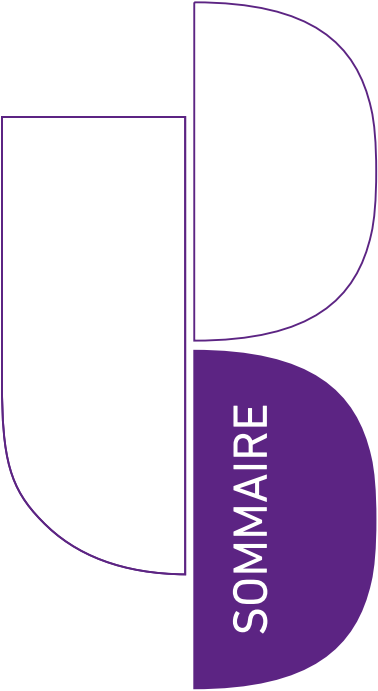




RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026





SOMMAIRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2026	3
1.1 Performance opérationnelle	4
1.2 Performance environnementale	10
1.3 Résultats financiers	11
1.4 Ressources financières	12

2

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026	14
2.1 États financiers	15
2.2 Annexe – Compte de résultat analytique	21
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	22

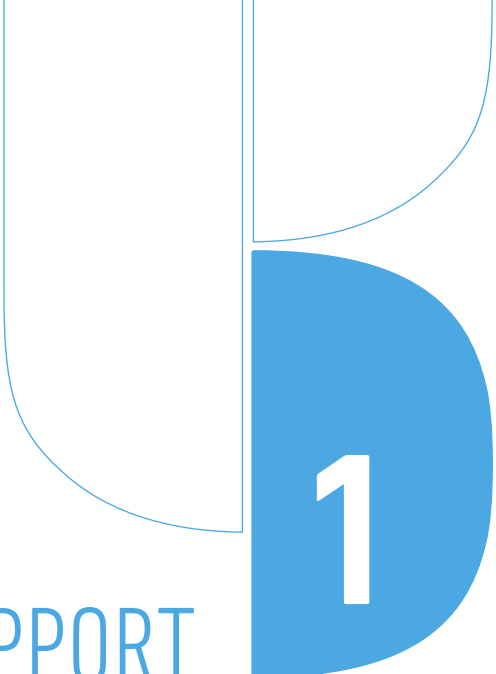
3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	51
---	-----------

4

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	53
---	-----------

Un sommaire détaillé est présenté à chaque entrée de chapitre.



RAPPORT D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2026

1.1	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	4
1.1.1	Logement	4
1.1.2	Immobilier d'entreprise	7
1.1.3	Nouvelles activités	8
1.2	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	10
1.2.1	Alignement à la taxonomie européenne	10
1.3	RÉSULTATS FINANCIERS	11
1.4	RESSOURCES FINANCIÈRES	12

1.1 Performance opérationnelle

1.1.1 Logement

Le Groupe est le deuxième promoteur résidentiel en France⁽¹⁾ à travers ses marques grand public Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'ancien. Le Groupe propose ainsi une offre de logements large et diversifiée⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire.

1.1.1.1 Le logement neuf

La qualité Cogedim

Le Groupe réaffirme avec sa marque Cogedim son engagement en faveur du logement de qualité pour tous. Accessible mais exigeante, sans compromis sur la qualité, Cogedim propose un service client complet et une offre innovante.

Sa signature, « La qualité ça change la vie », s'articule autour de quatre piliers : qualité de la conception et des constructions, qualité d'usages, qualité environnementale et qualité de la relation client.

Cet engagement se matérialise par des indicateurs de performance élevés⁽³⁾ et des récompenses clients renouvelées⁽⁴⁾. L'étude Kantar⁽⁵⁾ réalisée au premier semestre 2026 sur la satisfaction client affiche des niveaux de performance les plus élevés depuis l'existence de cette étude.

Une offre abordable, décarbonée et rentable

Cogedim s'adresse à l'ensemble des segments de clientèle (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs particuliers) avec une démarche qui se concentre sur leurs besoins et leur pouvoir d'achat.

Son offre se concentre majoritairement sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de la taille des ménages. La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures). Le prix de revient a été travaillé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale qui a été intégralement repensée.

Access, l'offre pour les primo-accédants

Le Groupe a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes⁽⁶⁾ et a élaboré Access, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Access comprend notamment une offre de financement inédite et très attractive (emprunts à taux bonifiés, pas d'apport initial, pas de frais de notaire, pas d'intérêts intercalaires). L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

Avantages, l'offre répondant à la demande des investisseurs particuliers

Pour les particuliers investisseurs, le Groupe a développé une offre de solutions d'investissement locatif clé en main accessibles, performantes et adaptées à chaque profil pour bâtir un patrimoine immobilier durable. Le Groupe propose un accompagnement *full service* (conseil personnalisé, recherche du bien, montage du financement, gestion locative, accompagnement juridique et fiscal) et s'appuie sur six dispositifs locatifs : la formule patrimoniale, le dispositif Meublé (LMNP), le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), la formule LLI Meublé, le dispositif Meublé géré, et la Nue-propriété.

Cogedim entend par ailleurs capitaliser sur le nouveau statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun) fondé sur un mécanisme d'amortissement fiscal des logements locatifs conçu par le gouvernement pour relancer le marché de l'offre locative privée.

Woodeum, l'offre bas carbone bois

Woodeum est la marque bois de Cogedim qui propose une solution bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles. Cette gamme de produits en bois CLT (bois lamellé croisé) s'adresse à une clientèle d'institutionnels et de particuliers particulièrement exigeante en matière de performance énergétique.

