direction Cogedim, comité de direction Altarea Entreprise et comité de direction Altarea Commerce, notamment).

Voir la section 6.2.3.2 ci-dessus pour la présentation des comités spécialisés du conseil de surveillance.

COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE ALTAREA

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 Borezee, 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 Cogedim et Altarea Promotion

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, un comité des managers, instance d'information et d'échange du groupe Altarea, comprend, à fin 2025, 319 membres occupant les postes les plus importants au sein dudit groupe.

⁽¹⁾ Voir la section 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 du groupe Altarea sont détaillées dans le tableau 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.

6.2.4.3 Politique de mixité dans les instances dirigeantes

Le groupe Altarea (dont font partie Altareit et ses filiales) 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 Altarea, 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 Altarea, 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 Altarea (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 Altaréennes », 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 d'Altarea, 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. paragraphes « 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.

⁽¹⁾ Consécutivement à la prise de contrôle à 100 % de Woodeum début 2023.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Alain Taravella. Par ailleurs, la Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle avec sa famille. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, de conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue, entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, au cours de l'exercice 2025 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2025.

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, laquelle 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 commandites 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 toutes les sociétés françaises du groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, y compris Altareit.

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 sections 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

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 deux résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance, étant rappelé que ce dernier ne bénéficie d'aucune rémunération ni d'aucun avantage versé ou attribué par la Société au titre de ses fonctions.

Rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2025

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 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 société mère Altarea (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). Celle-ci comprend :

- 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 liée à la performance économique et à la performance RSE du Groupe :
 - 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 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.

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'Altarea (société mère détenant directement et indirectement 99,85 % du capital par la Société). À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altarea, 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 d'Altafi 2 pour 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 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 Altarea 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 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).

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 Altarea, dont fait partie Altafi 2, le montant global des honoraires fixes et variables dues à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altafi 2 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.

Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2025 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Altafi 2, Gérant unique (en milliers d'euros hors taxes)				
Honoraires dus/versés par Altareit	600	950	1 012,5	750
dont honoraire fixe ^(a)	600	600	750	750
dont honoraire variable (versé l'année suivante) ^(a) :				
- honoraire variable liée aux critères de performance RSE ^(b)		350	262,5	
- honoraire variable liée au critère de performance économique ^(c)				
dont rémunération exceptionnelle				
dont avantages en nature				
dont jetons de présence				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(d) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(e) ou de sociétés qui la contrôlent				
→ Honoraires dus/versés par Altaarea (société mère d'Altareit)	600	775	1 161,5	750
dont honoraire fixe versé par Altaarea ^(a)	600	600	750	750
dont honoraire variable versé par Altaarea (versé l'année suivante) ^(a) :				
- honoraire variable liée au critère de performance économique ^(f)		175	149	
- honoraire variable liée au critère de performance économique ^(g)			262,5	
TOTAL	1 200	1 725	2 174	1 500

(a) Étant rappelé que la Gérance 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 Altaarea et Altareit, comme suit :

- 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 euros hors taxes à 750 000 euros hors taxes pour chaque société.

(b) Rémunération variable dépendant de critères extra-financiers qualitatifs (versés l'année suivante, après le vote favorable ex-post de l'assemblée générale des actionnaires) – montant maximum de 350 000 euros hors taxes, selon la proportion et en fonction de l'atteinte des critères suivants :

- thème climat (50 %) : déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion
→ objectif atteint en 2025, la Gérance appréciant toutefois que les résultats sont en deçà de ses ambitions en la matière a décidé de renoncer pour moitié au montant correspondant : 87,5 k€ dus au lieu de 175 k€ (à verser en 2026) – renonciation au variable en 2024 (voir ci-dessus) – objectif atteint en 2023 : 175 k€ dus (versés en 2024)
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du management des équipes
→ objectif atteint en 2025 : 87,5 k€ dus (à verser en 2026) – renonciation au variable en 2024 (voir ci-dessus) – objectif atteint en 2023 : 87,5 k€ dus (versés en 2024)
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du dialogue social
→ objectif atteint en 2025 : 87,5 k€ dus (à verser en 2026) – renonciation au variable en 2024 (voir ci-dessus) – objectif atteint en 2023 : 87,5 k€ dus (versés en 2024)

(c) Honoraires variables annuels dus au titre de l'exercice considéré et versés l'année suivante, par Altareit, correspondant à 1,5 % du montant du résultat net consolidé part du Groupe d'Altareit dépassant 60 M€, étant rappelé que pour 2024, la Gérance a exceptionnellement renoncé à toute rémunération variable (voir encadré ci-dessus) – Pas d'honoraire variable dû à ce titre pour 2025 (seuil de 60 M€ non atteint).

