



COMPTES CONSOLIDÉS DE
L'EXERCICE CLOS

LE 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS	2
2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	8
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	9

1 États financiers

État de la situation financière consolidée

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

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

État du résultat global consolidé

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

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET	(56,9)	(49,5)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,3	1,0
<i>dont impôts</i>	(0,4)	(0,4)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,3	1,0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	1,3	1,0
RÉSULTAT GLOBAL	(55,6)	(48,4)
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA</i>	(65,8)	(59,9)
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	10,1	11,5

État des flux de trésorerie consolidés

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

État de variation des capitaux propres consolidés

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2025			31/12/2024		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	1 687,4	–	1 687,4	1 970,4	–	1 970,4
Coût des ventes et autres charges	(1 579,8)	(59,1)	(1 638,9)	(1 894,4)	(6,7)	(1 901,1)
Marge immobilière	107,6	(59,1)	48,5	76,0	(6,7)	69,3
Prestations de services externes	20,1	–	20,1	26,7	–	26,7
Production stockée	120,0	–	120,0	125,0	–	125,0
Charges d'exploitation	(190,5)	(17,8)	(208,4)	(193,4)	(19,9)	(213,3)
Frais de structure nets	(50,3)	(17,8)	(68,2)	(41,6)	(19,9)	(61,6)
Part des sociétés associées	2,4	(7,4)	(5,0)	(2,4)	(5,3)	(7,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(19,2)	(19,2)	–	(28,5)	(28,5)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	59,7	(103,6)	(43,8)	32,0	(60,4)	(28,4)
Chiffre d'affaires	131,9	–	131,9	471,9	–	471,9
Coût des ventes et autres charges	(105,3)	–	(105,3)	(413,2)	–	(413,2)
Marge immobilière	26,6	–	26,6	58,7	–	58,7
Prestations de services externes	5,6	–	5,6	5,0	–	5,0
Production stockée	9,7	–	9,7	8,2	–	8,2
Charges d'exploitation	(24,6)	(2,6)	(27,2)	(29,6)	(3,4)	(33,0)
Frais de structure nets	(9,3)	(2,6)	(11,9)	(16,3)	(3,4)	(19,7)
Part des sociétés associées	1,1	(2,3)	(1,2)	1,7	(4,4)	(2,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,7	1,7	–	(0,2)	(0,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	18,4	(3,0)	15,4	44,1	(9,9)	34,2
Frais de structure nets	(1,6)	(2,4)	(3,9)	(6,1)	(0,7)	(6,7)
Part des sociétés associées	0,7	(0,6)	0,1	(0,6)	(0,3)	(0,9)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,1)	(8,1)	–	(3,6)	(3,6)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)
Résultat opérationnel diversification	(0,9)	(11,0)	(11,9)	(6,7)	(6,7)	(13,4)
Autres (corporate)	(0,7)	–	(0,7)	(0,5)	0,1	(0,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	76,5	(117,6)	(41,0)	68,9	(76,9)	(8,0)
Coût de l'endettement net	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(17,9)	(1,9)	(19,8)
Autres résultats financiers	(12,0)	–	(12,0)	(13,9)	–	(13,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(11,9)	(11,9)	–	(25,9)	(25,9)
Résultats de cession des participations	–	(2,4)	(2,4)	–	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	53,8	(133,3)	(79,5)	37,1	(105,7)	(68,6)
Impôts sur les sociétés	(0,7)	23,3	22,6	(0,7)	19,8	19,2
RÉSULTAT NET	53,1	(110,0)	(56,9)	36,4	(85,9)	(49,5)
Minoritaires	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(11,5)	–	(11,5)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	43,1	(110,2)	(67,1)	24,9	(85,9)	(61,0)
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>1 748 406</i>	<i>1 748 406</i>	<i>1 748 406</i>	<i>1 748 360</i>	<i>1 748 360</i>	<i>1 748 360</i>
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les reportings internes, certaines charges appréciables comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 5.1 "Marge immobilière".