Une offre adaptée aux institutionnels

Le Groupe développe une offre à destination de plusieurs dizaines de grands clients institutionnels majoritairement territoriaux, proposant à la fois des logements sociaux, intermédiaires ou libres. Cette offre est particulièrement adaptée aux attentes de ces clients, tant en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) qu'en matière d'objectif de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès du Groupe constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

1.1.1.2 La réhabilitation de l'ancien

Préservation du patrimoine et revitalisation des territoires

Le Groupe intervient sur ce marché à travers sa marque Histoire & Patrimoine, qui propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de l'ancien dans un cadre fiscal favorable (Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier).

Histoire & Patrimoine intervient sur l'ensemble des territoires et contribue à la réhabilitation de bâtiments à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle.

⁽¹⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2026 par Innovapresse.

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

⁽³⁾ Cogedim affiche un nombre moyen de réserves par logement parmi les plus bas du secteur, dont la quasi-totalité levées dans les jours suivants la réception des logements.

⁽⁴⁾ « Élu Service Client de l'Année » pour la huitième fois dans la catégorie « Promotion immobilière » en novembre 2025 et premier pour la quatrième année consécutive en janvier 2026 du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Échos.

⁽⁵⁾ Étude réalisée au cours du premier semestre 2026 sur plusieurs milliers de clients ayant acheté ou ayant été livrés entre octobre 2025 et mars 2026 d'un bien immobilier neuf chez Cogedim.

⁽⁶⁾ À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

1.1.1.3 Activité de la période

Réservations⁽¹⁾

Réservations	30/06/2026	%	30/06/2025	%	Var.
Particuliers – Accession	846	18 %	859	19 %	-2 %
Particuliers – Investissement	636	13 %	568	12 %	+12 %
Particuliers	1 482	31 %	1 426	31 %	+4 %
Ventes en bloc	3 286	69 %	3 184	69 %	+3 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	4 768		4 610		+3,4 %
Dont Logement neuf	4 668	98 %	4 481	97 %	+4 %
Particuliers – Accession	235	23 %	243	24 %	-3 %
Particuliers – Investissement	134	13 %	124	12 %	+8 %
Particuliers	368	36 %	368	36 %	—
Ventes en bloc	662	64 %	657	64 %	+1 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	1 030		1 025		+0,5 %
Dont Logement neuf	998	97 %	976	95 %	+2 %

En Logement neuf, Altareit 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 sont bien orientées et permettent au Groupe d'engager une reprise de son cycle de production, dans un marché toujours convalescent.

Sur le segment de la **réhabilitation de l'ancien**, le Groupe poursuit le repositionnement de cette activité dans un contexte commercial qui est resté atone au cours du premier semestre⁽²⁾.

Les ventes du semestre sont en progression tant en volume (+3,4 %) qu'en valeur (+0,5 %), avec un retour notable des Particuliers Investisseurs (+12 % en volume et +8 % en valeur). Le Groupe a enregistré ce semestre les premières ventes sous le nouveau statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun) fondé sur un mécanisme d'amortissement fiscal des logements locatifs.

Régularisations notariées

	30/06/2026	%	30/06/2025	%	Var.
Particuliers	1 000	34 %	1 151	49 %	-13 %
Ventes en bloc	1 929	66 %	1 204	51 %	+60 %
EN NOMBRE DE LOTS	2 929		2 355		+24 %
Particuliers	250	46 %	311	52 %	-20 %
Ventes en bloc	295	54 %	283	48 %	+4 %
EN MILLIONS D'EUROS TTC	545		594		-8 %

Les régularisations notariées sont en nette hausse en volume (+24 %), la baisse en valeur (-8 %) étant liée à des régularisations notariées de ventes en bloc de résidences étudiantes à prix unitaire moyen plus faible.

Lancements commerciaux détail

Lancements	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Nombre de lots	1 735	1 272	+36 %
Nombre d'opérations	40	35	+14 %

Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a poursuivi la relance de son cycle de production de programmes neufs avec 40ancements commerciaux représentant 1 735 lots (contre 35ancements représentant 1 272 lots au premier semestre 2025).

Acquisitions foncières et permis de construire

Acquisitions terrains	30/06/2026	30/06/2025	Var
Nombre de terrains	23	18	+28 %
Nombres de lots	3 004	2 027	+48 %

Au 1^{er} semestre 2026, le Groupe a acquis 23 terrains portant uniquement sur des programmes neufs représentant au total 3 004 lots soit une progression de +48 %.

⁽¹⁾ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (la quote-part relative à ces projets représente 37 M€ au 30 juin 2026 (contre 18 M€ au 30 juin 2025).

⁽²⁾ Vente de 100 lots pour 32 M€ TTC.

Permis de construire (en nombre de lots)	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Dépôts de permis	4 893	3 998	+22 %
Obtention de permis	2 910	5 085	-43 %

Les dépôts de permis sont en nette hausse au 1^{er} semestre 2026 (+22 %). L'évolution des obtentions de permis de construire est le reflet de l'anticipation des élections municipales de mars 2026 (obtentions accélérées de permis en 2025 permettant de disposer d'une offre satisfaisante pendant toute la séquence électorale).

1.1.1.4 Perspectives

Offre à la vente

L'offre à la vente est entièrement constituée de produits adaptés au marché, tant pour les accédants que pour les investisseurs.

Offre à la vente	30/06/2026	30/06/2025	Var.
En nombre de lots	3 157	2 508	+26 %
En millions d'euros TTC	892	766	+16 %

L'offre à la vente est hausse tant en volume (+26 %) qu'en valeur (+16 %), et son niveau est satisfaisant par rapport au marché.

Approvisionnements⁽¹⁾

Approvisionnements	30/06/2026	30/06/2025	Var.
En millions d'euros TTC	991	533	+86 %
En nombre de lots	4 733	2 484	+91 %

Au cours du semestre, Altareit a augmenté son rythme d'approvisionnements afin d'accompagner la demande du marché dans le cadre strict de ses critères prudentiels de sélectivité et de rentabilité.