(d) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(e) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(f) Part variable des honoraires dus/versés par Altaarea liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance RSE du Groupe :

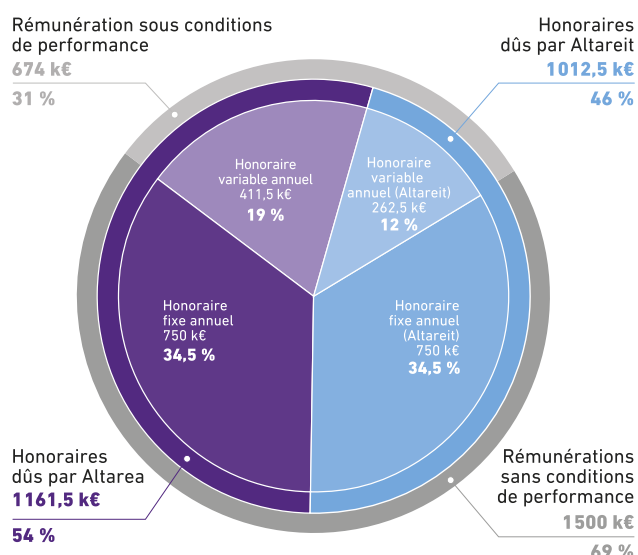
- pour 2024 : pas d'honoraire variable annuel conformément au souhait de la Gérance de renoncer ab initio à toute rémunération variable susceptible d'être due au titre de cet exercice (voir encadré ci-dessus),
- pour 2025 : les honoraires variables dus au titre de l'exercice 2025, qui seront versés à Altafi 2 en 2026, après approbation par l'assemblée générale annuelle des éléments de rémunération de la Gérance (vote ex-post), 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. 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 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€.
 - 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 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 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 pour moitié au montant correspondant : 43,75 k€ dus (au lieu de 87,5 k€)

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 société mère, Altarea. 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.

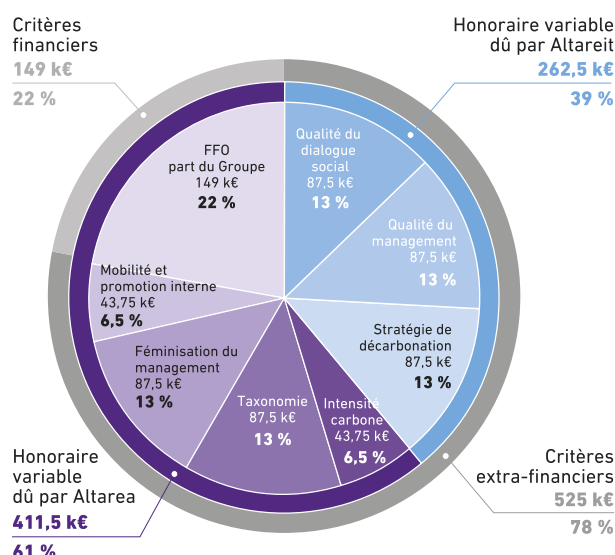
Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2.

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.

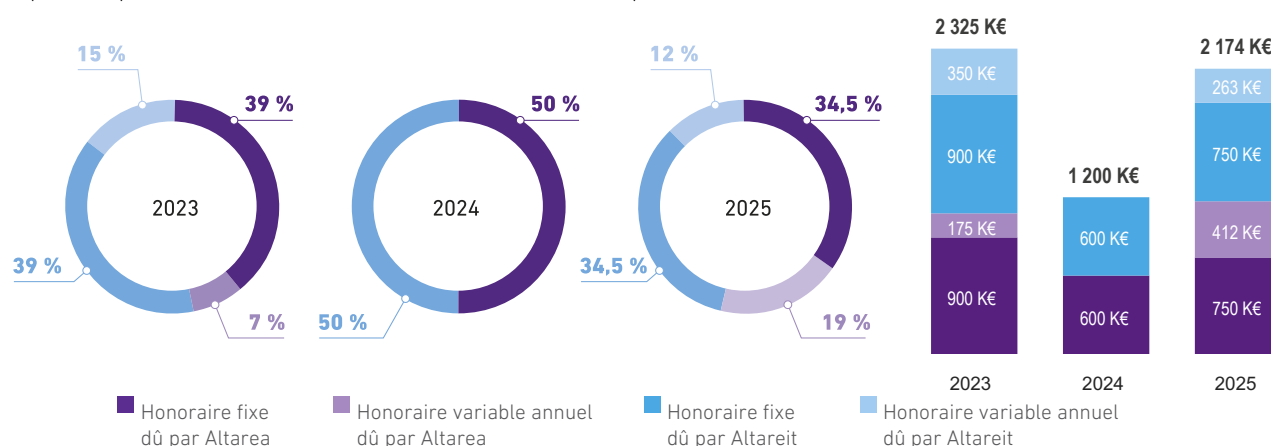
ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION 2025 DUE



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.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2025

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.

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 200 000 euros. Ainsi, la Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 9 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations au cours de l'exercice 2025⁽¹⁾.

Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne perçoit pas de rémunération de la part de la Société.