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	10	NOTE 6	PASSIFS	31
			6.1	Capitaux propres	31
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	10	6.2	Endettement financier net et sûretés	33
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	10	6.3	Provisions	35
2.2	Principales estimations et jugements	11	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	36
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	12	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	36
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	20	7.2	Immobilisations corporelles	37
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	20	7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	37
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	20	7.4	Immeubles de placement	37
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	21	7.5	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	37
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	22	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	40
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	23	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	40
4.1	Faits significatifs	23	8.2	Risque de taux	41
4.2	Périmètre	25	8.3	Risque de liquidité	43
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	27	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	44
4.4	Actifs destinés à la vente	27	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	46
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	28	10.1	Engagements hors bilan	46
4.6	Actifs financiers courant et non courant	29	10.2	Passifs éventuels	47
NOTE 5	RÉSULTAT	29	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	47
5.1	Marge immobilière	29	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	47
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	29			
5.3	Impôt sur les résultats	30			
5.4	Résultat par action	31			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

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

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

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

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

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

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

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

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances ») ;
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours ») ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers ») ;
- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »).

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

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.3 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation ;

- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions ») ;
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.3 « Immeubles de placement »).

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

Aujourd'hui, le Groupe a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités.

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

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). En complément, les différentes marques du Groupe réalisent dorénavant des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT – observatoire de l'immobilier durable ou Résilience – Cerqual).

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

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

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

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

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

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

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

Entités contrôlées

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif

d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

2.3.3 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises, et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle, font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie est indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée (i.e. durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier). Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.3.4 Immobilisations corporelles

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

2.3.5 Immeubles de placement

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

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

Si le cas se présente, le compte de résultat enregistre sur la période :

- les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; et
- les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

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

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

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

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

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

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

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

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'UGTs. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

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

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

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des business plans généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

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

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

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

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

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

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

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

2.3.9 Actifs ou passifs sur contrats

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

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

2.3.10 Actifs et passifs financiers

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

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

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle

fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement les titres non consolidés et sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sur option, ils peuvent aussi être comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, leur juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture. À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sur la ligne « Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers ».
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces comptes à terme sont évalués au bilan à leur juste valeur. Leurs variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) (présentés dans le compte de résultat sur la ligne « Coût de l'endettement net »). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti ; une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la renégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par contrepartie résultat.

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

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

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

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

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

2.3.11 Capitaux propres

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

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

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

2.3.12 Paiements en actions

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

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

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

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus en qualité de salariés) est évaluée par un actuaire, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction

d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.13 Résultat par action

Résultat net par action non dilué (en euros)

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

Résultat net par action dilué (en euros)

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

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

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

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

2.3.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté (plafonnées selon des barèmes définis dans les conventions appliquées dans le Groupe) et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,85 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- turnover : turnover annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5,7 % et 6,6 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,7 %.

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

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

Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

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

Avantages à court terme

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

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

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

Les passifs éventuels correspondent à :

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

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

2.3.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise.

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

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la

construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

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

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

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

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

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

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

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

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

2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location. Le Groupe est concerné en tant que preneur.

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

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

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

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

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ;
- les locations de véhicules ; et
- les baux relatifs aux infrastructures photovoltaïques. Dans de nombreux cas, ces baux incluent des loyers variables qui sont exclus des calculs effectués pour déterminer le droit d'utilisation et la dette locative.

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

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

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

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

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

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

2.3.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

directement attribuables à la construction d'actifs qualifiés sur la durée de construction).

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives.

2.3.20 Tableau des flux de trésorerie

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

2.3.21 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

Des éléments de réconciliation appelés « Autres (corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de reporting aux indicateurs comptables.

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

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

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

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

⁽¹⁾ Fund From Operations.

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

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

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives.

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

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

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

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Net.

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

- **les variations de valeur et les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris

celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,

- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;
- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par exemple les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2025

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

Au 31 décembre 2024

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

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes..