Portefeuille foncier

En millions d'euros TTC de CA potentiel	30/06/2026	Nb. mois
Portefeuille foncier	7 115	83
En nb de lots	31 574	

Après une phase d'adaptation aux nouvelles conditions de marché, le portefeuille foncier est désormais composé d'opérations abordables et bas carbone adaptées aux besoins des clients et conformes aux objectifs de marge du Groupe.

Backlog Logement⁽²⁾

Le backlog Logement au 30 juin 2026 représente 2,4 milliards d'euros HT (vs. 2,2 milliards d'euros HT fin 2025).

Cession de l'activité de gestion des résidences seniors⁽³⁾

Le Groupe a cédé en janvier 2026 à Stella Management son activité de gestion de résidences seniors. Cette opération s'inscrit dans la stratégie du Groupe de répondre durablement aux mutations urbaines tout en se recentrant sur son activité de promotion immobilière.

⁽¹⁾ Signature de nouvelles options foncières.

⁽²⁾ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

⁽³⁾ Cession de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim opérant sous les marques Nohée et Les Hespéride et représentant 60 résidences seniors en exploitation ou en développement.

1.1.2 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées, et ce sur l'ensemble du territoire national.

1.1.2.1 Bureau

En bureau, Altareit intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD⁽¹⁾) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

Bureau/Grand Paris

Au premier semestre 2026, le Groupe a :

- livré le 185 rue Saint-Honoré à Paris (6 100 m²), loué au cabinet d'avocats international Ashurst qui installe son siège social parisien dans cet ensemble haut de gamme intégralement rénové et certifié Bâtiment durable V4 (niveau très bon) ;
- livré 3 000 m² de bureau à son utilisateur final, réalisé dans le cadre d'un CPI. Ces bureaux sont situés dans un ensemble de 5 hôtels particuliers du XVIII^e siècle rue Louis-le-Grand à Paris, entièrement réhabilités (partenariat JP Morgan/Altarea à 95/5 %) ;
- finalisé les travaux preneurs du projet Bobigny Cœur de Ville dans le cadre d'une mission de MOD ;
- poursuivi les travaux de l'immeuble place de la Madeleine (21 000 m² à Paris) pour le compte de Norges Bank menés dans le cadre d'un CPI ;
- signé un contrat de MOD pour un projet de restructuration d'un immeuble de 25 000 m² avenue de Wagram à Paris ;
- avancé la commercialisation de Landscape (immeuble de 70 200 m² à La Défense réalisé pour le compte d'AltaFund, dans lequel le Groupe détient une participation de 30,3 %). Le taux d'occupation atteint désormais 66 % après signature d'un bail auprès de SCC, filiale de Nhood portant sur 2 700 m².

Bureau/Métropoles régionales

Au 1^{er} semestre 2026, Altareit a :

- livré Mokusei (7 500 m²) dans le quartier Bordeaux Belvédère au sein duquel la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) implante son siège départemental en tant que propriétaire occupant. L'immeuble propose des plateaux de bureaux accompagnés de terrasses accessibles du 1^{er} au 6^{ème} étage, et 1 140 m² d'espaces extérieurs végétalisés contribuant au confort des collaborateurs et à la qualité d'usage ;
- poursuivi les travaux de Ki à Lyon, opération menée en partenariat 50/50 avec Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA). A proximité immédiate de la gare de Lyon- Part-Dieu, Ki est un programme mixte composé de 21 000 m² de bureaux, 85 logements, 550 m² de commerces et service en rez-de-chaussée et 3 000 m² d'espaces verts, livrables au premier semestre 2027 ;
- lancé les travaux de La Manufacture à Clermont-Ferrand, un programme mixte de 12 000 m² dont 8 700 m² de bureaux,

1 800 m² de commerces en RDC, 1 500 m² de locaux d'activité et ceux du Lab à Nice un bâtiment intelligent de 6 700 m², connecté au Smart Grid du quartier Méridia et vendu à SMABTP en 2025.

A fin juin 2026, le *pipeline* de projets sécurisés en cours de développement en Régions représente une surface cumulée d'environ 134 000 m². Ces opérations, très granulaires, contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

1.1.2.2 Logistique

En Logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur-promoteur, et développe principalement de grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud ou sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce et répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Avancement du pipeline

Au premier semestre 2026, le Groupe a :

- poursuivi les travaux des bâtiments constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène pour une livraison programmée fin 2026 (75 000 m² pré-loués à Boulanger et vendus à WDP) ;
- poursuivi le développement d'Ecoparc Côtère à La Boisse près de Lyon (70 000 m²). La première tranche composée d'une plateforme logistique de 56 000 m² a été vendue à DEOS (une filiale de CBRE) fin 2024 et la seconde tranche, composée de locaux d'activités et de bureaux, est actuellement en cours de construction et de commercialisation.

Fin juin 2026, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 355 000 m², dont 220 000 m² bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m² pré-loués).

Backlog Immobilier d'entreprise⁽²⁾

Le *backlog* en Immobilier d'entreprise au 30 juin 2026 représente 89 millions d'euros HT (vs. 124 millions d'euros HT fin 2025).

⁽¹⁾ VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

⁽²⁾ Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

1.1.3 Nouvelles activités

Sur ses nouvelles activités (infrastructures photovoltaïques, *data centers* et *asset management* immobilier), la stratégie du Groupe consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

1.1.3.1 Infrastructures photovoltaïques

Le Groupe a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie, lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle⁽¹⁾.

Un dispositif complet

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

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

Partenariat Crédit Agricole

Au premier semestre, le Groupe a cédé à Altarea 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques, permettant à Altarea de finaliser un partenariat 25/75 avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽²⁾.

Portefeuille de projets

À fin juin 2026 le *pipeline* de projets photovoltaïques représente environ 662 MWc⁽³⁾, dont 145 MWc à tarif sécurisé, et le solde à l'étude.