		Montants versés au titre de l'exercice 2024	Montants versés au titre de l'exercice 2025
Christian de Gournay Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	NA	NA
	Autres rémunérations ^(a)	167 k€	250 k€
Alta Patrimoine Membre du conseil de surveillance (à compter du 5 juin 2025)	Rémunération au titre de la présence	NA	0
	Autres rémunérations	NA	0
Catherine Leroy Représentante permanente d'Alta Patrimoine (à compter du 5 juin 2025)	Rémunération au titre de la présence	NA	0
	Autres rémunérations	NA	-(c)
Éliane Frémeaux Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 5 juin 2025)	Rémunération au titre de la présence	3 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	14 k€	6 k€
Jacques Nicolet Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	8 k€	18 k€
Léonore Reviron Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 20 février 2025)	Rémunération au titre de la présence	2 k€	NA
	Autres rémunérations ^(b)	14 k€	NA
Isabelle Rossignol Membre du conseil de surveillance (à compter du 5 juin 2025)	Rémunération au titre de la présence	NA	1,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	NA	9 k€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea

(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre de la présence au conseil de surveillance d'Altarea

(c) Catherine Leroy, représentante permanente de la société Alta Patrimoine au conseil de surveillance, est titulaire depuis son entrée au sein du groupe Altarea en 2011, d'un contrat de travail avec Altarea Management, filiale à 100 % de la société Altarea, 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 Altarea des plans d'actionnariat salariés (souscription de parts du FCPE Altarea, 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).

⁽¹⁾ Montant de 1 500 euros (contre 1 000 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 versée par la société Altarea est globale) et des personnes 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.

Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du Groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du Groupe.

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, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'a été levée durant l'exercice écoulé par les dirigeants mandataires sociaux.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place par la Société.

Les salariés du Groupe bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminée au sein d'une société de son groupe, dont font partie la Société et ses filiales (cf. section 7.1.3 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant à la section 2.3 du présent document).

Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2025, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était en vigueur.

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

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non- concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Altafi 2								
Gérant unique		✓		✓		✓		✓

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 (dont font partie la Société et ses filiales), 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 Altarea.

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, dont font partie la Société et ses filiales⁽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, par

⁽¹⁾ Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altareit, celle-ci n'ayant pas de salariés.

⁽²⁾ Cession de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim, opérant sous les marques Nohée et Les Hespérides, cédées à Stella Management.

Altareit et sa société mère Altarea, sous forme d'honoraires fixe et variable pour 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 versées (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	2712	2769	2075,6
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 entre (i) les honoraires annuels versés par Altarea et sa filiale Altareit à la personne morale Altafi 2⁽¹⁾ et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. supra).

Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent à la section 4.3.1.2 (ESRS S1-1) du chapitre 4 ci-dessus.

6.3.3 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2026

Conformément aux dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, prévues aux articles L. 22-10-76 et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire annuelle 2026 sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la Gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2026.

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 extrafinancières.

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 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 société mère Altarea (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 Altafi 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.

⁽¹⁾ 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.

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 24 février 2026, 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 MiddleNext ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations prendront 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 d'une rémunération annuelle fixe. Une rémunération variable, établie dans le respect des recommandations du Code MiddleNext, peut également être prévue ;
- 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 auquel appartient la Société 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 doit être conditionnée 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.

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*) ou le résultat net consolidé.

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 amenés à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la Gérance de la Société, peuvent être rémunérés 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 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 2025, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2024 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, 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, conformément aux recommandations du Code MiddleNext. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance ;
- le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne percevra pas de rémunération de la part de la Société. Le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle ou pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance ;
- 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 200 000 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*), 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.

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 Altarea (société mère d'Altareit), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 est également abaissée de 900 k€ HT à 750 k€ HT (cf. infra).
Honoraire variable annuel	Deux composantes : ■ Une partie liée à un critère quantitatif financier : <i>Montant HT égal à un pourcentage d'une partie du montant du Résultat Net consolidé Part du Groupe de l'exercice en cours :</i> • 1,5 % sur la partie du montant du Résultat Net consolidé Part du Groupe dépassant 60 M€ ; • Pas d'honoraires si Résultat Net consolidé Part du Groupe < 60 M€. ■ Une partie liée à des critères qualitatifs extra-financiers : <i>Montant global HT plafonné à 350 k€ HT et pondéré suivant l'atteinte d'objectifs liés au Climat et aux Ressources humaines :</i> • 50 %, soit 175 k€ HT, conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion ; • 25 %, soit 87,5 k€ HT, conditionnés à la qualité du management des équipes ; • 25 %, soit 87,5 k€ HT, conditionnés à la qualité du dialogue social.	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. Part quantitative portant sur l'un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière. Part qualitative de la rémunération variable plafonnée et portant sur la performance extra-financière liée au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale. Critères 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 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 Altarea (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'Altarea, société mère de la Société. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altarea 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 également abaissé, à l'initiative de la Gérance, à 750 000 euros hors taxes (soit une baisse de 150 000 euros hors taxes par rapport au montant 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 :

- i. une partie sera liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière, égale à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO part du groupe Altarea, à savoir :
 - 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 millions d'euros à 200 millions d'euros,
 - 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 millions d'euros ;
- ii. une partie, d'un montant maximum de 350 000 euros hors taxes, sera liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines selon la pondération suivante :
 - 25 %, soit 87 500 euros 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 87 500 euros 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 87 500 euros HT maximum, conditionnés à la féminisation du management,
- 25 %, soit 87 500 euros 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).