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Chiffre d'affaires	1 819,3	–	1 819,3	2 442,3	–	2 442,3
Coûts des ventes	(1 645,7)	(24,9)	(1 670,6)	(2 224,4)	–	(2 224,4)
Charges commerciales	(50,6)	–	(50,6)	(74,9)	–	(74,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	11,2	(33,4)	(22,2)	(8,2)	(4,4)	(12,6)
Amortissement des relations clientèles	–	(0,8)	(0,8)	–	(2,3)	(2,3)
MARGE IMMOBILIÈRE	134,2	(59,1)	75,0	134,7	(6,7)	128,1
Prestations de services externes	26,9	–	26,9	32,9	–	32,9
Production immobilisée et stockée	132,0	–	132,0	133,3	–	133,3
Charges de personnel	(149,3)	(15,9)	(165,2)	(159,1)	(15,8)	(174,9)
Autres charges de structure	(76,2)	(6,9)	(83,0)	(74,2)	(8,1)	(82,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(22,8)	(22,8)	–	(23,9)	(23,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(66,6)	(45,6)	(112,2)	(67,1)	(47,8)	(115,0)
Autres produits et charges	4,7	–	4,7	2,6	–	2,6
Dotations aux amortissements	–	(7,9)	(7,9)	–	(3,5)	(3,5)
Frais de transaction	–	–	–	–	(2,1)	(2,1)
AUTRES	4,7	(7,9)	(3,2)	2,6	(5,6)	(3,1)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	2,7	2,7	–	(12,4)	(12,4)
Dotations nettes aux provisions	–	2,4	2,4	–	7,4	7,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	72,3	(107,3)	(35,0)	70,1	(67,0)	3,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4,2	(10,3)	(6,0)	(1,3)	(9,9)	(11,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	76,5	(117,6)	(41,0)	68,9	(76,9)	(8,0)
Coût de l'endettement net	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(17,9)	(1,9)	(19,8)
Charges financières	(35,9)	(1,5)	(37,5)	(47,2)	(1,9)	(49,2)
Produits financiers	25,2	–	25,2	29,3	–	29,3
Autres résultats financiers	(12,0)	–	(12,0)	(13,9)	–	(13,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(11,9)	(11,9)	–	(25,9)	(25,9)
Résultat de cession de participation	–	(2,4)	(2,4)	–	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	53,8	(133,3)	(79,5)	37,1	(105,7)	(68,6)
Impôt sur les résultats	(0,7)	23,3	22,6	(0,7)	19,8	19,2
RÉSULTAT NET	53,1	(110,0)	(56,9)	36,4	(85,9)	(49,5)
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	43,1	(110,2)	(67,1)	24,9	(85,9)	(61,0)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(11,5)	–	(11,5)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 360	1 748 360	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (EN €)	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 360	1 748 360	1 748 360
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (EN €)	24,66	(63,02)	(38,35)	14,26	(49,13)	(34,86)

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les reportings internes, certaines charges appréciées comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 5.1 "Marge immobilière"

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2025					31/12/2024				
	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total
Marge Immobilière	48,5	26,6	–	–	75,0	69,3	58,7	–	–	128,1
Frais de structure	(84,8)	(13,2)	(15,3)	1,1	(112,2)	(85,2)	(20,5)	(10,4)	1,1	(115,0)
Autres	(5,9)	1,3	3,3	(1,8)	(3,2)	(0,1)	0,7	(2,1)	(1,6)	(3,1)
Ajustements de valeur	–	2,9	–	–	2,9	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(14,3)
Dotation nette aux provisions	3,3	(1,0)	–	–	2,4	6,0	1,4	–	–	7,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(5,0)	(1,2)	0,1	–	(6,0)	(7,6)	(2,6)	(0,9)	–	(11,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(43,8)	15,4	(11,9)	(0,7)	(41,0)	(28,4)	34,2	(13,4)	(0,4)	(8,0)

(a) IE : Immobilier d'entreprise.

(b) Div. : Diversification.

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

Par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 687,4	–	1 687,4	1 970,4	–	1 970,4
Prestations de services externes	20,1	–	20,1	26,7	–	26,7
Logement	1 707,5	–	1 707,5	1 997,1	–	1 997,1
Chiffre d'affaires	131,9	–	131,9	471,9	–	471,9
Prestations de services externes	5,6	0,0	5,6	5,0	0,1	5,0
Immobilier d'entreprise	137,5	0,0	137,5	476,9	0,1	476,9
Autres (corporate)	1,1	–	1,1	1,1	–	1,1
TOTAL	1 846,1	0,0	1 846,1	2 475,1	0,1	2 475,2

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

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

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

Altareit est le 2^e promoteur résidentiel en France⁽¹⁾ à travers ses marques grand public Cogedim pour le logement neuf, et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'ancien.

En Logement neuf, le Groupe a poursuivi avec succès sa stratégie de montée en puissance de son offre de nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable. Les ventes auprès des institutionnels et des particuliers accédants sont bien orientées, permettant au Groupe d'engager une reprise de son cycle de production, dans un marché toujours convalescent à l'approche d'une séquence électorale.

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

Le Groupe intervient sur le marché de réhabilitation de l'ancien à travers sa marque Histoire & Patrimoine. Elle propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de bâtiments anciens à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle bénéficiant d'un cadre fiscal favorable (Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier).