1.1.3.2 Data centers

La maîtrise des savoir-faire clés

Sur le marché des data centers, le parcours administratif est particulièrement complexe, les savoir-faire pertinents sont rares, l'évolution technologique est rapide et la création de valeur est fondamentalement liée à l'utilisateur final.

Altareit a constitué une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, la réalisation et l'exploitation de data centers.

Le Groupe maîtrise un portefeuille de terrains susceptibles d'accueillir des data centers de différents formats.

Data centers hyperscale

Sur le segment des *hyperscale* (cloud ou IA) l'accès à l'électricité est critique et les utilisateurs finaux potentiels sont peu nombreux et majoritairement américains. Le Groupe intervient selon deux stratégies foncières et financières : la vente à l'utilisateur final de terrains autorisés et le développement de projets en co-promotion avec des acteurs mondiaux spécialisés dans les *hyperscale*.

Sur ce marché où les investissements sont potentiellement considérables⁽⁴⁾, le Groupe ne met en oeuvre les projets qu'une fois ceux-ci sécurisés et dans le cadre de partenariats financiers et commerciaux compatibles avec sa notation de crédit.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Sur ce segment, le Groupe s'adresse principalement à des clients qui cherchent à sécuriser le stockage de leurs données sur le territoire français. En fonction des circonstances, ce format peut également répondre aux besoins d'*hyperscalers* en recherche de puissance de calcul additionnelle (*edge*).

Faits marquants de la période et pipeline

Data centers hyperscale

En février 2026, Altarea a signé un partenariat avec Vantage Data Centers⁽⁵⁾ pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus au nord de Bordeaux sur un terrain détenu par le Groupe et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW (projet Citadel). Le lancement de ce projet est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final.

Par ailleurs, le Groupe maîtrise un terrain aménagé en Île-de-France, porteur d'une autorisation de raccordement électrique (PTF⁽⁶⁾) pour 120 MW sur lequel des accords de cession sous conditions ont été signés avec un géant du numérique.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Altareit détient deux data centers en exploitation situés près de Rennes (35). Le premier, situé à Mordelles, d'une puissance de 1 MW IT et intégralement loué, a été acquis fin 2025 auprès de Groupama. Le second, développé par le Groupe à Noyal,

⁽¹⁾ Études, faisabilité, conception, maîtrise foncière/Autorisations administratives (construction, raccordement) et financements/Commercialisation de l'énergie produite/Installation et mise en service/Exploitation, monitoring, maintenance et recyclage.

⁽²⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

⁽³⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

⁽⁴⁾ Les investissements représentent environ 10 M€ par MW IT pour l'infrastructure, auxquels se rajoutent environ 20 M€ par MW IT investis par l'utilisateur final.

⁽⁵⁾ Vantage Data Centers est un leader mondial de l'infrastructure numérique, au service des fournisseurs d'IA et de cloud les plus influents au monde, avec 9 GW de capacité électrique sur plus de 40 campus hyperscale

⁽⁶⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

disposant d'une puissance de 3 MW IT⁽¹⁾ a été inauguré en octobre dernier. Au cours du semestre, le site a obtenu les certifications ISO 14001⁽²⁾, ISO 50001⁽³⁾ et ISO 27001⁽⁴⁾, ce qui a permis d'enclencher la dynamique commerciale et de signer les premiers contrats. Des discussions avancées sont actuellement en cours avec plusieurs utilisateurs, qui manifestent un fort intérêt pour des capacités significatives du site.

Le Groupe bénéficie par ailleurs d'un permis de construire définitif pour 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay (78) en cours de commercialisation. Les travaux ont été lancés à la fin du semestre, en vue d'assurer une mise en service sous 18 à 24 mois, permettant de répondre aux impératifs de calendrier des clients intéressés par le site, avec lesquels des discussions actives sont engagées.

Le Groupe a également sécurisé sous forme d'options ou de promesses de nombreux terrains sur lesquels les équipes travaillent en vue d'accueillir des data centers de tout format.

1.1.3.3 Asset management immobilier

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

- l'épargne immobilière grand public pilotée par la société de gestion du Groupe, Altarea Investment Managers, au travers de la SCPI Alta Convictions, labellisée ISR et positionnée sur le nouveau cycle immobilier. Au 30 juin 2026, la SCPI compte 19 actifs pour une capitalisation supérieure à 130 millions d'euros. Dans une logique de diversification géographique et sectorielle, elle a récemment réalisé trois nouvelles acquisitions portant sur des locaux d'activité et de logistique spécialisée (actif industriel à Bilbao en Espagne, entrepôt logistique à proximité de Lyon et locaux d'activité près de Limoges) ;

- le marché des institutionnels est adressé au travers du fonds de dette immobilière ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit), lancé en partenariat avec Tikehau Capital et capitalisé par les deux sponsors et des investisseurs institutionnels.

ATREC accompagne des opérations de financement / refinancement adossées à des actifs immobiliers présentant de solides fondamentaux opérationnels.

Les premières opérations ont été réalisées en France et en Europe sur des sous-jacents diversifiés dont notamment des portefeuilles mixtes prime et des actifs d'immobilier d'entreprise, de logistique ou encore résidentiels.

⁽¹⁾ Puissance électrique dédiée exclusivement aux équipements informatiques du data center (serveurs, stockage, réseaux, processeurs, etc.). Il s'agit de la puissance réellement disponible pour les charges IT, hors besoins liés au refroidissement, aux systèmes électriques auxiliaires ou à l'infrastructure du bâtiment.

⁽²⁾ Norme internationale de management environnemental certifiant l'existence d'un système de gestion et d'amélioration continue des impacts environnementaux.

⁽³⁾ Norme internationale de management de l'énergie certifiant l'existence d'un système de gestion et d'amélioration continue de la performance énergétique.

