



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

## **30 JUIN 2025**

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>50</b>
<b>4</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....</b>	<b>52</b>

# 1 RAPPORT D'ACTIVITE

# SOMMAIRE

<b>1.1 ALTAREIT, UN GROUPE IMMOBILIER INTEGRE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 PERFORMANCE OPERATIONNELLE .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Logement.....	6
1.2.2 Immobilier d'entreprise.....	8
1.2.3 Nouvelles activités .....	9
<b>1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>11</b>
1.3.1 Alignement à la taxonomie.....	11
<b>1.4 RESULTATS FINANCIERS DU 1ER SEMESTRE 2025.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES .....</b>	<b>13</b>

## 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...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes.

### Promotion : un positionnement unique

En Logement, Altareit est le 2<sup>ème</sup> promoteur en France<sup>1</sup> grâce à une offre de logements large et diversifiée<sup>2</sup> disponible sur l'ensemble du territoire.

En Immobilier d'entreprise, Altareit intervient de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

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.

### Nouveaux métiers

Le Groupe a décidé d'investir dans des activités nouvelles : infrastructures photovoltaïques, data centers et asset management immobilier.

Ces nouveaux marchés ont pour caractéristiques d'être tirés par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes 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 systématiquement un modèle capitalistique optimisé. Le développement se fait principalement par croissance organique et opportunément par croissance externe.

<sup>1</sup> Source : Classement des Promoteurs (37ème édition) publié en juillet 2025 par Innovapresse.

<sup>2</sup> Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments

historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT (Woodeum), rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim et Histoire & Patrimoine.

## 1.2 Performance opérationnelle

### 1.2.1 Logement

Altareit est le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel en France<sup>3</sup> grâce à une offre de logements large et diversifiée<sup>4</sup> disponible sur l'ensemble du territoire et correspondant au nouveau cycle immobilier.

Au cours du semestre, le Groupe a poursuivi la montée en puissance de son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

#### 1.2.1.1 LA NOUVELLE OFFRE

##### Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe s'adresse à l'ensemble de ses clients (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs particuliers). Elle 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 optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale qui a été intégralement repensée.

#### 1.2.1.2 DES SOLUTIONS DEDIEES

##### Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Le Groupe a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes<sup>5</sup> 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, la nouvelle 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<sup>6</sup> : la formule patrimoniale, le dispositif Meublé (LMNP), le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), la formule LLI Meublé, le dispositif Meublé géré et la Nu-propriété.

##### Une offre pour les institutionnels

L'offre de nouvelle génération est également adaptée aux attentes des investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) en terme de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs 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.

#### 1.2.1.3 LA QUALITE COGEDIM

Cogedim réaffirme son engagement en faveur de logement de qualité pour tous : 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, notamment grâce à l'expertise bois de *Woodeum*.

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, depuis toujours au cœur des préoccupations du Groupe, se matérialise par des indicateurs de performance élevés<sup>7</sup> et des récompenses clients renouvelées<sup>8</sup>.

3 Source : Classement des Promoteurs (37ème édition) publié en juillet 2025 par Innovapresse.

4 Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT (Woodeum), rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim et Histoire & Patrimoine.

5 A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

6 Communiqué de presse détaillé diffusé le 16 juin 2025 et disponible sur [Altarea.com](https://www.altarea.com) rubrique Newsroom.

7 Avec 1,2 réserve par logement en moyenne au S1 2025 (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

8 « Élu Service Client de l'Année » pour la 7<sup>ème</sup> fois dans la catégorie « Promotion immobilière » en 2025 et 1<sup>er</sup> pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

### 1.2.1.4 ACTIVITE DU SEMESTRE

#### Réservations<sup>9</sup>

Réservations	S1 2025	%	S1 2024	%	Var.
Particuliers - Accession	859	19%	663	17%	+30%
Particuliers - Investissement	568	12%	906	23%	-37%
Ventes en bloc	3 184	69%	2 404	60%	+32%
<b>Total en volume (lots)</b>	<b>4 610</b>		<b>3 973</b>		<b>+16%</b>
Particuliers - Accession	243	24%	198	20%	+23%
Particuliers - Investissement	124	12%	243	25%	-49%
Ventes en bloc	657	64%	545	55%	+21%
<b>Total en valeur (M€ TTC)</b>	<b>1 025</b>		<b>986</b>		<b>+4%</b>
Dont MEE en QP	18	2%	8	1%	

Les réservations du semestre sont en hausse tant en volume (+16%) qu'en valeur (+4%). La nouvelle offre, abordable, décarbonée et rentable a été plébiscitée par les accédants (+23% en valeur) et par les institutionnels (+21%), ce qui a plus que compensé la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel (-49%).

La baisse du prix moyen du lot (222 k€ vs 248 k€) est liée à un mix commercial comportant davantage de résidences gérées ainsi qu'à la montée en puissance de l'offre de nouvelle génération (principalement composée de T1, T2 et de T3).

#### Régularisations notariées

Régularisations	S1 2025	%	S1 2024	%	Var.
Particuliers	1 152	49%	1 143	40%	+1%
Ventes en bloc	1 192	51%	1 724	60%	-31%
<b>En nombre de lots</b>	<b>2 344</b>		<b>2 867</b>		<b>-18%</b>
Particuliers	307	52%	341	43%	-10%
Ventes en bloc	284	48%	453	57%	-37%
<b>En millions d'euros TTC</b>	<b>591</b>		<b>794</b>		<b>-26%</b>

Les régularisations notariées sont en diminution en raison de la baisse d'activité constatée depuis deux ans. La baisse constatée ce semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue.

#### Lancements commerciaux

Lancements	S1 2025	S1 2024	Var.
Nombre de lots	1 274	1 522	-16%
Nombre d'opérations	35	42	-17%

Lesancements commerciaux sont désormais entièrement constitués d'offre de nouvelle génération.

La baisse desancements constatée ce semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue, avec un deuxième semestre qui devrait être marqué par une forte accélération.

<sup>9</sup> Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

<sup>10</sup> Dont 8 lots achevés non vendus à fin juin 2025.

<sup>11</sup> Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre

### Acquisitions foncières et permis de construire

Acquisitions terrains	S1 2025	S1 2024	Var.
Nombre de terrains	18	23	-22%
Nombre de lots	2 027	2 420	-16%

La baisse du semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue, avec un deuxième semestre qui devrait être marqué par une forte accélération des acquisitions foncières.

En nombre de lots	S1 2025	S1 2024	Var
Dépôts de permis	3 998	3 653	+9%
Obtention de permis	5 085	3 304	+54%

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 au cours du semestre et devraient se traduire par une accélération desancements commerciaux et des acquisitions foncières d'ici la fin de l'année.

### 1.2.1.5 PERSPECTIVES

#### Offre à la vente<sup>10</sup>

L'offre à fin juin 2025 est de 2 508 lots (vs 2 801 lots à fin décembre 2024). Cette offre est totalement "dans le marché" comme en témoigne le taux d'écoulement<sup>11</sup> des ventes au détail élevé de 10,8% sur le semestre.

Offre à la vente	S1 2025	2024	Var.
En nombre de lots	2 508	2 801	-10%
En millions d'euros	766	840	-9%

Le niveau d'offre à fin juin se situe à un point bas, et devrait remonter au fur et à mesure de la montée en puissance desancements commerciaux d'ici la fin de l'année.

#### Backlog Logement<sup>12</sup>

Le backlog Logement au 30 juin 2025 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,4 milliards d'euros HT fin 2024).

mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de la période. Un taux d'écoulement de 8 % indique que l'offre à la vente est écoulee en 12 mois.

<sup>12</sup> Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

## 1.2.2 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, le Groupe intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD<sup>13</sup>) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

#### Bureau / Grand Paris

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'activité Bureau sur le Grand Paris a été marquée par :

- la livraison en mars des bureaux du projet Bobigny Cœur de Ville (10 000 m<sup>2</sup>) ;
- la location de plus de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires à Landscape (La Défense) portant le taux d'occupation à 60% (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la poursuite des travaux de plusieurs ensembles immobiliers dans la capitale : *Upper*, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m<sup>2</sup>), les travaux preneurs du *185 rue Saint-Honoré* pré-loué à un cabinet d'avocats (6 100 m<sup>2</sup>) ou encore la réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis le Grand (en partenariat avec JP Morgan qui en détient 95%).

#### Bureau / Métropoles régionales

Le Groupe a livré le nouveau siège social régional d'Alstom à Aix-en-Provence qui intègre sur 7 000 m<sup>2</sup>, des bureaux mais également un laboratoire de R&D et des ateliers industriels. Cet ensemble avait été vendu à Groupama en VEFA en 2023.

Le Groupe a également lancé la construction de Ki en lieu et place de l'ancien siège social de la CERA. A proximité immédiate de la gare de la Part-Dieu à Lyon, Ki est un programme mixte composé de 21 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 85 logements, 550 m<sup>2</sup> de commerces et services en rez-de-chaussée et 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Fin juin 2025, le portefeuille de projets en Régions représente une surface cumulée d'environ 265 000 m<sup>2</sup>. 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.

Altareit 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 une promesse de vente avec WDP pour une plateforme de 75 000 m<sup>2</sup> (deux bâtiments pré-loués à Boulanger), constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène.

Au 30 juin 2025, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m<sup>2</sup>, dont 310 000 m<sup>2</sup> bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m<sup>2</sup> pré-loués).

#### Backlog Immobilier d'entreprise<sup>14</sup>

Le backlog en Immobilier d'entreprise au 30 juin 2025 représente 141 millions d'euros HT (vs 214 millions d'euros fin 2024).