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

Immobilier d'entreprise

Le Groupe intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

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

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

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

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

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

Diversification

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

Infrastructures photovoltaïques

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

Le Groupe et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽⁴⁾ ont signé un accord de partenariat portant sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques, dont 92,6 MWc en exploitation et le solde achevé ou en fin de construction.

Ce partenariat prendra la forme d'une structure commune détenue à 25 % par le Groupe et 75 % par les partenaires. Au 31 décembre 2025, les actifs et passifs relatifs à ce partenariat ont été reclassés, conformément à la norme IFRS 5 en Actifs et Passifs destinés à la vente.

Ce partenariat valide le modèle d'Altarea en tant que développeur, *asset manager* et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques et s'inscrit plus généralement dans la stratégie du Groupe qui consiste à partager l'investissement long terme des opérations arrivées à maturité avec des partenaires de premier plan.

Data centers

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

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

Le Groupe a ainsi constitué une équipe dédiée pour développer des *data centers* écoresponsables⁽⁵⁾ selon un modèle économique de type « développeur-opérateur ».

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

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

Les *data centers hyperscale* s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. Le Groupe étudie plusieurs implantations

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

⁽²⁾ Cf. Note 5.1 Marge immobilière.

⁽³⁾ Études, faisabilité, conception, maîtrise foncière/Autorisations administratives (construction, raccordement) et financements/Commercialisation de l'énergie produite/Installation et mise en service/Exploitation, monitoring, maintenance et recyclage.

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

⁽⁵⁾ Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

potentielles dans un contexte où ce type de produit est administrativement très complexe et où la création de valeur dépend de l'utilisateur final, de son profil et de ses besoins.

Asset management immobilier

L'activité d'*asset management* immobilier recouvre deux stratégies complémentaires :

- l'épargne immobilière grand public pilotée par la société de gestion du Groupe, Altarea Investment Managers, au travers de la SCPI Alta Convictions, labellisée ISR et positionnée sur le nouveau cycle immobilier. En 2025, Alta Convictions a poursuivi l'élargissement et la diversification de son portefeuille ;
- le marché des institutionnels, adressé notamment au travers du fonds de dette immobilière ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) lancé en partenariat avec Tikehau Capital et capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) et ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Les premières opérations ont

été déployées en France et en Europe, et un *pipeline* d'opportunités est en cours d'étude.

Primonial

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

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

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

4.2 Périmètre

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

Société	Forme juridique	SIREN		31/12/2025			31/12/2024		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NOHEE	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM EST	SNC	419461546		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PROMOTION	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
XF Investment	SAS	507488815		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM	SASU	54500814		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
WATT	SNC	812030302		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX ET2	SCCV	843011842	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296		IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %
GRENOBLE PORTERNE	SCCV	893275396		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
MERIMEE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA GESTION IMMOBILIERE	SASU	401165089		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE RENOVATION	SAS	394203509		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES COTEAUX DE PEIRONEDÉ	SCCV	892976846		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES VERNEDES MALBOUSQUET	SNC	930822754		IG	60,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MARTIGUES ROUTE BLANCHE	SCCV	852218155		IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
LA VALETTE FAMILLE PASSION IV	SCCV	948003710		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
JOINVILLE PARIS BROSSOLETTE	SCCV	837493998		IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %

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

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

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2024	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2025
Filiales en intégration globale	456	2	34	(1)	(44)	1	448
Coentreprises ^(a)	92	–	4	(3)	(3)	(1)	89
Entreprises associées ^(a)	56	1	–	(2)	(2)	–	53
TOTAL	604	3	38	(6)	(49)	–	590

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

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

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

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

4.4 Actifs destinés à la vente

Au cours du dernier trimestre 2025, le groupe Altarea et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽¹⁾ ont signé un accord de partenariat portant sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques, dont 92,6 MWc en exploitation et le solde achevé ou en fin de construction.

Ce partenariat prendra la forme d'une structure commune détenue à 25 % par le Groupe et 75 % par les partenaires.