⁽⁴⁾ Norme internationale de management de la sécurité de l'information certifiant l'existence d'un système de gestion des risques liés à la protection des données et des systèmes d'information.

1.2 Performance environnementale

1.2.1 Alignement à la taxonomie européenne

La taxonomie européenne⁽¹⁾ est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Le Groupe est un précurseur en matière de mesure de sa performance environnementale et le taux d'alignement de son chiffre d'affaires consolidé est devenu un indicateur de performance clé pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

La grille d'analyse de la taxonomie permet de mettre en valeur le travail réalisé par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Tous les crédits bancaires corporate (signés ou renouvelés) intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

Méthodologie Altareit

Altareit analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif⁽²⁾.

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux⁽³⁾ (Atténuation du changement climatique (Énergie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes), eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse⁽⁴⁾.

Altareit a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution⁽⁵⁾.

Résultats

Chiffre d'affaires aligné à 74,8 %⁽⁶⁾

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	665,1	69,4	3,8	738,4
CA aligné	492,5	56,9	2,8	552,3
% CA consolidé	74,0 %	82,0 %	74,9 %	74,8 %

Au 1^{er} semestre 2026, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 74,8 % (vs. 73,8 % au 1^{er} semestre 2025).

⁽¹⁾ Cf. Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD du Document d'Enregistrement Universel.

⁽²⁾ Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. Sur la période, 252 opérations/actifs étudiés ont été analysés et considérées comme alignés.

⁽³⁾ Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (DNSH). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

⁽⁴⁾ Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

⁽⁵⁾ Altareit a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place. Ce travail est mis à jour tous les ans.

⁽⁶⁾ Le chiffre d'affaires d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments ». Le taux d'éligibilité de la période s'élève à 98,0 % (soit 724,9 millions d'euros de CA éligible).

1.3 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires consolidé 2026 s'établit à 738,4 millions d'euros, en baisse de -8,6 % liée à l'extinction de la contribution des opérations d'ancienne génération en Logement et à une moindre activité en Immobilier d'entreprise. En Logement, les opérations de nouvelle génération ont représenté 72% du chiffre d'affaires du premier semestre 2026 (contre 50% en 2025 et 14% en 2024).

Le résultat opérationnel FFO progresse de +27,5 % à 49,0 millions d'euros (contre 38,4 millions d'euros au S1 2025) :

- 50,8 millions d'euros en Logement (vs. 26,1 millions d'euros). La forte hausse provient de la montée en puissance des projets de nouvelle génération en Logement neuf à marges satisfaisantes ;

- 4,4 millions d'euros en Immobilier d'entreprise (vs. 15,1 millions d'euros). En l'absence de grandes transactions, la baisse du résultat opérationnel FFO reflète la moindre contribution de l'activité courante tant en Île-de-France qu'en Régions ;

- -6,2 millions d'euros pour les Nouvelles Activités (vs. -4,4 millions d'euros). Les frais de développement des data centers ont été intégralement comptabilisés en charges.

Le résultat net FFO⁽¹⁾ s'établit à 34,4 millions d'euros, contre 28,3 millions d'euros au S1 2025 (+43,8 %).

Le résultat net, part du Groupe après variation de valeurs et charges calculées⁽²⁾ s'élève à 21,5 millions d'euros (contre une perte de -8,1 millions d'euros au S1 2025).

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.	689,9	48,5	-	-	738,4		738,4
Variation vs. 30/06/2026	-6,3 %	-32,5 %	-	-	-8,6 %		-8,6 %
Marge immobilière	63,9	5,9	-	-	69,9	(1,3)	68,6
Prestations de services externes	9,5	3,4	-	-	13,0	-	13,0
Revenus nets	73,5	9,4	-	-	82,8	(1,3)	81,5
Variation vs. 30/06/2026	+21,3 %	-57,3 %	-	-	0,4 %		-0,7 %
Production immobilisée et stockée	52,8	3,1	-	-	55,9		55,9
Charges d'exploitation	(75,9)	(8,0)	(6,3)	(0,2)	(90,4)	(10,9)	(101,3)
Frais de structure	(23,1)	(4,9)	(6,3)	(0,2)	(34,5)	(10,9)	(45,4)
Contributions des sociétés MEE	0,5	-	0,1	-	0,6	-	0,6
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-	-	(10,8)	(10,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	50,8	4,4	(6,2)	(0,2)	49,0	(25,8)	23,2
Variation vs. 30/06/2026	+94,8 %	-70,6 %	na	na	+27,5 %		na
Coût de l'endettement net					(2,5)	(0,5)	(3,0)
Autres résultats financiers					(5,9)	-	(5,9)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.					-	12,9	12,9
Impôts					(0,1)	0,5	0,4
RÉSULTAT NET					40,4	(12,8)	27,6
Minoritaires					(6,1)	-	(6,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE					34,4	(12,8)	21,5
Variation vs. 30/06/2026					+43,8 %		na
Nombre moyen d'actions dilué					1,7		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					19,7		
Variation vs. 30/06/2026					+43,9 %		

⁽¹⁾ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

⁽²⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers, frais de transaction et autres charges calculées.

1.4 Ressources financières

Liquidités disponibles

Au 30 juin 2026, les liquidités disponibles représentent 1 047 millions d'euros (contre 1 204 millions d'euros au 31 décembre 2025), décomposées comme suit :

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	60	705	764
Au niveau des projets	124	159	283
TOTAL	184	864	1 047

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes RCF⁽¹⁾ non tirées. Aucune ligne RCF n'est utilisée au 30 juin 2026 et à date de publication.

Financements court et moyen termes

Altareit dispose d'un programme NEU CP⁽²⁾ (échéance inférieure ou égale à un an) et d'un programme NEU MTN⁽³⁾ (échéance supérieure à un an). Au 30 juin 2026, l'encours du programme NEU CP Altareit est de 121 millions d'euros.