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 2026 sera plafonnée à un montant global abaissé à 3 200 000 euros 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 3 200 000 euros HT) représenteraient respectivement 47 % (soit 1 500 000 euros HT) et 53 % (soit 1 700 000 euros 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.

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	Aucune rémunération	Rémunération globale versée par la société mère, Altarea, exclusive de toute autre rémunération au sein du Groupe, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires d'Altarea. Cohérent avec les fonctions et responsabilités assumées par le président du conseil de surveillance. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code MiddleNext.
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 500 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés. Bénéficiaires : 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 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 pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code MiddleNext.

6.4 Délégations accordées par l'assemblée générale 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 1000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	18 mois 05/12/2026	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
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)(c)}	26 mois 05/08/2027	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26 mois 05/08/2027	50 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)(c)}	26 mois 05/08/2027	50 M€ pour les augmentations de capital 200 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)(c)}	26 mois 05/08/2027	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 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)(d)}	18 mois 05/12/2026	20 M€ pour les augmentations de capital 100 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	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	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Plafond Global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la Gérance	-	50 M€ pour les augmentations de capital 200 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	-	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(a)	26 mois 05/08/2027	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(a)(e)}	38 mois 05/08/2028	65 000 actions	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(a)(e)}	38 mois 05/08/2028	65 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(a)	18 mois 05/12/2026	100 000 €	Aucune

(a) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200 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) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an.

(d) 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 ; 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.

(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2025, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

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 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 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)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 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)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 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)	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 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)(c)}	20 M€ pour les augmentations de capital 100 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	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)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la Gérance à 50 M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200 M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires ^(b)		26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(b)(d)}	65 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(b)(d)}	65 000 actions	38 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

(b) Autorisation soumise aux plafonds d'émission (50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances).

(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 ; 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 spécifique de 65 000 actions (représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2025), dont 20 000 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 annuelle 2026, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées à la section 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'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, 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.

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 vidéoconférence

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 gérant 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 désignés 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 », sous-sections 7.1.1, 7.1.3 et 7.1.4 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 :

- 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 7.1.3 « 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 et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord 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

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. section 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 .

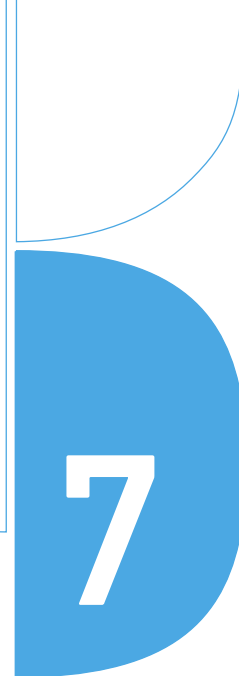
Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

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	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL	286
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	286
7.1.2	Programme de rachat d'actions	287
7.1.3	Répartition du capital	288
7.1.4	Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires	289
7.1.5	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	289
7.1.6	Obligations ne donnant pas accès au capital	289
7.2	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	290
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	291
7.3.1	L'émetteur et son groupe	291
7.3.2	Filiales importantes	292
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDE	292
7.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	292
7.4.2	Politique de distribution	292
7.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	292

7.1 Renseignements de caractère général 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 2 625 730,50 euros, divisé en 1 750 487 actions de 1,50 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3.

Évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des trois dernières années.

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

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.

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-dessus 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 co-propriétaires 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 co-propriétaire 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.

Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société en vigueur donnant accès à son capital.

Attributions gratuites d'actions

La Société n'a attribué aucun titre de son capital social dans le cadre de plans d'attribution d'actions. En revanche et ainsi que mentionné à la section 2.3, note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre du présent document, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des actions de la société Altaarea.

Stock-options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2025.

Autocontrôle

Il n'existe aucune action d'autocontrôle au 31 décembre 2025, à l'exception des 1 881 actions, représentant 0,11 % du capital de la Société, détenues par Alta Faubourg, filiale à 100 % (cf. section 7.1.3 ci-dessous).

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 porté à 80 millions d'euros, avec un prix maximal par action fixé à 1 000 euros.

Conformément à ces autorisations, la Gérance a décidé 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 ;

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. La Société publie chaque mois un récapitulatif des opérations effectuées sur ses propres titres en application de ces autorisations.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2025 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions autodétenues	Cours à la fin du mois
Janvier	21	24	228	478,00 €
Février	20	23	225	486,00 €
Mars	20	22	223	490,00 €
Avril	21	46	198	487,30 €
Mai	20	25	193	496,00 €
Juin	21	26	188	520,00 €
Juillet	24	27	185	530,00 €
Août	25	28	182	555,00 €
Septembre	32	22	192	530,00 €
Octobre	22	21	193	530,00 €
Novembre	21	22	192	530,00 €
Décembre	23	23	192	515,00 €

Sur l'ensemble de l'année 2025, 270 actions ont été achetées pour un prix global de 137 954, euros et 309 actions ont été vendues pour un prix global de 157 028 euros.