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur en équivalence des co-entreprises	54,1	29,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	(5,3)	(1,3)
Valeur des participations mises en équivalence	48,7	27,9
Créances sur co-entreprises	38,9	57,7
Créances sur entreprises associées	40,4	49,5
Créances sur participations mises en équivalence	79,3	107,2
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	128,0	135,1

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

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2025	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2024
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	32,8	(3,7)	29,1	139,2	(0,9)	138,3
Actifs courants	228,3	243,8	472,2	271,9	241,5	513,4
Total Actifs	261,1	240,1	501,2	411,1	240,6	651,7
Passifs non courants	9,5	11,1	20,6	134,9	44,9	179,8
Passifs courants	197,5	234,4	431,9	246,9	197,1	444,0
Total Dettes	207,0	245,5	452,5	381,8	242,0	623,8
Actif net en équivalence	54,1	(5,3)	48,7	29,2	(1,3)	27,9
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	3,1	2,6	5,6	(2,1)	4,0	1,9
Coût de l'endettement net	(1,9)	(4,6)	(6,5)	(1,2)	(7,3)	(8,6)
Autres résultats financiers	(5,3)	–	(5,3)	(6,2)	–	(6,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,5	(0,3)	0,2	1,8	(1,3)	0,5
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,1	0,1
Résultat net avant impôt	(3,7)	(2,3)	(6,0)	(7,7)	(4,6)	(12,3)
Impôts sur les sociétés	0,1	(0,1)	–	2,0	(0,8)	1,1
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(5,7)	(5,4)	(11,1)
Résultat hors groupe	–	–	–	–	–	–
Résultat net, part du Groupe	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(5,7)	(5,4)	(11,1)

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

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 4,3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Engagements donnés

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

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

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

4.6 Actifs financiers courant et non courant

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

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

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 75,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 128,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts obligataires et bancaires	(21,4)	(38,1)
Intérêts sur avance d'associés	(12,7)	(2,5)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	17,3	20,4
Frais financiers capitalisés	3,2	–
Autres produits et charges financiers	2,9	2,3
Produits et charges financiers FFO	(10,7)	(17,9)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,5)	(1,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(12,2)	(19,8)

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

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

5.2.2 Autres résultats financiers

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

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant	(0,7)	(0,7)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	3,5	7,4
Écarts d'évaluation	0,2	4,7
Juste valeur des immeubles de placement	(0,7)	(0,2)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,6)	2,7
Marge à l'avancement	11,1	4,8
Autres différences temporelles	14,8	0,4
Impôt différé	23,3	19,8
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	22,6	19,2

Taux effectif d'impôt

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

Actifs et passifs d'impôts différés

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

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

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 25,83 %, taux fixé par la loi de finances.

Réforme fiscale internationale

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

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, le groupe Altareit SCA, secteur taxé au taux de droit commun, ne présente pas de risque Pilier 2.

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

5.4 Résultat par action

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

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

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

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

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

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

Gestion du capital

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

Paie ments en actions

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

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

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

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2024	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2025
Plans d'attribution sur titres Altareit							
4 juin 2021	27 500(b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	
4 juin 2021	45 500(b)	31 mars 2025	9 721		(10 209)	488	
4 juin 2021	14 000(b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	
4 juin 2021	23 700(b)	31 mars 2025	3 211		(3 218)	7	
1er mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 874		(3 878)	4	
30 avril 2022	3 250(b)	31 mars 2025	978		(979)	1	
30 avril 2022	1 250(b)	31 mars 2025	614		(377)	(237)	
12 septembre 2022	6 000(b)	31 mars 2027	903			8	911
12 septembre 2022	40 000(b)	31 mars 2029				20 226	20 226
1er octobre 2022	1 500(b)	31 mars 2025	451		(452)	1	
5 janvier 2023	1 500(b)	31 mars 2029					
31 mars 2023	20 940	1er avril 2025	19 267		(19 492)	225	
31 mars 2023	48 280(b)	1er 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)	
1er septembre 2023	6 600(b)	30 juin 2029	6 600			(3 300)	3 300
1er septembre 2023	250	1er septembre 2025	250		(250)		
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026	500				500
15 mai 2024	11 566	15 mai 2025	11 566		(11 519)	(47)	
22 mai 2024	109 250	31 juillet 2026	109 250			(16 167)	93 083
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025	7 466		(7 366)	(100)	
4 juillet 2024	6 300(c)	5 juillet 2026	6 300			(1 575)	4 725
4 juillet 2024	40 000(d)	1er juillet 2029	40 000			(16 000)	24 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	400				400
31 mars 2025	64 990	31 mars 2026		64 627		(2 988)	61 639
31 mars 2025	18 852	31 mars 2027		18 702		(848)	17 854
31 mars 2025	400	31 juillet 2026		400			400
TOTAL	596 994		327 309	83 729	(96 428)	(87 572)	227 038