Dette nette⁽⁴⁾

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Dette corporate bancaire	212	343
Marchés de crédit	121	141
Dette sur opérations de promotion	88	87
Dette sur infrastructures photovoltaïques	10	7
Dette brute bancaire et obligataire	431	578
Disponibilités	(129)	(262)
Dette nette bancaire et obligataire	302	316

Au cours de la période, le BFR en Logement est resté stable et le Groupe a poursuivi ses investissements en Bureau (Saint-Honoré), en Logistique (Bollène) et dans ses nouvelles activités.

⁽¹⁾ Revolving Credit Facilities (autorisations de crédit confirmées).

⁽²⁾ NEU CP (Negotiable EUropean Commercial Paper).

⁽³⁾ EU MTN (Negotiable EUropean Medium Term Note).

⁽⁴⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

Ratios de crédits

La dette corporate est assortie des *covenants* consolidés au niveau du groupe Altarea, dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 %, et au niveau du groupe Altareit. Fin juin 2026, la situation financière de chacun des deux groupes Altarea et Altareit satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

	Covenant	30/06/2026	31/12/2025	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	29,5 %	31,0 %	-150bps
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	9,9x	8,1x	+1,8x
ICR ^(b) Altareit	≥ 2,0 x	19,5x	7,2x	+12,3x
Gearing ^(c) Altareit	< 3,25 x	0,42x	0,46x	-0,04x

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

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Coût de l'endettement net (colonne « Cash-flow courant des opérations »).

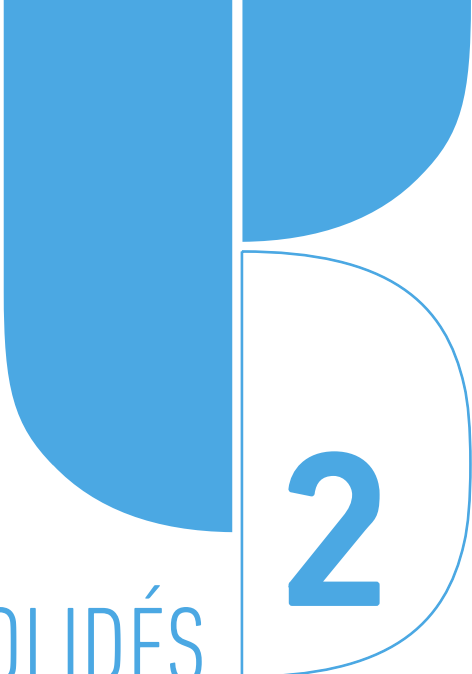
(c) Gearing = Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 716,7 millions d'euros au 30 juin 2026 (contre 682,7 millions d'euros fin décembre 2025), faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

Notation crédit

En mars 2026, S&P Global a confirmé la notation de crédit long terme d'Altarea à « BBB- » (*investment grade*) perspective stable, ainsi que celle de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion.



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026

2.1	ÉTATS FINANCIERS	15
	État de la situation financière consolidée	15
	État du résultat global consolidé	17
	Autres éléments du résultat global	18
	État des flux de trésorerie consolidés	19
	État de variation des capitaux propres consolidés	20
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	22

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants		826,0	790,1
Immobilisations incorporelles	7.1	318,4	319,1
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		217,7	217,7
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,1	0,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		1,6	1,9
Immobilisations corporelles	7.2	181,0	156,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	95,8	103,2
Immeubles de placement	7.4	13,7	13,3
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		10,2	9,9
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		2,4	1,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		1,2	1,5
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.4	138,8	128,0
Actifs financiers (non courant)	4.5	19,7	10,2
Impôt différé actif	5.3	58,6	59,8
Actifs courants		2 162,0	2 562,1
Stocks et en-cours nets	7.5	899,8	901,2
Actifs sur contrats	7.5	381,6	453,3
Clients et autres créances	7.5	712,2	710,9
Créance d'impôt sur les sociétés		3,9	3,4
Actifs financiers (courant)	4.5	26,8	27,1
Instruments financiers dérivés	8	8,7	13,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	129,0	261,6
Actifs destinés à la vente		0,0	190,9
TOTAL ACTIF		2 987,9	3 352,2

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres		716,7	682,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		684,4	658,9
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		584,0	647,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		21,5	(67,1)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		32,3	23,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		26,2	13,6
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,1	10,1
Passifs non courants		409,7	431,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	362,4	380,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		263,9	274,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>		97,8	106,0
Provisions long terme	6.3	42,9	48,2
Dépôts et cautionnements reçus		4,4	2,6
Impôt différé passif	5.3	0,0	0,0
Passifs courants		1 861,6	2 238,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	427,9	567,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		31,6	155,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		121,0	141,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		14,5	6,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		239,4	242,7
<i>dont Obligations locatives</i>		21,4	21,9
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Passifs sur contrats	7.5	95,7	106,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.5	1 337,8	1 459,8
Dettes d'impôt exigible		0,2	0,8
Passifs destinés à la vente		0,0	103,0
TOTAL PASSIF		2 987,9	3 352,2