<sup>13</sup> 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).

<sup>14</sup> Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

## 1.2.3 Nouvelles activités

### 1.2.3.1 INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAIQUES

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<sup>15</sup>.

La stratégie du Groupe sur ce marché est de déployer un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés.

Des partenariats stratégiques sont en cours de discussion avancée avec plusieurs acteurs de premier plan.

#### Un dispositif complet

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment centres commerciaux) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

#### Parc en exploitation et portefeuille de projets

A fin juin 2025, Altareit détient et exploite un parc d'une puissance totale de 126 MWc, répartis entre 81 MWc d'installations déjà raccordées et 45 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Au premier semestre 2025, le Groupe a notamment :

- lancé à Caudecoste (Lot-et-Garonne) la construction de sa première centrale photovoltaïque au sol d'une puissance de 7 MWc ;
- réalisé la pose de sa 500<sup>e</sup> toiture photovoltaïque<sup>16</sup>. Elle équipe une exploitation équestre à Francueil (Indre-et-Loire) dont la production d'électricité est intégralement réinjectée dans le réseau.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un important portefeuille de projets, à des stades d'avancement très divers, comprenant 600 MWc sécurisés<sup>17</sup> et le solde à l'étude<sup>18</sup>. Sur ce pipeline, le Groupe appliquera des critères d'engagement stricts, notamment en matière de dépenses préalables à la sécurisation du tarif de revente d'électricité.

<sup>15</sup> Etudes, 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.

<sup>16</sup> Via sa marque spécialisée Prejeance Industrial.

<sup>17</sup> Foncier maîtrisé ou sous promesse.

### 1.2.3.2 DATA CENTERS

Le Groupe entend adresser ce marché sur deux segments distincts : les data centers de proximité en colocation de taille moyenne et les data centers *hyperscale* (Cloud et IA).

#### Data centers de proximité en colocation

Les data centers de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national.

Pour ce type de produit de moyenne puissance (inférieure à 20 MW), 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 constitué une équipe dédiée pour développer des data centers écoresponsables<sup>19</sup> selon un modèle économique de type « développeur - opérateur ».

Le premier data center entièrement réalisé par le Groupe a été livré en mars 2025 à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes (puissance de 3 MW IT sur 3 000 m<sup>2</sup>).

Le Groupe travaille sur un portefeuille de sites potentiels situés dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes), dont un projet d'une capacité de 7 MW IT en région parisienne qui a obtenu son permis de construire en mai dernier.

#### Data centers hyperscale

Les data centers *hyperscale* s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une électricité largement décarbonée. Les *hyperscales* nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de mégawatts. Le Groupe travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe. Le Groupe développera un modèle en partenariat sur des projets de *Cloud & IA* en France, en ligne avec les objectifs ambitieux de l'Etat et de la filière numérique.

<sup>18</sup> 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).

<sup>19</sup> 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.

### **1.2.3.3 ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER**

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Au cours du premier semestre 2025, la SCPI a notamment réalisé ses deux premiers investissements dans le domaine de la logistique du froid, sites intégralement loués à Danone (à Marly près de Metz et Chaponnay près de Lyon).

## 1.3 Performance environnementale

### 1.3.1 Alignement à la taxonomie

La taxonomie européenne<sup>20</sup> 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.

#### 1.3.1.1 UN INDICATEUR CLE

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 du Groupe pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

En effet, 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 (Atténuation du changement climatique (Energie), 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.

#### 1.3.1.2 RESULTATS

Chiffre d'affaires aligné à 73,8%<sup>21</sup> au S1 2025

En M€	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	734,6	70,1	3,2	808,0
CA aligné	526,2	67,4	2,7	596,3
<b>% CA consolidé</b>	<b>71,6%</b>	<b>96,1%</b>	<b>83,2%</b>	<b>73,8%</b>

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 73,8% (72,4 % pour l'exercice 2024).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

<sup>20</sup> Cf Rapport de durabilité du Document d'Enregistrement Universel 2024 conforme à la directive CSRD disponible sur [altareit.com](https://www.altareit.com).  
<sup>21</sup> Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2025 est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition

et propriété de bâtiments ». Le taux d'éligibilité du S1 2025 s'élève à 98,6% (soit 796,3 M€ de CA éligible).

## 1.4 Résultats financiers du 1er semestre 2025

Au 30 juin 2025, le **chiffre d'affaires consolidé** s'établit à 808,0 M€ (vs 1 060,9 M€ au S1 2024) en baisse de -23,8% :

- en **Logement**, il baisse de -24,1% à 736,1 M€ (vs 966,0 M€). Ce chiffre d'affaires est encore majoritairement composé d'opérations de l'ancien cycle dont la contribution est en forte baisse. Les opérations de nouvelle génération sont en phase de montée en puissance et ont représenté près de 41% du chiffre d'affaires à l'avancement Logement (vs 8% au S1 2024) ;
- en **Immobilier d'Entreprise**, il ressort à 71,9 M€ (vs 90,8 M€ soit -20,8%).

Le **résultat opérationnel FFO**<sup>22</sup> progresse de +32,2% à 38,4 M€ (contre 29,0 M€ au S1 2024) :

- 26,1 M€ en **Logement** (-1,2% vs S1 2024). L'essentiel du résultat provient des opérations de nouvelle génération à marges satisfaisantes (les marges des opérations de l'ancien cycle étant faibles voire nulles) ;
- 15,1 M€ en **Immobilier d'entreprise** (vs 7,4 M€ au S1 2024, soit x2,0), porté par l'activité de prestations en Ile-de-France ;
- les frais de développement des **Nouvelles activités** sont intégralement passés en charge.

Le **résultat net FFO**<sup>23</sup> s'établit à 23,9 M€, contre 13,6 M€ au S1 2024 (+76,7%) et le résultat net part du Groupe est de - 8,1 M€ (vs -10,5 M€ au S1 2024).

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.</b>	<b>736,1</b>	<b>71,9</b>	-	-	<b>808,0</b>	-	<b>808,0</b>
<i>Variation vs 30/06/2024</i>	(24,1)%	(20,8)%	-	-	(23,8)%	-	(23,8)%
Marge immobilière	48,8	20,0	-	-	68,8	(0,4)	68,4
Prestations de services externes	11,8	1,9	-	-	13,7	-	13,7
<b>Revenus nets</b>	<b>60,6</b>	<b>21,9</b>	-	-	<b>82,6</b>	<b>(0,4)</b>	<b>82,2</b>
<i>Variation vs 30/06/2024</i>	(8,3)%	78,3%	-	-	5,3%	-	13,1%
Production immobilisée et stockée	46,8	4,4	-	-	51,2	-	51,2
Charges d'exploitation	(80,1)	(11,4)	(2,8)	(0,3)	(94,7)	(10,0)	(104,7)
<b>Frais de structure</b>	<b>(33,4)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(53,6)</b>
Contributions des sociétés MEE	(1,2)	0,2	0,3	-	(0,7)	(3,7)	(4,4)
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-	-	(11,2)	(11,2)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26,1</b>	<b>15,1</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>38,4</b>	<b>(25,4)</b>	<b>13,0</b>
<i>Variation vs 30/06/2024</i>	(1,2)%	x2,0	-	-	32,2%	-	-
Coût de l'endettement net	-	-	-	-	(3,3)	(1,0)	(4,3)
Autres résultats financiers	-	-	-	-	(6,3)	-	(6,3)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(7,0)	(7,0)
Impôts	-	-	-	-	(0,5)	1,5	1,0
<b>Résultat net</b>	-	-	-	-	<b>28,3</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(3,7)</b>
Minoritaires	-	-	-	-	(4,4)	(0,0)	(4,4)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	-	-	-	-	<b>23,9</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(8,1)</b>
<i>Variation vs 30/06/2024</i>	-	-	-	-	76,7%	-	-
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	-	-	-	-	1 748 397	-	-
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>	-	-	-	-	<b>13,66</b>	-	-
<i>Variation vs 30/06/2024</i>	-	-	-	-	+76,7%	-	-

<sup>22</sup> FFO (Fund From Operations) – Cash flow courant des opérations.

<sup>23</sup> Funds From Operations : résultat hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

## 1.5 Ressources financières

### Faits marquants du semestre

Le 30 avril 2025, le Groupe a remboursé par anticipation l'obligation Altareit<sup>24</sup> d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 M€ (nominal et intérêts courus) intégralement par le cash disponible. Altareit n'a désormais plus d'échéance obligataire.

### Liquidités disponibles

Au 30 juin 2025, les liquidités disponibles représentent 1 215 millions d'euros (contre 1 761 millions d'euros au 31 décembre 2024), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	30	648	678
Au niveau des projets	219	318	537
<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>966</b>	<b>1 215</b>

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 700 millions d'euros de RCF, tirées à hauteur de 60 millions d'euros, dont la maturité moyenne est de 3,5 ans, sans aucune échéance avant le 30 juin 2027.

### Financements court et moyen terme

Altareit dispose d'un programme NEU CP<sup>25</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN<sup>26</sup> (échéance supérieure à 1 an). A date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

### Dettes nettes<sup>27</sup>

En M€	30/06/2025	31/12/2024
Dettes bancaires	280	228
Marchés de crédit	-	335
Dettes sur opérations de promotion	97	109
Dettes sur infrastructures	90	81
<b>Dettes brutes bancaires et obligataires</b>	<b>467</b>	<b>753</b>
Disponibilités	(188)	(653)
<b>Dettes nettes bancaires et obligataires</b>	<b>279</b>	<b>100</b>

Au 30 juin 2025, la dette nette d'Altareit est en hausse de 179 M€ par rapport à fin 2024 (et en baisse de 55 millions d'euros par rapport au 30/06/2024), reflétant les investissements réalisés sur l'ensemble de ses activités : opérations de nouvelle génération en Logement, projets d'Immobilier d'entreprise dont la sortie est sécurisée, ainsi que sur ses nouvelles activités.