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en 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 »					31/12/2025
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	334,2	(334,4)	0,2	–	–	–	–	–
Titres négociables court et moyen termes	–	141,0	–	–	–	–	–	141,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	409,1	98,3	1,3	–	–	–	(81,9)	426,9
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	743,3	(95,1)	1,5	–	–	–	(81,9)	567,9
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	9,2	(6,0)	–	–	–	–	(0,2)	3,1
ENDETTLEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	752,5	(101,1)	1,5	–	–	–	(82,0)	570,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(653,4)	389,7	–	–	–	–	2,1	(261,6)
Découverts bancaires	1,3	5,0	–	–	–	–	–	6,3
Trésorerie nette	(652,0)	394,7	–	–	–	–	2,1	(255,2)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	100,5	293,6	1,5	–	–	–	(79,9)	315,7
Avances actionnaire, Groupe et associés	223,4	(47,8)	–	55,4	–	0,3	(0,1)	231,1
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	0,8	11,4	–	–	–	–	–	12,3
Obligations locatives	142,8	(21,4)	–	–	–	–	6,5	127,9
ENDETTEMENT FINANCIER NET	467,4	235,8	1,5	55,4	–	0,3	(73,5)	687,0

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

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

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 349,0 millions d'euros, contre 320,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 77,9 millions d'euros, contre 88,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

- remboursé par anticipation le 30 avril, l'obligation Altareit d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée en trésorerie;
- relancé ses programmes d'émissions de titres négociables à court terme. Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽¹⁾ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN⁽²⁾ (échéance supérieure à 1 an) pour la société Altareit SCA. Au 31 décembre 2025, l'encours du programme NEU CP Altareit s'élève à 141 millions d'euros.

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

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 118,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 149,4 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Trésorerie nette

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

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

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

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

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

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

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

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

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

Les nantissemements de titres sont relatifs aux crédits sans recours finançant les projets de centrales photovoltaïques.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2025	576,9	0,4	577,3
Au 31 décembre 2024	414,0	339,9	753,9

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 0,4 million d'euros au 31 décembre 2025 contre 338,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (baisse liée au remboursement anticipé de l'emprunt obligataire sur le premier semestre).

6.2.2 Obligations locatives

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

Le montant de ces obligations s'élève à 127,9 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 142,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Ventilation par échéance des obligations locatives

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

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

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

6.3 Provisions

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

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un 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.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative

aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

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

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Écarts d'acquisition	456,6	(238,9)	217,7	228,9
Marques	127,0	(28,0)	99,0	99,0
Relations clientèles	203,9	(203,4)	0,5	1,3
Logiciels, brevets & droits similaires	27,6	(26,7)	1,0	1,7
Droit au bail	0,3	0,0	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,3)	0,7	0,8
Autres immobilisations incorporelles	28,9	(26,9)	1,9	2,8
TOTAL	816,3	(497,2)	319,1	332,0

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

Écarts d'acquisition

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

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

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

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été approuvées par la Gérance en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

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

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

- taux d'actualisation compris entre 9,25 % et 10,75 % ;

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

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

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

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

Marques

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

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

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

7.2 Immobilisations corporelles

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

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

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

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

7.4 Immeubles de placement

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

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

7.5 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	901,2	938,0	(92,1)	55,3
Actifs sur contrats	453,3	507,2	(87,3)	33,3
Créances clients nettes	263,0	251,4	37,4	(25,9)
Autres créances d'exploitation nettes	446,1	555,0	(89,1)	(19,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	709,0	806,4	(51,7)	(45,7)
Passifs sur contrats	(106,6)	(130,2)	23,6	-
Dettes fournisseurs	(1 034,0)	(1 247,6)	217,0	(3,3)
Autres dettes d'exploitation	(411,1)	(478,9)	74,8	(7,0)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 445,1)	(1 726,5)	291,8	(10,4)
BFR D'EXPLOITATION	511,9	395,0	84,3	32,6

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).

7.5.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2024	1 207,6	(116,7)	1 090,9
Variation	(139,9)	0,3	(139,6)
Dotations	–	(19,9)	(19,9)
Reprises	–	14,6	14,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,4)	1,1
Variation de périmètre	(10,5)	1,5	(9,1)
Au 31 décembre 2024	1 058,6	(120,6)	938,0
Variation	(87,2)	(0,2)	(87,4)
Dotations	–	(34,2)	(34,2)
Reprises	–	29,5	29,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	88,7	(39,7)	49,0
Variation de périmètre	6,6	(0,3)	6,3
AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 066,8	(165,5)	901,2

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

Les transferts sont principalement liés à des mouvements au sein de l'activité Diversification (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets).