Au 31 décembre 2025, Altareit détient 192 actions propres, toutes affectées à l'objectif (1) relatif à l'animation du marché ou de la liquidité de l'action.

Des précisions complémentaires sur les actions auto détenues par la Société figurent à la note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant à la section 2.3 du présent document.

L'assemblée générale ordinaire chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2025 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 5 juin 2025, ce avec des plafonds identiques.

Comme précédemment, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être 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 sera demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux.

7.1.3 Répartition du capital

Répartition au 31 décembre 2025

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,86 %
Autodétention	192	0,01 %	NA	NA
Public	2 433	0,14 %	2 433	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00	1 748 414	100,00

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

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. La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre 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 valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3, unique associé commandité.

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'à la connaissance de la Société, au 31 décembre 2025, aucune action de la Société n'est détenue 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.

Il est toutefois précisé que des actions de la société mère, Altarea, sont détenues par les salariés de la Société et de son groupe.

Les actions détenues par les salariés d'Altarea et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, y compris celles du groupe Altareit, représentent 3,8 % des actions composant le capital social d'Altarea.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la Gérance d'Altarea depuis la cotation du groupe Altarea en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les 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 Altarea au 31 décembre 2025 s'élèverait à 4,2 % du capital et des droits de vote.

Nantissement d'actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2025.

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 et DDV	% capital et des DDV	Nombre d'actions et DDV	% capital et des DDV	Nombre d'actions et DDV	% capital et des DDV
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %
Autodétention	192	0,01 %	231	0,01 %	286	0,01 %
Public	2 433	0,14 %	2 394	0,14 %	2 339	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100 %	1 750 487	100 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2025

En 2025, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, 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 4 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 d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation 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.

7.1.4 Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires

Contrôle de la Société

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques d'Altareit.

La Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

À la date du présent document, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

7.1.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Aucune opération sur des titres de la Société par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés n'a été notifiée à la Société au cours de l'exercice 2025.

7.1.6 Obligations ne donnant pas accès au capital

Il n'existe pas d'obligations émises par la Société en vigueur au 31 décembre 2025.

7.2 Marché des instruments financiers de la Société

Altareit	
Marché – Place de Cotation	Euronext Paris – Compartiment B
Nombre d'actions en circulation	1 750 487
Valeur nominale unitaire	1,50 €
Codes	Mnémonique : AREIT – Isin : FR0000039216 Bloomberg : AREITFP – Reuters : AREIT.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	9695004OAPTHOKN99645
Présence dans les indices	CAC All Shares – CAC Real Estate
Système de Règlement Différé (SRD)	Non Éligible
PEA	Éligible
PEA PME	Non Éligible
Classification sectorielle ICB	Real Estate Holding & Development

	Capitalisation boursière au 31/12	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
2021	1 115 M€	720 €	470 €	655 €	726	419 784 €
2022	1 094 M€	700 €	600 €	625 €	465	299 585 €
2023	788 M€	640 €	420 €	450 €	688	354 578 €
2024	823 M€	480 €	440 €	470 €	418	191 264 €
2025	901 M€	565 €	470 €	515 €	338	172 220 €

2025	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier	478 €	470 €	478 €	24	11 456 €
Février	486 €	478 €	486 €	24	11 628 €
Mars	490 €	486 €	490 €	22	10 746 €
Avril	490 €	486 €	487 €	47	22 875 €
Mai	496 €	487 €	496 €	25	12 283 €
Juin	520 €	496 €	520 €	26	13 262 €
Juillet	530 €	515 €	530 €	29	15 030 €
Août	565 €	520 €	555 €	33	17 925 €
Septembre	555 €	520 €	530 €	34	17 955 €
Octobre	530 €	530 €	530 €	22	11 660 €
Novembre	545 €	530 €	530 €	25	13 310 €
Décembre	530 €	515 €	515 €	27	14 090 €

7.3.2 Filiales importantes

À la date du présent document, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales)

Dénomination sociale	Activités principales	Lieu de l'activité	% capital
Alta Faubourg	Pôle diversification et de promotion	France	100 %
Alta Penthievre	Pôle diversification et de promotion	France	100 %
Altarea Investment Managers	Société de gestion de portefeuille	France	100 %

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent à la section 3.3.3.5 du présent document.

La liste des principales sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans la note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre 2 du présent document.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

La note 8 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché, ainsi que des informations sur les principaux *covenants* bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Au cours de l'exercice 2025, la Société a pris une participation visée à l'article L. 233-6 du Code de commerce, à hauteur de 100 % du capital des sociétés par actions simplifiées Alta Babylone 2 et Alta Babylone 3, lors de leur constitution.

7.4 Politique de dividende

7.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2022, 2023 et 2024.

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution ».