### Covenants applicables

La dette bancaire est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV ≤ 60%, ICR ≥ 2).

Fin juin 2025, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

	Covenant	30/06/2025	31/12/2024	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60%	29,8%	28,5%	+1,3pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	8,5x	9,6x	-1,1x

(a) Loan-to-Value = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) 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<sup>28</sup> d'Altareit s'élève à 0,37x à fin juin 2025, contre 0,13x fin décembre 2024.

### Notation crédit

Fin mai 2025, l'agence S&P Global a confirmé la notation à long terme Investment Grade d'Altareit, à BBB-, assortie d'une perspective négative en raison principalement du contexte de marché.

### Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 751,4 millions d'euros contre 751,0 millions d'euros au 31 décembre 2024, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

<sup>24</sup> Nominal initial de 350 000 000 EUR, coupon de 2,875%, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

<sup>25</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

<sup>26</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>27</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

<sup>28</sup> Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

## Compte de résultat analytique

	30/06/2025			30/06/2024		
	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
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	724,3	–	724,3	956,8	–	956,8
Coût des ventes et autres charges	(675,5)	(0,4)	(675,9)	(904,0)	(5,7)	(909,8)
<b>Marge immobilière</b>	<b>48,8</b>	<b>(0,4)</b>	<b>48,4</b>	<b>52,8</b>	<b>(5,7)</b>	<b>47,1</b>
Prestations de services externes	11,8	–	11,8	13,3	–	13,3
Production stockée	46,8	–	46,8	58,3	–	58,3
Charges d'exploitation	(80,1)	(7,7)	(87,9)	(96,0)	(8,9)	(105,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(29,3)</b>	<b>(24,4)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(33,3)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,1)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(9,9)</b>	<b>–</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(4,9)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>26,1</b>	<b>(20,2)</b>	<b>5,8</b>	<b>26,4</b>	<b>(23,6)</b>	<b>2,8</b>
Chiffre d'affaires	70,0	–	70,0	88,9	–	88,9
Coût des ventes et autres charges	(50,0)	–	(50,0)	(78,5)	–	(78,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>20,0</b>	<b>–</b>	<b>20,0</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	1,9	–	1,9
Production stockée	4,4	–	4,4	5,2	–	5,2
Charges d'exploitation	(11,4)	(0,6)	(12,0)	(9,5)	(1,6)	(11,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(4,0)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>0,2</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(2,1)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>–</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>–</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(1,5)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>15,1</b>	<b>0,1</b>	<b>15,2</b>	<b>7,4</b>	<b>(3,0)</b>	<b>4,4</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(5,3)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>–</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(6,0)</b>
Autres (Corporate)	(0,3)	(0,0)	(0,3)	(0,1)	0,0	(0,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>38,4</b>	<b>(25,4)</b>	<b>13,0</b>	<b>29,0</b>	<b>(27,9)</b>	<b>1,1</b>
Coût de l'endettement net	(3,3)	(1,0)	(4,3)	(1,4)	(1,2)	(2,7)
Autres résultats financiers	(6,3)	–	(6,3)	(7,9)	–	(7,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	(7,0)	(7,0)	–	(0,7)	(0,7)
Résultats de cession des participations	–	(0,2)	(0,2)	–	0,1	0,1
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>28,8</b>	<b>(33,5)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>19,7</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(10,1)</b>
Impôts sur les sociétés	(0,5)	1,5	1,0	(0,4)	5,7	5,3
<b>RESULTAT NET</b>	<b>28,3</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>19,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(4,7)</b>
Minoritaires	(4,4)	(0,0)	(4,4)	(5,8)	0,0	(5,8)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>23,9</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>13,5</b>	<b>(24,0)</b>	<b>(10,5)</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 397</i>	<i>1 748 397</i>	<i>1 748 397</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>13,66</b>	<b>(18,32)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>7,73</b>	<b>(13,75)</b>	<b>(6,02)</b>

## Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs non courants</b>	<b>824,9</b>	<b>854,8</b>
<i>Immobilisations incorporelles</i>	331,2	332,0
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	228,9	228,9
<i>dont Marques</i>	99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>	0,9	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	2,4	2,8
<i>Immobilisations corporelles</i>	187,9	163,4
<i>Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles</i>	112,5	116,2
<i>Immeubles de placement</i>	13,8	59,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	9,6	9,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	2,4	48,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	1,8	2,0
<i>Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</i>	131,2	135,1
<i>Actifs financiers (non courant)</i>	9,3	8,9
<i>Impôt différé actif</i>	39,0	40,1
<b>Actifs courants</b>	<b>2 353,6</b>	<b>2 942,4</b>
<i>Stocks et en-cours nets</i>	931,3	938,0
<i>Actifs sur contrats</i>	451,7	507,2
<i>Clients et autres créances</i>	746,8	806,9
<i>Créance d'impôt sur les sociétés</i>	3,0	3,2
<i>Actifs financiers (courant)</i>	25,9	30,8
<i>Instruments financiers dérivés</i>	6,8	2,9
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	188,3	653,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 178,5</b>	<b>3 797,2</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>751,4</b>	<b>751,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>713,3</b>	<b>717,1</b>
<i>Capital</i>	2,6	2,6
<i>Primes liées au capital</i>	76,3	76,3
<i>Réserves</i>	642,6	699,1
<i>Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA</i>	(8,1)	(61,0)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>38,1</b>	<b>33,9</b>
<i>Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	33,6	22,4
<i>Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	4,4	11,5
<b>Passifs non courants</b>	<b>501,8</b>	<b>529,7</b>
<i>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</i>	448,8	476,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	330,9	354,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	0,2
<i>dont Obligations locatives</i>	117,1	122,1
<i>Provisions long terme</i>	50,0	48,9
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	2,7	2,8
<i>Impôt différé passif</i>	0,3	1,2
<b>Passifs courants</b>	<b>1 925,4</b>	<b>2 516,5</b>
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	375,4	644,1
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	–	339,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	121,4	59,1
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	14,7	1,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	218,1	224,0
<i>dont Obligations locatives</i>	21,3	20,7
<i>Instruments financiers dérivés</i>	9,9	6,7
<i>Passifs sur contrats</i>	123,4	130,2
<i>Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	1 416,4	1 734,3
<i>Dettes d'impôt exigible</i>	0,3	1,2
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 178,5</b>	<b>3 797,2</b>

## 2 COMPTES CONSOLIDÉS

# SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS .....	18
2	ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE .....	22
3	AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES .....	23

# 1 États financiers

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs non courants</b>		<b>824,9</b>	<b>854,8</b>
Immobilisations incorporelles	7.1	331,2	332,0
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		228,9	228,9
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,9	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		2,4	2,8
Immobilisations corporelles		187,9	163,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	112,5	116,2
Immeubles de placement	7.3	13,8	59,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,6	9,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		2,4	48,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		1,8	2,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	131,2	135,1
Actifs financiers (non courant)	4.6	9,3	8,9
Impôt différé actif	5.3	39,0	40,1
<b>Actifs courants</b>		<b>2 353,6</b>	<b>2 942,4</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	931,3	938,0
Actifs sur contrats	7.4	451,7	507,2
Clients et autres créances	7.4	746,8	806,9
Créance d'impôt sur les sociétés		3,0	3,2
Actifs financiers (courant)	4.6	25,9	30,8
Instruments financiers dérivés	8	6,8	2,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	188,3	653,4
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 178,5</b>	<b>3 797,2</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>751,4</b>	<b>751,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>713,3</b>	<b>717,1</b>
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		642,6	699,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(8,1)	(61,0)
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>38,1</b>	<b>33,9</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		33,6	22,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,4	11,5
<b>Passifs non courants</b>		<b>501,8</b>	<b>529,7</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	448,8	476,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		330,9	354,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,2
<i>dont Obligations locatives</i>		117,1	122,1
Provisions long terme	6.3	50,0	48,9
Dépôts et cautionnements reçus		2,7	2,8
Impôt différé passif	5.3	0,3	1,2
<b>Passifs courants</b>		<b>1 925,4</b>	<b>2 516,5</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	375,4	644,1
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		–	339,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		121,4	59,1
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		14,7	1,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		218,1	224,0
<i>dont Obligations locatives</i>		21,3	20,7
Instruments financiers dérivés	8	9,9	6,7
Passifs sur contrats	7.4	123,4	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 416,4	1 734,3
Dettes d'impôt exigible		0,3	1,2
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 178,5</b>	<b>3 797,2</b>

## Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Chiffre d'affaires		794,3	2 442,3	1 045,7
Coûts des ventes		(703,2)	(2 224,4)	(954,3)
Charges commerciales		(24,8)	(74,9)	(36,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		2,6	(12,6)	3,6
Amortissement des relations clientèles		(0,4)	(2,3)	(1,7)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>68,4</b>	<b>128,1</b>	<b>57,4</b>
Prestations de services externes		14,3	32,9	15,8
Production immobilisée et stockée		51,2	133,3	63,6
Charges de personnel		(81,1)	(174,9)	(90,1)
Autres charges de structure		(26,7)	(82,3)	(31,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(11,6)	(23,9)	(12,0)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(54,0)</b>	<b>(115,0)</b>	<b>(54,1)</b>
Autres produits et charges		2,5	2,6	(0,6)
Dotations aux amortissements		(3,1)	(3,5)	(0,6)
Frais de transaction		–	(2,1)	–
<b>Autres</b>		<b>(0,6)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,2)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement		0,3	(1,9)	(1,5)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		2,0	(12,4)	(1,2)
Dotation nette aux provisions		1,2	7,4	9,9
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>17,4</b>	<b>3,2</b>	<b>9,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(4,4)	(11,1)	(8,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>13,0</b>	<b>(8,0)</b>	<b>1,1</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(4,3)	(19,8)	(2,7)
Charges financières		(18,0)	(49,2)	(17,9)
Produits financiers		13,7	29,3	15,2
Autres résultats financiers	5.2	(6,3)	(13,9)	(7,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(7,0)	(25,9)	(0,7)
Résultats de cession des participations		(0,2)	(1,0)	0,1
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(4,7)</b>	<b>(68,6)</b>	<b>(10,1)</b>
Impôt sur les résultats	5.3	1,0	19,2	5,3
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(3,7)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>(4,7)</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(8,1)	(61,0)	(10,5)
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,4	11,5	5,8
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 397	1 748 360	1 748 351
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>(4,66)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>(6,02)</b>
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 397	1 748 360	1 748 351
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>(4,66)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>(6,02)</b>

## Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>(4,7)</b>
Ecart actuariel sur plan de retraite à prestations définies	0,7	1,0	1,0
dont impôts	(0,2)	(0,4)	(0,3)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(48,4)</b>	<b>(3,8)</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(7,5)	(59,9)	(9,5)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	4,4	11,5	5,8

## État des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(3,7)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>(4,7)</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(1,0)	(19,2)	(5,3)
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	10,5	33,8	10,4
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>5,8</b>	<b>(34,8)</b>	<b>0,3</b>
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	4,4	11,1	8,2
Elimination des amortissements et provisions		15,2	40,0	10,0
Elimination des ajustements de valeur		6,7	27,8	2,2
Elimination des résultats de cession		(0,3)	0,4	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	4,9	(0,2)	(3,2)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>36,8</b>	<b>44,3</b>	<b>17,3</b>
Impôts payés		(1,1)	15,1	(0,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(158,8)	196,9	(123,5)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>(123,2)</b>	<b>256,3</b>	<b>(106,5)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(33,0)	(28,7)	(2,6)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(15,7)	(23,8)	(25,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,0)	(16,7)	(2,6)
Autres variations de périmètre		12,6	(0,1)	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(1,8)	(30,6)	(8,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,3	2,4	1,0
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	5,9	32,3	17,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,8	0,1	0,6
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		20,5	31,6	9,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(6,8)	(15,5)	(31,3)
Dividendes reçus		(4,0)	5,6	0,0
Intérêts encaissés		14,0	29,4	10,4
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(3,3)</b>	<b>(14,0)</b>	<b>(32,2)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		(0,1)	0,2	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		–	(7,9)	–
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	140,7	313,7	115,1
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(453,9)	(324,6)	(128,3)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(10,7)	(23,2)	(11,4)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	0,0	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,1)	1,3	1,4
Intérêts versés		(27,9)	(62,1)	(21,1)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(351,9)</b>	<b>(102,5)</b>	<b>(44,3)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(478,4)</b>	<b>139,7</b>	<b>(183,0)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	652,0	512,3	512,3
Découverts bancaires		(1,3)	(47,0)	(47,0)
<b>Trésorerie de clôture</b>	6.2	<b>173,6</b>	<b>652,0</b>	<b>329,3</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		188,3	653,4	382,5
Découverts bancaires		(14,7)	(1,3)	(53,1)

## 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
<b>Au 1er janvier 2024</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>697,8</b>	<b>776,5</b>	<b>30,6</b>	<b>807,1</b>
Résultat Net	-	-	(10,5)	(10,5)	5,8	(4,7)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	1,0	1,0	-	1,0
Résultat global	-	-	(9,5)	(9,5)	5,8	(3,8)
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	(2,4)	(2,4)	-	(2,4)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,4)	(2,4)	0,0	(2,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,5	0,5	0,1	0,5
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>686,4</b>	<b>765,1</b>	<b>36,5</b>	<b>801,7</b>
Résultat Net	-	-	(50,4)	(50,4)	5,7	(44,7)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Résultat global	-	-	(50,4)	(50,4)	5,7	(44,7)
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(7,9)	(7,9)
Augmentation de capital	-	-	0,1	-	0,0	0,1
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	2,2	2,2	-	2,2
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	2,3	2,3	(7,9)	(5,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,5)	(0,5)	(0,2)	(0,6)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,4	-	0,4
Autres	-	-	0,1	0,1	(0,2)	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>638,2</b>	<b>717,1</b>	<b>33,9</b>	<b>751,0</b>
Résultat Net	-	-	(8,1)	(8,1)	4,4	(3,7)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,7	0,7	-	0,7
Résultat global	-	-	(7,5)	(7,5)	4,4	(3,0)
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Augmentation de capital	-	-	(0,1)	(0,1)	0,0	(0,1)
Valorisation des paiements en actions	-	-	3,6	3,6	-	3,6
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	3,6	3,6	0,0	3,6
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	(0,0)	-	-	(0,0)	0,5	0,5
Autres	0,0	-	0,1	0,1	(0,8)	(0,7)
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>634,5</b>	<b>713,3</b>	<b>38,1</b>	<b>751,4</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2

## Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2025			31/12/2024			30/06/2024		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	724,3	–	724,3	1 970,4	–	1 970,4	956,8	–	956,8
Coût des ventes et autres charges	(675,5)	(0,4)	(675,9)	(1 894,4)	(6,7)	(1 901,1)	(904,0)	(5,7)	(909,8)
<b>Marge immobilière</b>	<b>48,8</b>	<b>(0,4)</b>	<b>48,4</b>	<b>76,0</b>	<b>(6,7)</b>	<b>69,3</b>	<b>52,8</b>	<b>(5,7)</b>	<b>47,1</b>
Prestations de services externes	11,8	–	11,8	26,7	–	26,7	13,3	–	13,3
Production stockée	46,8	–	46,8	125,0	–	125,0	58,3	–	58,3
Charges d'exploitation	(80,1)	(7,7)	(87,9)	(193,4)	(19,9)	(213,3)	(96,0)	(8,9)	(105,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(29,3)</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(19,9)</b>	<b>(61,6)</b>	<b>(24,4)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(33,3)</b>
Part des sociétés associées	(1,2)	(2,2)	(3,4)	(2,4)	(5,3)	(7,6)	(2,0)	(4,1)	(6,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(9,9)	(9,9)	–	(28,5)	(28,5)	–	(4,9)	(4,9)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>26,1</b>	<b>(20,2)</b>	<b>5,8</b>	<b>32,0</b>	<b>(60,4)</b>	<b>(28,4)</b>	<b>26,4</b>	<b>(23,6)</b>	<b>2,8</b>
Chiffre d'affaires	70,0	–	70,0	471,9	–	471,9	88,9	–	88,9
Coût des ventes et autres charges	(50,0)	–	(50,0)	(413,2)	–	(413,2)	(78,5)	–	(78,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>20,0</b>	<b>–</b>	<b>20,0</b>	<b>58,7</b>	<b>–</b>	<b>58,7</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	5,0	–	5,0	1,9	–	1,9
Production stockée	4,4	–	4,4	8,2	–	8,2	5,2	–	5,2
Charges d'exploitation	(11,4)	(0,6)	(12,0)	(29,6)	(3,4)	(33,0)	(9,5)	(1,6)	(11,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(4,0)</b>
Part des sociétés associées	0,2	(1,2)	(1,0)	1,7	(4,4)	(2,6)	(0,6)	(1,5)	(2,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,6	1,6	–	(0,2)	(0,2)	–	1,7	1,7
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	0,3	0,3	–	(1,9)	(1,9)	–	(1,5)	(1,5)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>15,1</b>	<b>0,1</b>	<b>15,2</b>	<b>44,1</b>	<b>(9,9)</b>	<b>34,2</b>	<b>7,4</b>	<b>(3,0)</b>	<b>4,4</b>
Frais de structure nets	(2,8)	(1,7)	(4,6)	(6,1)	(0,7)	(6,7)	(4,8)	(0,5)	(5,3)
Part des sociétés associées	0,3	(0,3)	0,0	(0,6)	(0,3)	(0,9)	0,1	(0,1)	(0,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,2)	(3,2)	–	(3,6)	(3,6)	–	(0,7)	(0,7)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)	–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(13,4)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(6,0)</b>
Autres (Corporate)	(0,3)	(0,0)	(0,3)	(0,5)	0,1	(0,4)	(0,1)	0,0	(0,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>38,4</b>	<b>(25,4)</b>	<b>13,0</b>	<b>68,9</b>	<b>(76,9)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>29,0</b>	<b>(27,9)</b>	<b>1,1</b>
Coût de l'endettement net	(3,3)	(1,0)	(4,3)	(17,9)	(1,9)	(19,8)	(1,4)	(1,2)	(2,7)
Autres résultats financiers	(6,3)	–	(6,3)	(13,9)	–	(13,9)	(7,9)	–	(7,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(7,0)	(7,0)	–	(25,9)	(25,9)	–	(0,7)	(0,7)
Résultats de cession des participations	–	(0,2)	(0,2)	–	(1,0)	(1,0)	–	0,1	0,1
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>28,8</b>	<b>(33,5)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>37,1</b>	<b>(105,7)</b>	<b>(68,6)</b>	<b>19,7</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(10,1)</b>
Impôts sur les sociétés	(0,5)	1,5	1,0	(0,7)	19,8	19,2	(0,4)	5,7	5,3
<b>RESULTAT NET</b>	<b>28,3</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>36,4</b>	<b>(85,9)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>19,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(4,7)</b>
Minoritaires	(4,4)	(0,0)	(4,4)	(11,5)	0,0	(11,5)	(5,8)	0,0	(5,8)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>23,9</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>24,9</b>	<b>(85,9)</b>	<b>(61,0)</b>	<b>13,5</b>	<b>(24,0)</b>	<b>(10,5)</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 397	1 748 397	1 748 397	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>13,66</b>	<b>(18,32)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>14,26</b>	<b>(49,13)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>7,73</b>	<b>(13,75)</b>	<b>(6,02)</b>