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

7.5.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients et comptes rattachés bruts	265,7	253,8
Perte de valeur à l'ouverture	(2,3)	(1,5)
Dotations	(0,5)	(1,6)
Reprises	0,1	0,8
Perte de valeur à la clôture	(2,8)	(2,3)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	263,0	251,4
Avances et acomptes versés	58,9	64,3
Créances de TVA	234,6	331,7
Débiteurs divers	43,7	99,4
Charges constatées d'avance	104,2	45,4
Comptes mandants débiteurs	11,7	21,7
Total autres créances d'exploitation brutes	453,1	562,5
Perte de valeur à l'ouverture	(7,5)	(10,8)
Dotations	(0,8)	(1,5)
Reprises	1,3	4,8
Perte de valeur à la clôture	(7,0)	(7,5)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	446,1	555,0
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	709,0	806,4
Créances sur cession d'immobilisations	1,8	0,5
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	710,9	806,9

Détail des créances clients exigibles

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

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles (brut)	128,8	89,5	0,6	9,2	4,8	24,7
Dépréciation	(2,8)	–	–	–	–	(2,8)
Clients et comptes rattachés exigibles	126,1	89,5	0,6	9,2	4,8	22,0

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et sont appelées en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. Les créances clients liées à l'activité de promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

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

7.5.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

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

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	138,2	48,7	89,2	-	0,3	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	128,0	48,7	79,3	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	10,2	-	9,9	-	0,3	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 013,2	-	974,0	-	-	39,2	-	39,2	-
Clients et autres créances	710,9	-	710,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	27,1	-	27,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	13,7	-	-	-	-	13,7	-	13,7	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	261,6	-	236,0	-	-	25,6	-	25,6	-
PASSIFS NON COURANTS	383,3	-	-	383,3	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	380,7	-	-	380,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,6	-	-	2,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 027,6	-	-	2 027,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	567,8	-	-	567,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 459,8	-	-	1 459,8	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	144,0	27,9	115,6	-	-	0,5	-	0,5	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	135,1	27,9	107,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	8,9	-	8,4	-	-	0,5	-	0,5	-
ACTIFS COURANTS	1 494,0	-	1 464,4	-	-	29,5	26,6	2,9	-
Clients et autres créances	806,9	-	806,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	30,8	-	30,8	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	2,9	-	-	-	-	2,9	-	2,9	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	653,4	-	626,8	-	-	26,6	26,6	-	-
PASSIFS NON COURANTS	479,5	-	-	479,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	476,7	-	-	476,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,8	-	-	2,8	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 385,1	-	-	2 378,4	-	6,7	-	6,7	-
Emprunts et dettes financières	644,1	-	-	644,1	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	6,7	-	-	-	-	6,7	-	6,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 734,3	-	-	1 734,3	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

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

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

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	700,0	200,0	200,0	200,0	-	-
ALTAREIT payeur à taux – swaption	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT – cap	-	-	-	-	-	-
TOTAL	700,0	200,0	200,0	200,0	-	-
Taux moyen de couverture	0,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	— %	— %

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
ALTAREIT payeur à taux fixe – swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
ALTAREIT – cap	–	–	–	–	–	–
TOTAL	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Taux moyen de couverture	0,63 %	0,62 %	1,62 %	1,62 %	1,61 %	2,13 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(0,4)	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(576,9)	(274,0)	(215,8)	(139,0)	(2,0)	(1,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	261,6	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(315,7)	(274,0)	(215,8)	(139,0)	(2,0)	(1,0)
Swap	700,0	200,0	200,0	200,0	–	–
Swaption	–	–	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	700,0	200,0	200,0	200,0	–	–
POSITION NETTE APRÈS GESTION	384,3	(74,0)	(15,8)	61,0	(2,0)	(1,0)

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(339,9)	(0,4)	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(414,0)	(353,8)	(282,7)	(258,9)	(190,7)	(44,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	653,4	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(100,5)	(354,2)	(282,8)	(259,0)	(190,8)	(44,0)
Swap	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
POSITION NETTE APRÈS GESTION	715,8	456,1	21,4	39,0	100,8	41,1