Aucun dividende n'ayant été mis en distribution au cours des trois derniers exercices, l'associé commandité n'a perçu aucun dividende précipitaire au titre desdits exercices.

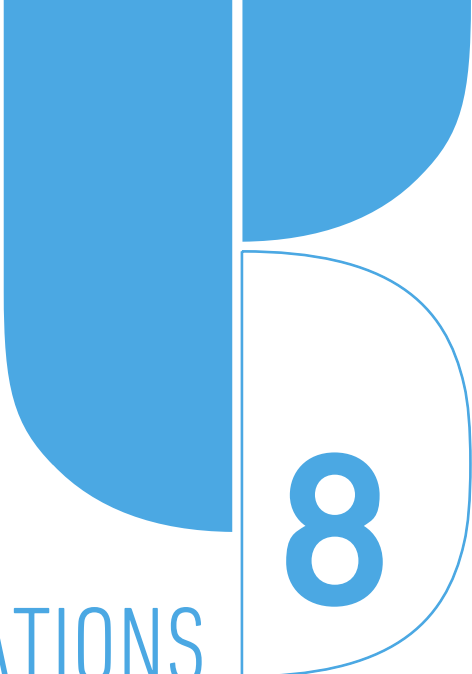
7.4.2 Politique de distribution

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement. Il n'est donc pas envisagé à ce jour de proposer le versement de sommes distribuables aux actionnaires.

La Gérance propose ainsi régulièrement à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires, d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau afin de permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

7.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductibles au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2025.



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	294
8.1.1	Histoire et évolution	294
8.1.2	Informations générales	295
8.2	AUTRES INFORMATIONS	297
8.2.1	Situation concurrentielle	297
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	297
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altareit	297
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	298
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	298
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	298
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	298
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	299
8.4.1	Documents incorporés par référence	299
8.4.2	Documents disponibles	299
8.4.3	Informations provenant de tiers	299

8.1 Informations sur la Société

8.1.1 Histoire et évolution

2007-2008

Prise de contrôle de la société Altareit, véhicule coté⁽¹⁾, par Altarea, foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux et lancement consécutif par Altarea d'une offre publique d'achat simplifiée, valant offre publique de retrait aux minoritaires⁽²⁾.

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes. Fin décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, et d'Alta Faubourg qui loge l'ensemble des activités de diversification et promotion du groupe Altarea.

2009

Le Groupe se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable, démarche qui a notamment été couronnée par la certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2011

Altareit constitue Alta Fund, véhicule d'investissement en Immobilier d'entreprises, en partenariat avec plusieurs investisseurs internationaux de premier plan.

2013

Livraison de la première résidence pour seniors actifs **Cogedim Club®**. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire, etc.

2014

Acquisition d'**Histoire & Patrimoine**⁽³⁾.

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** (promoteur résidentiel bas carbone), le solde ayant été acquis en février 2023.

2020

Lancement d'**Altarea Solutions & Services**⁽⁴⁾.

Livraison du **87 Richelieu** (siège social du groupe Altarea ayant remporté le Grand Prix Simi 2020⁽⁵⁾) et de **Convergence** à Rueil-Malmaison (siège social mondial de Danone).

2021

Livraison des immeubles de bureaux **Bridge** à Issy-les-Moulineaux (nouveau siège social d'Orange et **Eria** à La Défense (Campus Cyber)).

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.

Le Groupe 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

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.

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**.

2024

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 Côtère (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⁽⁶⁾.

Accélération dans les infrastructures photovoltaïques avec l'acquisition de **Prejeance Industrial**⁽⁷⁾.

⁽¹⁾ Anciennement dénommée Fromageries F. Paul Renard, Altareit était jusqu'alors une filiale du groupe Bongrain, son activité de fromagerie ayant été transférée à une autre société de ce groupe fin 2007.

⁽²⁾ Compte tenu des modifications projetées, la Société, ayant à cette occasion pris pour dénomination Altareit, a été transformée en société en commandite par actions, modifié son objet social et transféré son siège social à Paris.

⁽³⁾ Spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier, etc.).

⁽⁴⁾ Plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet en immobilier résidentiel.

⁽⁵⁾ Dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

⁽⁶⁾ Projet de 55 000 m² nommé Upper, acquis en 2019 et développé en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts.

⁽⁷⁾ Spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

2025

Nouvel élan donné à l'activité Logement Neuf en réunissant ses expertises sous la 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).

Altarea Energies Renouvelables et Crédit Agricole Transitions & Énergies annoncent la signature d'un **partenariat** pour la construction et d'exploitation de projets **photovoltaïques**.

Altarea a **livré son 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 Altarea et relève sa perspective à « stable ».