# 3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

## Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société .....	24
Note 2	Principes et méthodes comptables .....	24
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers .....	24
2.2	Principales estimations et jugements .....	24
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	26
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	26
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel .....	26
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	27
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel .....	28
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	29
4.1	Faits significatifs.....	29
4.2	Périmètre .....	30
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	31
4.4	Regroupements d'entreprises .....	31
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence .....	31
4.6	Actifs financiers courant et non courant .....	32
Note 5	Résultat.....	33
5.1	Marge immobilière.....	33
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	33
5.3	Impôt sur les résultats .....	34
5.4	Résultat par action .....	35
Note 6	Passifs .....	36
6.1	Capitaux propres.....	36
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	38
6.3	Provisions .....	39
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	40
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	40
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	40
7.3	Immeubles de placement .....	41
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	41
Note 8	Gestion des risques financiers .....	43
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie .....	43
8.2	Risque de taux .....	44
8.3	Risque de liquidité.....	45
Note 9	Transactions avec les parties liées .....	46
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	48
10.1	Engagements hors bilan.....	48
10.2	Passifs éventuels .....	49
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture .....	49

## NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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% 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 la période close le 30 juin 2025 ont été arrêtés par la Gérance le 29 juillet 2025, après avoir été examinés par le Conseil de Surveillance.

## NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

#### 2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2025 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes semestriels consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2025 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

*Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er 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 30 juin 2025 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er juillet 2025 ou postérieurement :*

Néant.

*Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2025 :*

Néant.

*Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2025 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :*

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers ;
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 – Cycle d'améliorations annuelles ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Nature-dependent Electricity ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers.

Ces normes et amendements sont en cours d'analyse.

### 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 intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

#### Classement au bilan

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

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

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

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

## 2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés pour réaliser les estimations comptables.

**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**.

Le Groupe continue ses actions telles que décrites au 31 décembre 2024.

Ainsi, au 30 juin 2025, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2025

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
Immobilisations incorporelles	301,1	15,7	14,4	331,2
Immobilisations corporelles	15,4	0,0	172,5	187,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	107,7	0,1	4,8	112,5
Immeubles de placement	–	13,8	0,0	13,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	57,6	58,0	15,6	131,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	434,8	93,8	66,9	595,5
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>916,6</b>	<b>181,3</b>	<b>274,2</b>	<b>1 372,0</b>

Au 31 décembre 2024

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
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	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
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>837,1</b>	<b>129,2</b>	<b>234,5</b>	<b>1 200,7</b>

### 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 Etat du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2025			31/12/2024			30/06/2024		
	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	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	794,3	–	794,3	2 442,3	–	2 442,3	1 045,7	–	1 045,7
Coûts des ventes	(703,2)	–	(703,2)	(2 224,4)	–	(2 224,4)	(954,6)	0,3	(954,3)
Charges commerciales	(24,8)	–	(24,8)	(74,9)	–	(74,9)	(36,0)	–	(36,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	2,6	–	2,6	(8,2)	(4,4)	(12,6)	8,0	(4,4)	3,6
Amortissement des relations clientèles	–	(0,4)	(0,4)	–	(2,3)	(2,3)	–	(1,7)	(1,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>68,8</b>	<b>(0,4)</b>	<b>68,4</b>	<b>134,7</b>	<b>(6,7)</b>	<b>128,1</b>	<b>63,2</b>	<b>(5,7)</b>	<b>57,4</b>
Prestations de services externes	14,3	–	14,3	32,9	–	32,9	15,8	–	15,8
Production immobilisée et stockée	51,2	–	51,2	133,3	–	133,3	63,6	–	63,6
Charges de personnel	(72,7)	(8,5)	(81,1)	(159,1)	(15,8)	(174,9)	(80,4)	(9,7)	(90,1)
Autres charges de structure	(25,1)	(1,5)	(26,7)	(74,2)	(8,1)	(82,3)	(30,0)	(1,4)	(31,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(11,6)	(11,6)	–	(23,9)	(23,9)	–	(12,0)	(12,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(32,3)</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(54,0)</b>	<b>(67,1)</b>	<b>(47,8)</b>	<b>(115,0)</b>	<b>(31,1)</b>	<b>(23,1)</b>	<b>(54,1)</b>
Autres produits et charges	2,5	–	2,5	2,6	–	2,6	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Dotations aux amortissements	–	(3,1)	(3,1)	–	(3,5)	(3,5)	–	(0,6)	(0,6)
Frais de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)	–	–	–
<b>Autres</b>	<b>2,5</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>2,6</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,2)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	0,3	0,3	–	(1,9)	(1,9)	–	(1,5)	(1,5)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	2,0	2,0	–	(12,4)	(12,4)	–	(1,2)	(1,2)
Dotations nettes aux provisions	–	1,2	1,2	–	7,4	7,4	–	9,9	9,9
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>39,0</b>	<b>(21,6)</b>	<b>17,4</b>	<b>70,1</b>	<b>(67,0)</b>	<b>3,2</b>	<b>31,5</b>	<b>(22,2)</b>	<b>9,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(0,7)	(3,7)	(4,4)	(1,3)	(9,9)	(11,1)	(2,5)	(5,7)	(8,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>38,4</b>	<b>(25,4)</b>	<b>13,0</b>	<b>68,9</b>	<b>(76,9)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>29,0</b>	<b>(27,9)</b>	<b>1,1</b>
Coût de l'endettement net	(3,3)	(1,0)	(4,3)	(17,9)	(1,9)	(19,8)	(1,4)	(1,2)	(2,7)
Charges financières	(17,0)	(1,0)	(18,0)	(47,2)	(1,9)	(49,2)	(16,7)	(1,2)	(17,9)
Produits financiers	13,7	–	13,7	29,3	–	29,3	15,2	–	15,2
Autres résultats financiers	(6,3)	–	(6,3)	(13,9)	–	(13,9)	(7,9)	–	(7,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(7,0)	(7,0)	–	(25,9)	(25,9)	–	(0,7)	(0,7)
Résultat de cession de participation	–	(0,2)	(0,2)	–	(1,0)	(1,0)	–	0,1	0,1
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>28,8</b>	<b>(33,5)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>37,1</b>	<b>(105,7)</b>	<b>(68,6)</b>	<b>19,7</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(10,1)</b>
Impôt sur les résultats	(0,5)	1,5	1,0	(0,7)	19,8	19,2	(0,4)	5,7	5,3
<b>RESULTAT NET</b>	<b>28,3</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>36,4</b>	<b>(85,9)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>19,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(4,7)</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	23,9	(32,0)	(8,1)	24,9	(85,9)	(61,0)	13,5	(24,0)	(10,5)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	(4,4)	(0,0)	(4,4)	(11,5)	0,0	(11,5)	(5,8)	0,0	(5,8)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 397	1 748 397	1 748 397	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	<b>13,66</b>	<b>(18,32)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>14,26</b>	<b>(49,13)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>7,73</b>	<b>(13,75)</b>	<b>(6,02)</b>
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 397	1 748 397	1 748 397	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	<b>13,66</b>	<b>(18,32)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>14,26</b>	<b>(49,13)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>7,73</b>	<b>(13,75)</b>	<b>(6,02)</b>

### 3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2025					31/12/2024					30/06/2024				
	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres (Corp o-rate)	TOTAL	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres (Corp o-rate)	TOTAL	Logement	IE (1)	Div. (2)	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>															
Marge Immobilière	48,4	20,0	–	–	68,4	69,3	58,7	–	(0,0)	128,1	47,1	10,4	–	(0,0)	57,4
Frais de structure	(39,2)	(7,4)	(8,0)	0,6	(54,0)	(85,2)	(20,5)	(10,4)	1,1	(115,0)	(46,7)	(2,9)	(5,1)	0,6	(54,1)
Autres	(1,6)	1,6	0,2	(0,8)	(0,6)	(0,1)	0,7	(2,1)	(1,6)	(3,1)	1,4	(1,1)	(0,8)	(0,7)	(1,2)
Ajustements de valeur	0,4	1,8	–	–	2,2	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(14,3)	(0,8)	(1,9)	–	–	(2,7)
Dotation nette aux provisions	1,2	0,1	0,0	(0,0)	1,2	6,0	1,4	(0,0)	0,0	7,4	7,9	2,1	–	0,0	9,9
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(3,4)	(1,0)	0,0	–	(4,4)	(7,6)	(2,6)	(0,9)	–	(11,1)	(6,1)	(2,1)	(0,1)	–	(8,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>5,8</b>	<b>15,2</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>13,0</b>	<b>(28,4)</b>	<b>34,2</b>	<b>(13,4)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>2,8</b>	<b>4,4</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,1</b>

(1) IE : Immobilier d'entreprise (2) Div. : Diversification

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

	30/06/2025			31/12/2024			30/06/2024		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	724,3	–	724,3	1 970,4	–	1 970,4	956,8	–	956,8
Prestations de services externes	11,8	–	11,8	26,7	–	26,7	13,3	–	13,3
<b>Logement</b>	<b>736,1</b>	<b>–</b>	<b>736,1</b>	<b>1 997,1</b>	<b>–</b>	<b>1 997,1</b>	<b>970,1</b>	<b>–</b>	<b>970,1</b>
Chiffre d'affaires	70,0	–	70,0	471,9	–	471,9	88,9	–	88,9
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	5,0	0,1	5,0	1,9	0,1	1,9
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>71,9</b>	<b>–</b>	<b>71,9</b>	<b>476,9</b>	<b>0,1</b>	<b>476,9</b>	<b>90,7</b>	<b>0,1</b>	<b>90,8</b>
Autres (Corporate)	0,6	–	0,6	1,1	–	1,1	0,6	–	0,6
<b>Total</b>	<b>808,6</b>	<b>–</b>	<b>808,6</b>	<b>2 475,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2 475,2</b>	<b>1 061,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1 061,5</b>

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2025, comme en 2024.