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

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

	Augmentation/ Diminution des taux d'intérêt	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2025	+ 50 bps	+ 4,6 million d'euros	+ 5,0 millions d'euros
	- 50 bps	-4,6 million d'euros	-5,1 millions d'euros
31/12/2024	+ 50 bps	+ 4,0 million d'euros	+ 48,0 millions d'euros
	- 50 bps	-4,0 million d'euros	-7,4 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

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

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 261,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 653,4 millions d'euros au 31 décembre 2024, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

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

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2025, d'une capacité de tirage de 568,5 millions d'euros (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants

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

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

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

Ils sont listés ci-dessous :

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

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est principalement exposé au risque de contrepartie envers les établissements financiers. Les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, (éventuellement les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux), ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

(en pourcentage)	31/12/2025		31/12/2024	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg ^(a)	0,11	NA	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autodétention	0,01	NA	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Actions d'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 3, associée commandité de la Société, présidée par Alain Taravella et dont le capital est intégralement détenu par AltaGroupe ;
- Altafi 2, gérante non associée de la Société, présidée par M. Alain Taravella et ayant pour directeurs généraux M. Edward Arkwright⁽¹⁾, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement soit de prestations de services fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

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

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Aussi, une convention d'animation a été conclue en 2022 entre, d'une part, la société AltaGroupe, et, d'autre part, Altarea, Altareit et leurs filiales et sous-filiales, *inter alii*.

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

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

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

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

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

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

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

Rémunération de la Gérance

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

Pour l'exercice 2025, Altafi 2 a reçu un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé à 750 000 euros hors taxes, la Gérance ayant de nouveau renoncé exceptionnellement à une partie de cette rémunération à concurrence d'un sixième (soit, une baisse de 150 000 euros hors taxes) par rapport à celle de l'exercice 2023 (exercice de référence compte tenu de renonciation exceptionnelle de la Gérance à un tiers de son honoraire fixe en 2024).

La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altareit est pour partie dépendante du résultat net consolidé part du Groupe de l'exercice et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers liés au climat et aux ressources humaines.

A titre indicatif, le montant global des honoraires variables dû à la Gérance par Altareit au titre de l'exercice 2025 ressort à 262 500 euros hors taxes. Ils ne pourront être définitivement versés à Altafi 2 qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires bruts ^(a)	2,1	2,0
Charges sociales	0,9	0,8
Paiements fondés sur des actions ^(b)	2,7	3,3
Nombre d'actions livrées au cours de la période	15 683	11 549
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	–	–
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,1	0,1
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,3	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,2	0,2

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

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

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

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	4,3	–	–	–	–
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	29,9	32,5	32,5	–	–
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	29,8	32,5	32,5	–	–
Cautions reçues des locataires	–	–	–	–	–
TOTAL	34,2	32,5	32,5	–	–
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements donnés liés au périmètre	3,5	3,5	3,5	–	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 391,5	1 532,3	703,4	732,0	96,8
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 262,3	1 396,3	626,2	686,7	83,4
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	68,7	52,4	22,3	29,1	1,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	34,7	29,0	14,7	13,8	0,5
Autres cautions et garanties données	25,8	54,6	40,3	2,4	11,9
TOTAL	1 395,0	1 535,7	706,9	732,0	96,8

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Néant.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction.

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

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

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

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

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisation

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

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

10.2 Passifs éventuels

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

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

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

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E&Y				Forvis Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
• Altareit SCA	0,3	0,3	33 %	40 %	0,3	0,3	22 %	22 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,5	26 %	27 %
intégrées globalement	0,3	0,3	41 %	45 %	0,8	0,9	69 %	72 %	0,0	0,0	100 %	68 %	1,2	1,2	58 %	63 %
Services autres que la certification des comptes																
• Altareit SCA	0,0	0,0	— %	— %	0,0	–	0 %	0 %	–	–	0 %	0 %	0,0	0,0	— %	— %
intégrées globalement	0,1	–	13 %	0 %	0,0	0,0	4 %	1 %	0,0	0,0	0 %	32 %	0,2	0,0	8 %	2 %
Certifications des informations en matière de durabilité																
• Altareit SCA	0,1	0,1	12 %	15 %	0,1	0,1	6 %	4 %	–	–	0 %	0 %	0,2	0,2	8 %	8 %
TOTAL	0,8	0,7	100 %	100 %	1,2	1,2	100 %	100 %	0,0	0,1	100 %	100 %	2,1	2,0	100 %	100 %