SUR LE PLAN EXTRA-FINANCIER EN 2025 :

- Cogedim « **Élu Service Client de l'Année** » pour la huitième fois.
- Le groupe Altarea est reconnu « **Top Employer France** » par Top Employers Institute pour la cinquième année consécutive en 2025, certification renouvelée début 2026 pour la sixième fois.
- Cogedim se classe pour la quatrième année consécutive en **première place du palmarès de la relation client HCG France – Les Échos**.
- W-Pi Promotion (Woodeum x Pitch Immo) obtient les 2 premières **labellisations « Label Bas Carbone »** attribuées par le ministère de la Transition Écologique pour des bâtiments neufs biosourcés en France.¹

8.1.2 Informations générales

8.1.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

8.1.2.2 Forme juridique – Législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous la forme d'une société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une société de droit français, assujettie à la loi française et régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce. Altareit n'est soumise à aucune autre législation ou réglementation particulière.

8.1.2.3 Sièges social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 87, rue de Richelieu – 75002 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont : (33) (0)1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux de son siège social.

8.1.2.4 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

8.1.2.5 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, 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,
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ainsi que la prise de participation dans toutes autres sociétés créées ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation ;
- à titre accessoire, directement ou indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers,
 - 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*) ;
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,

⁽¹⁾ Certification décernée par le Top Employers Institute.

et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice de toutes garanties et sûretés.

8.1.2.6 Éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00104 et son code activité est 4110A.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 96950040APTHOKN99645.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR0000039216 – Mnémonique : AREIT).

8.1.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel (articles 29 et 30 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. 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.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

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 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.

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.

En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altareit, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel il opère et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans le rapport d'activité (chapitre 1 du présent document).

Principaux concurrents⁽¹⁾ : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea, auquel Altareit fait partie, sont :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements : Nexity, Bassac, Pichet, Bouygues Immobilier, Icade Promotion, Vinci Immobilier, Kaufman & Broad, Procvivis et Sogeprom ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : 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

Depuis le 1^{er} janvier 2026, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (section 2.3 du présent document) et à la section 5.1.6 ci-dessus, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altareit

En matière de promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), deux clients ont respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2025, avec 251 millions d'euros (cf. note 3.4 de l'annexe des comptes consolidés figurant à la section 3 du chapitre 2 du présent document).

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés à la section 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique (cf. sections 5.2, 5.2.1.1), ainsi que sur le litige mentionné à la section 5.1.6 ci-dessus relatif aux procédures judiciaires et d'arbitrage.

⁽¹⁾ En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2024 – Le Classement des Promoteurs 2025 (37 éd.) – Innovapresse – pages 18 et 24. Le groupe 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 302, 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 ^(a)	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Échéance du mandat
Ernst & Young Audit Tour First – 1, place des saisons – 92400 Courbevoie Représenté par Jean-Roch Varon et Soraya Ghannem	2 juin 2008	19 mai 2020 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2025
Forvis Mazars SA 45, rue Kléber – 92300 Levallois-Perret Représenté par Gilles Magnan et Johanna Darmon	8 juin 2023 ^(b)	8 juin 2023 3 exercices ^(b)	AGO sur les comptes de l'exercice 2025

(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 pour la durée de son mandat restant à courir.

En application des dispositions de l'article L. 821-40 du Code de commerce, les cabinets Mazars et Ernst & Young Audit, co-commissaires aux comptes de la Société, ont été désignés par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, pour l'exercice de la mission de certification des informations en

matière de durabilité, et ce 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 2026 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 21 et 69, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 75 et 91 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 209 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2023 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mars 2024 sous le numéro D. 24-0212 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 23 et 71, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 77 et 92 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 333 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. 25-0115.

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 bureaux :

- 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 déposés 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.altareit.com, rubriques « Finance/Informations réglementées » et « Publications »). 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.

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	298
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	298
1.3	Déclaration d'experts	N/A	
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	299
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.3.3	298
3	Facteurs de risques	5.2	238
4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.2.1	295
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.7	296
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.5	295
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	295 - 299
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.1 - 1.2	4 - 5
5.2	Principaux marchés	1.1 - 1.2	4 - 5
5.3	Événements importants	1.2 - 2.3.4.1	5 - 41
5.4	Stratégie et objectifs	1.1 - 1.2 - 1.3	4 - 5 - 11
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	1.1 - 1.2.1 - 8.2.1	4 - 5 - 297
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.2.2 - 1.2.3	8 - 9
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.2.2 - 1.2.3	8 - 9
5.7.3	Co-entreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	43 - 46
5.7.4	Questions environnementales	1.3 - 4	11 - 99
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	7.3	291
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2 - 7.3.2	43 - 292
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	1	3
7.2	Résultats d'exploitation	1.4	15
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.5 - 2.3.6	16 - 49
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.3	24 - 53
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.5 - 2.3.7.5	16 - 55
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	51 - 61
8.5	Sources de financement attendues	1.5 - 2.3.8.3	16 - 61
9	Environnement réglementaire	5.1.5 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.2.5	236 - 239 - 241 - 242 - 244
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	8.2.2	297
10.2	Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2 - 5.2.1.1 - 8.2.3	238 - 239 - 297
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1	Informations concernant les membres	6.2	250
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	270
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	271
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	53
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	251 - 256
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	62 - 272
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	265
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	250
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	Salariés		
15.1	Nombre de salariés	4.3.1.7	190
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.3.1.2 - 6.3.2	49 - 183 - 272
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.3.1.2 - 7.1.3	183 - 288
16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.3	288
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.4	289
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	62 - 97
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	19 - 71 - 299
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	66 - 93- 97 - 227
18.4	Informations financières pro forma	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	292
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	237
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	297
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	286
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	287
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.1	286
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	6.4.1 - 7.1.1	281 - 286
19.1.6	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7	Historique du capital social	7.1.1	286
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.6	295
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.8	283 - 296
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	6.6	284
20	Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21	Documents disponibles	8.4.2	299