Dans le secteur du logement, deux clients ont représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 198,5 millions d'euros (contre 154,1 millions d'euros au premier semestre 2024). Deux clients ont représenté respectivement plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe, dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise, soit 44,2 millions d'euros en 2025.

## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### Logement

La nouvelle offre rencontre un grand succès commercial. La hausse des réservations est particulièrement forte chez les accédants et les institutionnels, qui ont plus que compensé la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel.

En raison du succès rencontré par la nouvelle offre, les lots disponibles à la vente sont à un niveau historiquement bas. L'enjeu principal est désormais l'accélération de la mise à l'offre.

#### 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 Ile-de-France**, le Groupe a notamment livré les bureaux du projet Bobigny Coeur de Ville.

Le Groupe a poursuivi les travaux de rénovation/restructuration de plusieurs projets de bureau emblématiques situés dans Paris intra-muros avec :

- 185 rue Saint-Honoré, projet pré-loué à un cabinet d'avocats ;
- l'ensemble de 5 hôtels particuliers situé rue Louis le Grand.

**En Régions**, le Groupe a livré le nouveau siège social régional d'Alstom à Aix-en-Provence et lancé la construction de Ki aux abords de la gare de Lyon Part-Dieu, un programme mixte à l'architecture ambitieuse comprenant des bureaux, des logements, des commerces et des espaces verts.

#### Nouvelles activités

##### *Infrastructures photovoltaïques*

Au cours des deux dernières années, le Groupe a constitué une équipe dédiée afin de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle. La stratégie du Groupe est de déployer un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Des partenariats stratégiques sont en cours de discussion avancée avec plusieurs acteurs de premier plan.

Au premier semestre, le Groupe a lancé la construction de sa première centrale photovoltaïque au sol à Caudecoste (Lot-et-Garonne) d'une puissance de 7 MWc.

##### *Data Centers*

Le Groupe maîtrise un pipeline de projets potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes), dont un projet en région parisienne qui a obtenu son permis de construire en mai dernier.

Par ailleurs, le Groupe continue de travailler sur plusieurs sites susceptibles d'accueillir des projets de data centers hyperscales de grande puissance.

#### 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 1er semestre 2025.

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		30/06/2025			31/12/2024		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Logement</b>									
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	ME	65,0%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810928519		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%
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%
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%
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%
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	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	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
CORMELLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
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%
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LES HAUTS DE LATTE	SCCV	827552829		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 896		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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 GESTION	SAS	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COVALENS	SAS	309021277		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%
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	SASU	54500814		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SAINTE LAURENT SEASIDE VIEW	SNC	849801261	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
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%
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621		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%
<b>Immobilier d'Entreprise</b>									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE	SAS	348892936		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		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%
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%
ATREC / Fonds ATREC	Fonds		co-entreprise	ME	49,5%	49,5%	ME	49,5%	49,5%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PASCALPROPO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
<b>Diversification</b>									
PREJEANCE INDUSTRIAL SAS	SAS	852466218		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2024	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2025
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	456	–	10	(1)	(38)	1	428
Coentreprises <sup>(a)</sup>	92	1	2	(1)	(3)	–	91
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	56	–	–	(1)	–	(1)	54
<b>Total</b>	<b>604</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>(3)</b>	<b>(41)</b>	<b>–</b>	<b>573</b>

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

#### Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(22,1)	(0,0)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	–	(3,2)	(2,6)
Trésorerie des sociétés acquises	(0,0)	8,6	–
<b>Total</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(16,7)</b>	<b>(2,6)</b>

Au cours du premier semestre, le Groupe n'a effectué aucune acquisition.

### 4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours du semestre.

### 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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Valeur en équivalence des co-entreprises	35,3	29,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	(1,0)	(1,3)
<b>Valeur des participations mises en équivalence</b>	<b>34,3</b>	<b>27,9</b>
Créances sur co-entreprises	57,9	57,7
Créances sur entreprises associées	39,0	49,5
<b>Créances sur les participations mises en équivalence</b>	<b>96,9</b>	<b>107,2</b>
<b>Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence</b>	<b>131,2</b>	<b>135,1</b>

## 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	30/06/2025	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2024
<b>Éléments du bilan en quote-part :</b>									
Actifs non courants	153,2	(2,5)	150,7	139,2	(0,9)	138,3	110,5	1,1	111,6
Actifs courants	298,2	273,3	571,4	271,9	241,5	513,4	249,3	257,1	506,4
<b>Total Actifs</b>	<b>451,3</b>	<b>270,8</b>	<b>722,1</b>	<b>411,1</b>	<b>240,6</b>	<b>651,7</b>	<b>359,7</b>	<b>258,2</b>	<b>618,0</b>
Passifs non courants	146,1	131,0	277,1	134,9	44,9	179,8	115,4	135,1	250,5
Passifs courants	270,0	140,8	410,8	246,9	197,1	444,0	226,1	121,9	348,0
<b>Total Dettes</b>	<b>416,0</b>	<b>271,8</b>	<b>687,8</b>	<b>381,8</b>	<b>242,0</b>	<b>623,8</b>	<b>341,6</b>	<b>257,0</b>	<b>598,5</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>35,3</b>	<b>(1,0)</b>	<b>34,3</b>	<b>29,2</b>	<b>(1,3)</b>	<b>27,9</b>	<b>18,2</b>	<b>1,2</b>	<b>19,4</b>
<b>Éléments du compte de résultat en quote-part :</b>									
Résultat opérationnel	0,8	1,4	2,2	(2,1)	4,0	1,9	(1,9)	(0,1)	(2,1)
Coût de l'endettement net	(1,1)	(1,8)	(2,9)	(1,2)	(7,3)	(8,6)	(0,4)	(3,6)	(4,0)
Autres résultats financiers	(3,1)	–	(3,1)	(6,2)	0,0	(6,1)	(3,1)	0,0	(3,1)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,1	0,1	–	0,1	0,1
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(9,2)</b>
Impôts sur les sociétés	(0,8)	(0,0)	(0,8)	2,0	(0,8)	1,1	0,4	0,5	0,9
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(11,1)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(8,2)</b>
Résultat hors groupe	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(3,6)	(0,8)	(4,4)	(5,7)	(5,4)	(11,1)	(5,0)	(3,3)	(8,2)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 1,2 million d'euros, contre 1,4 million d'euros au 30 juin 2024 et 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 0,5 million d'euros, contre 1,4 million d'euros au 30 juin 2024 et 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 Cogedim Résidences Services 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, le Groupe 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 8,5 millions d'euros au 30 juin 2025.

## 4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2025, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 35,2 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 5,6 millions d'euros (contre 5,0 millions au 31 décembre 2024),

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 29,4 millions d'euros (contre 34,2 millions d'euros au 31 décembre 2024).

## NOTE 5 RESULTAT

### 5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 68,4 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 57,4 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 495 millions d'euros au 30 juin 2025.

Le *Backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 141 millions d'euros au 30 juin 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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Intérêts obligataires et bancaires	(11,9)	(38,1)	(16,4)
Intérêts sur avance d'associés	(3,5)	(2,5)	1,6
Intérêts sur instruments de couverture de taux	8,0	20,4	9,8
Autres produits et charges financiers	4,1	2,3	3,6
<b>Produits et charges financiers FFO</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(1,4)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées <sup>(a)</sup>	(1,0)	(1,9)	(1,2)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(2,7)</b>

(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 :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Impôt courant</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,4)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(1,5)	7,4	8,5
Ecarts d'évaluation	0,1	4,7	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	(0,1)	(0,2)	0,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(2,5)	2,7	(7,9)
Marge à l'avancement	0,9	4,8	(0,4)
Autres différences temporelles	4,6	0,4	5,1
<b>Impôt différé</b>	<b>1,5</b>	<b>19,8</b>	<b>5,7</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>1,0</b>	<b>19,2</b>	<b>5,3</b>

### Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(57,5)</b>	<b>(1,8)</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>1,0</b>	<b>19,2</b>	<b>5,3</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(295,00)%</b>	<b>(33,35)%</b>	<b>(292,61)%</b>
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%	25,83%
<b>Impôt théorique</b>	<b>0,1</b>	<b>14,8</b>	<b>0,5</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>
Ecarts liés au traitement des déficits	(1,4)	6,1	8,5
Autres différences permanentes et différences de taux	2,3	(1,8)	(3,7)

### Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Déficits fiscaux activés	51,5	53,0
Ecarts d'évaluation	(25,8)	(25,9)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,8)	(4,7)
Juste valeur des instruments financiers	(1,5)	1,0
Marge à l'avancement	(29,7)	(30,5)
Autres différences temporelles	48,9	46,0
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>38,7</b>	<b>38,9</b>

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 », applicable à compter de l'exercice 2024 et visant à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, le groupe Altareit SCA, secteur taxé au taux de droit commun, ne présente pas de risque Pilier 2.