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Chiffre d'affaires		725,4	1 819,3	794,3
Coûts des ventes		(642,6)	(1 670,6)	(703,2)
Charges commerciales		(17,9)	(50,6)	(24,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		4,1	(22,2)	2,6
Amortissement des relations clientèles		(0,4)	(0,8)	(0,4)
Marge immobilière	5.1	68,6	75,0	68,4
Prestations de services externes		13,5	26,9	14,3
Production immobilisée et stockée		55,9	132,0	51,2
Charges de personnel		(69,4)	(165,2)	(81,1)
Autres charges de structure		(30,2)	(83,0)	(26,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(10,8)	(22,8)	(11,6)
Frais de structure nets		(40,9)	(112,2)	(54,0)
Autres produits et charges		(2,3)	4,7	2,5
Dotations aux amortissements		(5,4)	(7,9)	(3,1)
Frais de transaction		(0,7)	0,0	0,0
Autres		(8,5)	(3,2)	(0,6)
Variation de valeur des immeubles de placement		0,0	0,2	0,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,9)	2,7	2,0
Dotations nettes aux provisions		4,3	2,4	1,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		22,6	(35,0)	17,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	0,6	(6,0)	(4,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		23,2	(41,0)	13,0
Coût de l'endettement net	5.2	(3,0)	(12,2)	(4,3)
Charges financières		(13,2)	(37,5)	(18,0)
Produits financiers		10,2	25,2	13,7
Autres résultats financiers	5.2	(5,9)	(12,0)	(6,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(4,1)	(11,9)	(7,0)
Résultats de cession des participations		17,0	(2,4)	(0,2)
Résultat avant impôts		27,2	(79,5)	(4,7)
Impôt sur les résultats	5.3	0,4	22,6	1,0
RÉSULTAT NET		27,6	(56,9)	(3,7)
dont Part des actionnaires d'Altareit SCA		21,5	(67,1)	(8,1)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		6,1	10,1	4,4
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 428	1 748 406	1 748 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	5.4	12,31	(38,35)	(4,66)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 428	1 748 406	1 748 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	5.4	12,31	(38,35)	(4,66)

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
RÉSULTAT NET	27,6	(56,9)	(3,7)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,9	1,3	0,7
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(0,4)</i>	<i>(0,2)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,9	1,3	0,7
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,9	1,3	0,7
RÉSULTAT GLOBAL	28,5	(55,6)	(3,0)
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA</i>	<i>22,4</i>	<i>(65,8)</i>	<i>(7,5)</i>
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	<i>6,1</i>	<i>10,1</i>	<i>4,4</i>

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		27,6	(56,9)	(3,7)
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(0,4)	(22,6)	(1,0)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	8,9	24,1	10,5
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		36,1	(55,4)	5,8
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.4	(0,6)	6,0	4,4
Élimination des amortissements et provisions		13,5	30,0	15,2
Élimination des ajustements de valeur		4,1	11,7	6,7
Élimination des résultats de cession		(18,5)	(1,3)	(0,3)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	3,4	10,3	4,9
Marge brute d'autofinancement		38,0	1,3	36,8
Impôts payés		(0,2)	(1,5)	(1,1)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.5	(38,7)	(84,3)	(158,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(0,9)	(84,5)	(123,2)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(31,7)	(101,3)	(33,0)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.4	(12,6)	(17,2)	(15,7)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	0,0	(0,3)	0,0
Autres variations de périmètre		0,0	12,7	12,6
Augmentation des prêts et des créances financières		(18,1)	(14,4)	(1,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		7,8	0,2	0,3
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.4	0,0	9,5	5,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	10,5	4,7	4,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		14,5	35,3	20,5
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		0,0	(33,5)	(6,8)
Dividendes reçus		3,0	(3,2)	(4,0)
Intérêts encaissés sur prêts financiers		11,2	26,4	14,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(15,4)	(81,0)	(3,3)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		(0,2)	0,2	(0,1)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	(21,2)	0,0
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	519,5	425,3	140,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(612,7)	(568,2)	(453,9)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(10,6)	(21,4)	(10,7)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,4	(0,2)	(0,1)
Intérêts versés sur dettes financières		(24,9)	(43,9)	(27,9)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(124,5)	(229,2)	(351,9)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(140,7)	(394,7)	(478,4)
Trésorerie d'ouverture	6.2	255,2	652,0	652,0
Reclassement de la trésorerie liée à IFRS 5		0,0	(2,1)	0,0
Trésorerie de clôture	6.2	114,5	255,2	173,6
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		129,0	261,6	188,3
dont découverts bancaires		(14,5)	(6,3)	(14,7)

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 2025	2,6	76,3	638,2	717,1	33,9	751,0
Résultat Net	-	-	(8,1)	(8,1)	4,4	(3,7)
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,7	0,7	-	0,7
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	(7,5)	(7,5)	4,4	(3,0)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Valorisation des paiements en actions	-	-	3,6	3,6	-	3,6
Élimination des actions propres	-	-	-	-	-	-
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-	-	3,6	3,6	-	3,6
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres	-	-	0,1	0,1	(0,8)	(0,7)
AU 30 JUIN 2025	2,6	76,3	634,5	713,3	38,1	751,4
Résultat Net	-	-	(59,0)	(59,0)	5,7	(53,2)
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,6	0,6	-	0,6
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	(58,3)	(58,3)	5,7	(52,6)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(21,2)	(21,2)
Augmentation de capital	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Valorisation des paiements en actions	-	-	4,0	4,0	-	4,0
Élimination des actions propres	-	-	-	-	-	-
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-	-	4,0	4,0	(21,2)	(17,2)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,1)	(0,1)	0,4	0,3
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(0,1)	(0,1)	0,8	0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2025	2,6	76,3	580,1	658,9	23,8	682,7
Résultat net	-	-	21,5	21,5	6,1	27,6
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,9	0,9	-	0,9
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	22,4	22,4	6,1	28,5
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(0,2)	(0,1)
Augmentation de capital	-	-	-	-	3,0	3,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	2,5	2,5	-	2,5
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-	-	2,6	2,6	2,8	5,4
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,6	0,6	(0,4)	0,2
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
AUTRES	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
AU 30 JUIN 2026	2,6	76,3	605,6	684,4	32,3	716,7