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	Pages
1. Comptes annuels	3	71
2. Comptes consolidés	2	19
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	
Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
5. Rapport sur les comptes annuels	3.4	93
Rapport sur les comptes consolidés	2.4	66
Rapport sur les informations en matière de durabilité	4.5	227
6. Déclaration des personnes responsables	8.3.2	298

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	Sections	Pages
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	3
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.2 - 1.3 - 1.4.1 - 2.3.3 - 3.2.3.5	5 - 11 - 15 - 38 - 86
Activités en matière de recherche et de développement	1.2.3	9
Évolution prévisible et perspectives	1.2.1.4 - 1.2.2 - 1.2.3 - 8.2.3	7 - 8 - 9 - 297
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.2	65 - 297
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	238
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	234
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	58 - 235 - 241
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	239
III. Rapport de durabilité (L. 232-6-3 du Code de commerce)		
IV. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.3	288
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.3	288
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	287
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	292
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)	7.1.5	289
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise		
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	291
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.3.1	91
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.3.2	92

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	Sections	Pages
I. Gouvernance		
Référence à un code de gouvernement d'entreprise et recommandations écartées	6.1	250
Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	6.2	250
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	6.2.1 – 6.2.3.2	253 - 259
Politique de diversité	6.2.3 – 6.2.4.3	256 - 268
Pouvoirs de la Gérance et éventuelles limitations	6.2.1	254
Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale	6.5	283
II. Rémunérations des mandataires sociaux		
Politique de rémunération des mandataires sociaux	6.3.3	277
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé	6.3.2	272
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	276
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	234 - 270
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif avec une filiale	6.2.5.3	270
Procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales	6.2.5.4	270
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	6.4.1	281
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.6	284

Glossaire

Acronymes et abréviations utilisés

HT : hors taxes / **TTC** : toutes taxes comprises

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.

B

BACKLOG IMMOBILIER D'ENTREPRISE : 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.

BACKLOG LOGEMENT : 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.

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 HT 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.

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

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.

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 obligatoire et bancaire et la valeur réévaluée du patrimoine, droits inclus.

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

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.

U

URD : *Universal Registration Document* ou document d'enregistrement universel (DEU) en français.

V

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 minimum 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 2011-2021.

REMERCIEMENTS

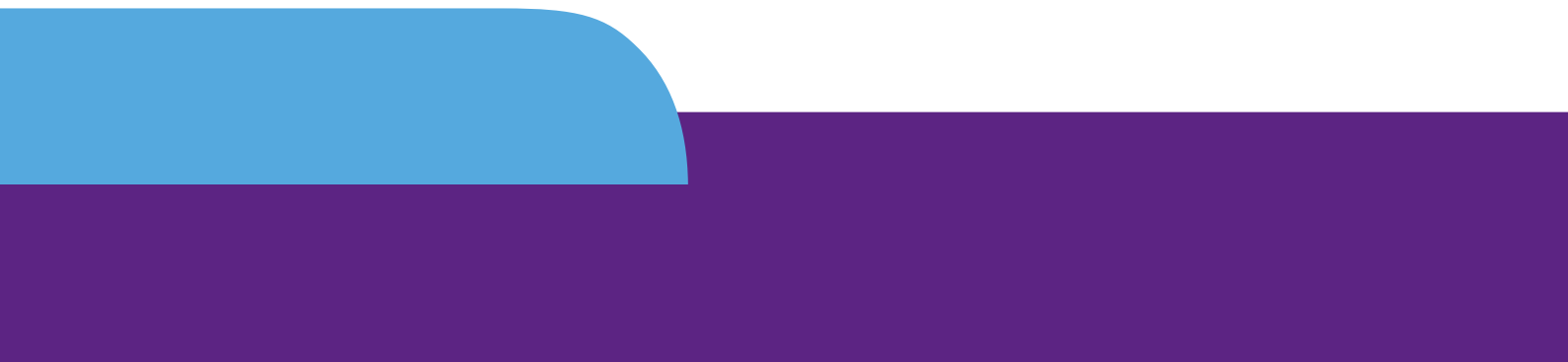
La direction de la communication tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce rapport, en particulier la direction des finances pour le travail réalisé conjointement.

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Getty Images - EXNDO (Étienne Fradin)



Ce document a été imprimé en France, le papier utilisé est certifié PEFC 100 % garantissant qu'il est issu de forêts gérées durablement.



www.altareit.com