Au 30 juin 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) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Numérateur</b>			
Résultat net, part du Groupe	(8,1)	(61,0)	(10,5)
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 397	1 748 360	1 748 351
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	-	-	-
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	-	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 397	1 748 360	1 748 351
<b>Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>(6,02)</b>
<b>Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)</b>	<b>(4,66)</b>	<b>(34,86)</b>	<b>(6,02)</b>

## NOTE 6 PASSIFS

### 6.1 Capitaux propres

#### 6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

##### Capital (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731(a)</b>
Aucune modification sur l'exercice 2024			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731(a)</b>
Aucune modification sur l'exercice 2025			
<b>Nombre d'actions émises au 30 juin 2025</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731(a)</b>

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000€ 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 4,9 millions d'euros au 30 juin 2025, contre 6,5 millions d'euros au 30 juin 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 30/06/2025
<b>Plan d'attribution sur titres</b>							
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 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			6	909
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029	–			20 193	20 193
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	451		(452)	1	–
31 mars 2023	20 940	1 avril 2025	19 267		(19 492)	225	–
31 mars 2023	48 280 (b)	1 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 septembre 2023	6 600 (b)	30/06/2029 (c)	6 600			(3 300)	3 300
1 septembre 2023	250	1 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			(4 764)	104 486
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025	7 466			(100)	7 366
4 juillet 2024	6 300	05/07/2026 (c)	6 300			(525)	5 775
4 juillet 2024	40 000	01/07/2029 (d)	40 000				40 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	400				400
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026		64 627			64 627
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026		18 702			18 702
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026		400			400
<b>Total</b>	<b>516 902</b>		<b>327 309</b>	<b>83 729</b>	<b>(88 812)</b>	<b>(55 318)</b>	<b>266 908</b>

(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, augmentation de capital.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans

(d) Attribution en 3 tranches étalées sur 3 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"					30/06/2025
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	334,2	(334,6)	0,4	-	-	-	-	-
Titres négociables à court et moyen terme	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	409,1	39,6	0,5	-	0,0	-	(0,0)	449,2
<b>Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>743,3</b>	<b>(295,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>449,2</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	9,2	(6,2)	-	-	-	-	-	3,1
<b>Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires</b>	<b>752,5</b>	<b>(301,2)</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>452,3</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(653,4)	465,1	-	-	-	-	(0,0)	(188,3)
Découverts bancaires	1,3	13,3	-	-	-	(0,0)	0,0	14,7
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(652,0)</b>	<b>478,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(173,6)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>100,5</b>	<b>177,2</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>278,7</b>
Avances Actionnaire, Groupe et associés	223,4	(18,1)	-	10,3	-	(0,0)	(0,2)	215,4
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	0,8	2,2	-	0,3	-	-	0,0	3,4
Obligations locatives	142,8	(10,7)	-	-	-	-	6,3	138,4
<b>Endettement financier net</b>	<b>467,4</b>	<b>150,6</b>	<b>1,0</b>	<b>10,7</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>6,2</b>	<b>635,9</b>

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 278,7 millions d'euros au 30 juin 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 378,4 millions d'euros, contre 320,6 millions d'euros au 31 décembre 2024,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 70,9 millions d'euros, contre 88,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Au cours du semestre, 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.

Au 30 juin 2025, 60 millions sont tirés sur les lignes de crédit confirmées de type crédit revolving.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 118,7 millions d'euros au 30 juin 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 173,6 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 25,4 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

### Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
< 3 mois	86,6	29,8
De 3 à 6 mois	8,6	11,5
De 6 à 9 mois	15,7	343,1
De 9 à 12 mois	25,2	15,3
<b>A moins d'1 an</b>	<b>136,0</b>	<b>399,7</b>
A 2 ans	37,3	71,4
A 3 ans	25,3	23,8
A 4 ans	115,4	68,2
A 5 ans	87,8	146,7
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>265,8</b>	<b>310,1</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>70,2</b>	<b>50,1</b>
Frais d'émission restant à amortir	(5,1)	(6,0)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>466,9</b>	<b>753,9</b>

La diminution de la part à moins d'un an correspond essentiellement au remboursement par anticipation d'une souche obligataire.

### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
< 3 mois	(2,6)	(3,3)
De 3 à 6 mois	(2,1)	0,2
De 6 à 9 mois	(2,0)	(10,3)
De 9 à 12 mois	(1,9)	(0,9)
<b>A moins d'1 an</b>	<b>(8,6)</b>	<b>(14,2)</b>
A 2 ans	(8,7)	(6,4)
A 3 ans	(12,6)	(13,3)
A 4 ans	(10,5)	(12,4)
A 5 ans	(3,9)	(7,5)
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>(35,7)</b>	<b>(39,6)</b>

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	30/06/2025	31/12/2024
Promesses d'hypothèques	83,1	106,0
Nantissement de titres	91,6	81,5
Cautiion donnée par Altarea SCA	279,0	225,0
Non garanti	18,4	347,4
<b>Total</b>	<b>472,1</b>	<b>759,9</b>
Frais d'émission restant à amortir	(5,1)	(6,0)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>466,9</b>	<b>753,9</b>

## Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2025	466,3	0,7	466,9
Au 31 décembre 2024	414,0	339,9	753,9

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 0,6 million d'euros au 30 juin 2025 contre 338,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (baisse liée au remboursement anticipé de l'échéance obligataire).

## 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 138,4 millions d'euros au 30 juin 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	30/06/2025	31/12/2024
< 3 mois	5,4	5,3
De 3 à 6 mois	5,3	5,1
De 6 à 9 mois	5,3	5,2
De 9 à 12 mois	5,2	5,1
<b>A moins d'1 an</b>	<b>21,3</b>	<b>20,7</b>
A 2 ans	21,0	20,8
A 3 ans	19,5	18,5
A 4 ans	19,7	18,7
A 5 ans	20,0	18,7
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>80,2</b>	<b>76,7</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>37,0</b>	<b>45,4</b>
<b>Total Obligations locatives</b>	<b>138,4</b>	<b>142,8</b>

## 6.2.3 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	140,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(453,9)
<b>Variation des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>(313,2)</b>
Remboursement des obligations locatives	(10,7)
Variation de trésorerie	(478,4)
<b>Total variation endettement financier net (TFT)</b>	<b>(802,3)</b>
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(295,1)
Trésorerie nette	(478,4)
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(18,1)
Obligations locatives	(10,7)
<b>Total variation endettement financier net</b>	<b>(802,3)</b>

## 6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,7	9,0
Autres provisions	41,2	39,9
<b>Total Provisions</b>	<b>50,0</b>	<b>48,9</b>

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

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques contentieux liés aux opérations de construction,
- 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	30/06/2025	31/12/2024
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>467,9</b>	<b>(238,9)</b>	<b>228,9</b>	<b>228,9</b>
<b>Marques</b>	<b>127,0</b>	<b>(28,0)</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>203,9</b>	<b>(203,0)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	28,5	(27,1)	1,4	1,7
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,2)	0,7	0,8
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>29,7</b>	<b>(27,3)</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>828,4</b>	<b>(497,1)</b>	<b>331,2</b>	<b>332,0</b>

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>332,0</b>	<b>340,2</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,0	0,9
Cession et mise au rebut	–	–
Variation de périmètre et autres	–	10,5
Dotations nettes aux amortissements	(0,8)	(19,6)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>331,2</b>	<b>332,0</b>

#### Écarts d'acquisition

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

La situation au 30 juin est en ligne avec le BP utilisé pour établir l'évaluation des différentes UGT au 31 décembre 2024. Dans ce contexte, le Groupe n'a pas constaté de dépréciation au 30 juin 2025.

#### Marques

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

La performance des marques sur le premier semestre est toujours en ligne avec les projections du Groupe. Dans ce contexte, aucune dépréciation n'a été constatée au 30 juin 2025.

### 7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

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
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>179,9</b>	<b>5,6</b>	<b>(0,0)</b>	<b>185,6</b>	<b>(66,2)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>0,0</b>	<b>(69,4)</b>	<b>116,1</b>
Nouveaux contrats / Dotations	6,8	0,4	–	7,2	(8,9)	(0,8)	–	(9,7)	(2,6)
Résiliations de contrats / Reprises	(4,6)	(0,7)	–	(5,3)	3,7	0,6	–	4,2	(1,1)
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>182,2</b>	<b>5,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>187,5</b>	<b>(71,4)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(74,9)</b>	<b>112,5</b>

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 le groupe acquis, 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.

### 7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent 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.

### 7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>931,3</b>	<b>938,0</b>	<b>(63,0)</b>	<b>56,3</b>
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>451,7</b>	<b>507,2</b>	<b>(115,3)</b>	<b>59,8</b>
Créances clients nettes	271,7	251,4	64,7	(44,4)
Autres créances d'exploitation nettes	474,7	555,0	(77,6)	(2,7)
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>746,4</b>	<b>806,4</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(47,1)</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>(123,4)</b>	<b>(130,2)</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>
Dettes fournisseurs	(1 023,1)	(1 247,6)	230,1	(5,6)
Autres dettes d'exploitation	(387,4)	(478,9)	113,1	(21,6)
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 410,5)</b>	<b>(1 726,5)</b>	<b>343,2</b>	<b>(27,2)</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>595,5</b>	<b>395,0</b>	<b>158,8</b>	<b>41,8</b>

Nota : 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).

#### 7.4.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>1 058,6</b>	<b>(120,6)</b>	<b>938,0</b>
Variation	(71,7)	(1,1)	(72,8)
Dotations	-	(4,8)	(4,8)
Reprises	-	14,7	14,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	90,8	(39,7)	51,1
Variation de périmètre	3,0	2,2	5,2
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>1 080,7</b>	<b>(149,3)</b>	<b>931,3</b>

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).

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>274,4</b>	<b>253,8</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(2,3)	(1,5)
Dotations	(0,5)	(1,6)
Reprises	0,1	0,8
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>271,7</b>	<b>251,4</b>
Avances et acomptes versés	75,4	64,3
Créances de TVA	231,8	331,7
Débiteurs divers	49,4	99,4
Charges constatées d'avance	104,3	45,4
Comptes mandants débiteurs	21,6	21,7
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>482,5</b>	<b>562,5</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(7,5)	(10,8)
Dotations	(0,3)	(1,5)
Reprises	–	4,8
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(7,5)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>474,7</b>	<b>555,0</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>746,4</b>	<b>806,4</b>
Créances sur cession d'immobilisations	0,4	0,5
<b>Créances clients et autres créances</b>	<b>746,8</b>	<b>806,9</b>

### 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.

## 7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 023,1</b>	<b>1 247,6</b>
Avances et acomptes reçus des clients	1,7	2,4
TVA collectée	204,0	254,4
Autres dettes fiscales et sociales	30,6	37,3
Produits constatés d'avance	12,8	11,4
Autres dettes	128,1	163,3
Comptes mandants créditeurs	10,2	10,2
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>387,4</b>	<b>478,9</b>
Dettes sur immobilisations	5,9	7,9
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 416,4</b>	<b>1 734,3</b>

## 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 30 juin 2025

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)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	140,5	34,3	106,0	–	–	0,2	–	0,2	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	131,2	34,3	96,9	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courant	9,3	–	9,1	–	–	0,2	–	0,2	–
<b>ACTIFS COURANTS</b>	967,7	–	935,5	–	–	32,2	25,4	6,8	–
Clients et autres créances	746,8	–	746,8	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	25,9	–	25,9	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	6,8	–	–	–	–	6,8	–	6,8	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	188,3	–	162,8	–	–	25,4	25,4	–	–
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	451,5	–	–	451,5	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières	448,8	–	–	448,8	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	2,7	–	–	2,7	–	–	–	–	–
<b>PASSIFS COURANTS</b>	1 801,7	–	–	1 791,8	–	9,9	–	9,9	–
Emprunts et dettes financières	375,4	–	–	375,4	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	9,9	–	–	–	–	9,9	–	9,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 416,4	–	–	1 416,4	–	–	–	–	–

(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. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI). La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

## 8.2 Risque de taux

Le Groupe 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 valorisation externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2025.

### Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Swaps de taux d'intérêts	5,8	(3,9)
Intérêts courus non échus	1,0	0,2
Primes et soultes restant à payer	9,9	-
<b>Total</b>	<b>16,6</b>	<b>(3,7)</b>

### Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2025

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	313,9	307,9	301,7	295,4	288,9	82,3
ALTAREIT payeur à taux fixe - swaption	500,0	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>813,9</b>	<b>307,9</b>	<b>301,7</b>	<b>295,4</b>	<b>288,9</b>	<b>82,3</b>
Taux moyen de couverture	0,97%	2,54%	2,56%	2,57%	2,59%	2,15%

### Position de gestion

Au 30 juin 2025

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(0,7)	(1,2)	(1,3)	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(466,3)	(329,7)	(292,2)	(268,2)	(152,9)	(65,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	188,3	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(278,7)</b>	<b>(330,9)</b>	<b>(293,6)</b>	<b>(268,2)</b>	<b>(152,9)</b>	<b>(65,1)</b>
Swap	313,9	307,9	301,7	295,4	288,9	82,3
Swaption	500,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>813,9</b>	<b>307,9</b>	<b>301,7</b>	<b>295,4</b>	<b>288,9</b>	<b>82,3</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>715,8</b>	<b>456,1</b>	<b>21,4</b>	<b>39,0</b>	<b>100,8</b>	<b>41,1</b>

### 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'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2025	+50	-2,5 millions d'euros	+5,5 millions d'euros
	-50	+2,5 millions d'euros	-5,7 millions d'euros
31/12/2024	+50	+4,0 millions d'euros	+48,0 millions d'euros
	-50	-4,0 millions 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 188,3 millions d'euros au 30 juin 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 30 juin 2025, d'une capacité de tirage de 639 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 30 juin 2025, le Groupe respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2025	Covenants Altareit consolidé	30/06/2025
<b>Loan To Value (LTV)</b>				
Dette financière obligataire et bancaire nette / Valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	29,8%		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	8,5		
<b>Levier</b>				
Gearing : Dette financière nette / Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA / Frais financiers nets			≥ 2	11,7

### 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 LIEES

### Actionnariat d'Altareit

En pourcentage	30/06/2025		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 *	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autodétention	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Actions d'auto-contrôle 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 2, gérante non associée de la Société, présidée par M. Alain Taravella et ayant pour directeurs généraux M. Edward Arkwright<sup>29</sup>, 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 919,0 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<sup>30</sup>, 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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Actifs non courants	–	3,5	3,5	3,2	2,9
Actifs courants	0,1	27,9	28,0	23,9	21,2
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>31,4</b>	<b>31,4</b>	<b>27,1</b>	<b>24,0</b>
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes <sup>(a)</sup>	0,3	187,1	187,4	181,3	151,4
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>0,3</b>	<b>187,1</b>	<b>187,4</b>	<b>181,3</b>	<b>151,4</b>

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Produits d'exploitation	0,0	(4,5)	(4,5)	10,9	8,4
Charges d'exploitation	(0,6)	(10,8)	(11,3)	(57,6)	(18,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(15,2)</b>	<b>(15,8)</b>	<b>(46,6)</b>	<b>(9,7)</b>
Coût de l'endettement net	–	(1,1)	(1,1)	(6,2)	(1,4)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(16,9)</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(11,1)</b>

<sup>29</sup> M. Edward Arkwright a été nommé en qualité de directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de M. Jacques Ehrmann.

<sup>30</sup> En général, à hauteur respectivement de 16,7% et 30,11% dans les portefeuilles 1 et 2 d'AltaFund

## Rémunération de la Gérance

La société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2, sous forme d'honoraires<sup>31</sup>.

Ayant renoncé ab initio pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et à l'intégralité de toute rémunération variable annuelle, Altafi 2 a été ainsi uniquement rémunéré pour 2024 au titre de la rémunération fixe à hauteur d'un montant annuel hors taxes ramenée à 0,6 million d'euros.

Pour l'exercice 2025, Altafi 2 recevra un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé, de nouveau exceptionnellement, à l'initiative de la gérance qui a renoncé à un sixième, à 0,75 million d'euros hors taxes. Il pourrait en outre percevoir un honoraire annuel variable, dont une partie est liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière<sup>32</sup> et une partie, d'un montant maximum de 350 k€ HT, est liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines<sup>33</sup>.

Il est précisé que le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altareit et sa maison mère, Altarea, au titre de l'exercice 2025, est plafonnée à 3,2 millions d'euros hors taxes (contre un plafond de 3,5 millions d'euros en 2023).

<sup>31</sup> Les montants présentés ci-après correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante. 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

## Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	1,1	2,0	1,1
Charges sociales	0,5	0,8	0,5
Paiements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	1,6	3,3	1,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	15 683	11 549	11 549
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	–	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,1	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	–	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,3	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,2	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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	58 000	87 690	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.

sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

<sup>32</sup> Fixée à 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du groupe Altareit dépassant 60 M€ au titre de l'exercice en cours.

<sup>33</sup> 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.

## NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

### 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	30/06/2025	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	4,3	2,3	2,3	-	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	29,9	29,9	29,8	-	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	29,8	29,8	29,8	-	-
Cautions reçues des locataires	0,0	0,0	-	-	0,0
<b>Total</b>	<b>34,2</b>	<b>32,2</b>	<b>32,1</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
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	1 257,7	677,7	578,5	1,6
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 262,3	1 137,7	616,9	520,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	68,7	58,3	24,5	32,8	1,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	34,7	32,7	19,1	13,1	0,5
Autres cautions et garanties données	25,8	29,0	17,3	11,7	-
<b>Total</b>	<b>1 395,0</b>	<b>1 261,2</b>	<b>677,7</b>	<b>581,9</b>	<b>1,6</b>

#### Engagements reçus

##### Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

##### 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.

## 10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 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 POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

# 3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**FORVIS MAZARS**

45 rue Kléber  
92300 Levallois-Perret  
S.A. à directoire et conseil de surveillance au  
capital de € 8 320 000  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**ERNST & YOUNG Audit**

Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**Altareit**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Altareit relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité de la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

**2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 29 juillet 2025

Les Commissaires aux Comptes

**FORVIS MAZARS****ERNST & YOUNG Audit****Gilles Magnan****Johanna Darmon****Jean-Roch Varon****Soraya Ghannem**

## 4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Paris, le 29 juillet 2025,

ALTAFI 2  
Gérante  
Représentée par son Président Alain TARAVELLA