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	30/06/2026			31/12/2025			30/06/2025		
	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	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	680,3	–	680,3	1 687,4	–	1 687,4	724,3	–	724,3
Coût des ventes et autres charges	(616,4)	(1,3)	(617,7)	(1 579,8)	(59,1)	(1 638,9)	(675,5)	(0,4)	(675,9)
Marge immobilière	63,9	(1,3)	62,6	107,6	(59,1)	48,5	48,8	(0,4)	48,4
Prestations de services externes	9,5	–	9,5	20,1	–	20,1	11,8	–	11,8
Production stockée	52,8	–	52,8	120,0	–	120,0	46,8	–	46,8
Charges d'exploitation	(75,9)	(8,6)	(84,5)	(190,5)	(17,8)	(208,4)	(80,1)	(7,7)	(87,9)
Frais de structure nets	(13,6)	(8,6)	(22,2)	(50,3)	(17,8)	(68,2)	(21,5)	(7,7)	(29,3)
Part des sociétés associées	0,5	(0,7)	(0,3)	2,4	(7,4)	(5,0)	(1,2)	(2,2)	(3,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(6,5)	(6,5)	–	(19,2)	(19,2)	–	(9,9)	(9,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,7)	(0,7)	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	50,8	(17,8)	33,0	59,7	(103,6)	(43,8)	26,1	(20,2)	5,8
Chiffre d'affaires	45,1	–	45,1	131,9	–	131,9	70,0	–	70,0
Coût des ventes et autres charges	(39,2)	–	(39,2)	(105,3)	–	(105,3)	(50,0)	–	(50,0)
Marge immobilière	5,9	–	5,9	26,6	–	26,6	20,0	–	20,0
Prestations de services externes	3,4	–	3,4	5,6	–	5,6	1,9	–	1,9
Production stockée	3,1	–	3,1	9,7	–	9,7	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(8,0)	(1,4)	(9,4)	(24,6)	(2,6)	(27,2)	(11,4)	(0,6)	(12,0)
Frais de structure nets	(1,5)	(1,4)	(3,0)	(9,3)	(2,6)	(11,9)	(5,2)	(0,6)	(5,7)
Part des sociétés associées	–	1,0	1,0	1,1	(2,3)	(1,2)	0,2	(1,2)	(1,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,2	1,2	–	1,7	1,7	–	1,6	1,6
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	0,2	0,2	–	0,3	0,3
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	4,4	0,7	5,1	18,4	(3,0)	15,4	15,1	0,1	15,2
Frais de structure nets	(6,3)	(0,9)	(7,2)	(1,6)	(2,4)	(3,9)	(2,8)	(1,7)	(4,6)
Part des sociétés associées	0,1	(0,2)	(0,1)	0,7	(0,6)	0,1	0,3	(0,3)	–
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(5,5)	(5,5)	–	(8,1)	(8,1)	–	(3,2)	(3,2)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gains/Pertes sur actifs immobilisés	–	(2,0)	(2,0)	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel diversification	(6,2)	(8,7)	(14,8)	(0,9)	(11,0)	(11,9)	(2,5)	(5,2)	(7,7)
Autres (corporate)	(0,2)	–	(0,2)	(0,7)	–	(0,7)	(0,3)	–	(0,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	49,0	(25,8)	23,2	76,5	(117,6)	(41,0)	38,4	(25,4)	13,0
Coût de l'endettement net	(2,5)	(0,5)	(3,0)	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(3,3)	(1,0)	(4,3)
Autres résultats financiers	(5,9)	–	(5,9)	(12,0)	–	(12,0)	(6,3)	–	(6,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(4,1)	(4,1)	–	(11,9)	(11,9)	–	(7,0)	(7,0)
Résultats de cession des participations	–	17,0	17,0	–	(2,4)	(2,4)	–	(0,2)	(0,2)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	40,6	(13,4)	27,2	53,8	(133,3)	(79,5)	28,8	(33,5)	(4,7)
Impôts sur les sociétés	(0,1)	0,5	0,4	(0,7)	23,3	22,6	(0,5)	1,5	1,0
RÉSULTAT NET	40,4	(12,8)	27,6	53,1	(110,0)	(56,9)	28,3	(32,0)	(3,7)
Minoritaires	(6,1)	–	(6,1)	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(4,4)	–	(4,4)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	34,4	(12,8)	21,5	43,1	(110,2)	(67,1)	23,9	(32,0)	(8,1)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 428	1 748 428	1 748 428	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 397	1 748 397	1 748 397
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	19,65	(7,34)	12,31	24,66	(63,02)	(38,35)	13,66	(18,32)	(4,66)

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	23	NOTE 6	PASSIFS	35
			6.1	Capitaux propres	35
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	23	6.2	Endettement financier net et sûretés	37
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	23	6.3	Provisions	39
2.2	Principales estimations et jugements	24	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	40
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	25	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	40
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	25	7.2	Immobilisations corporelles	41
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	25	7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	41
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	26	7.4	Immeubles de placement	41
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	28	7.5	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	41
4.1	Faits significatifs	28	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	44
4.2	Périmètre	30	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	44
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	31	8.2	Risque de taux	44
4.4	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	32	8.3	Risque de liquidité	46
4.5	Actifs financiers (courant et non courant)	33	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	47
NOTE 5	RÉSULTAT	33	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	49
5.1	Marge immobilière	33	10.1	Engagements hors bilan	49
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	33	10.2	Passifs éventuels	50
5.3	Impôt sur les résultats	34	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	50
5.4	Résultat par action	35			

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 la période close le 30 juin 2026 ont été arrêtés par la Gérance le 29 juillet 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 comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2026 ont été préparés en conformité avec IAS 34 "Information financière intermédiaire". S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 30 juin 2026 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026 :

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

Ces amendements portent sur la date de comptabilisation et de décomptabilisation des actifs et passifs financiers, et l'appréciation des caractéristiques des flux contractuels pour le classement des actifs financiers. L'application de ces amendements au 1^{er} janvier 2026 est sans impact significatif sur les comptes du Groupe, ainsi que sur les comptes semestriels.

- 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 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes du Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2026 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2026 ou postérieurement :

Néant.

Normes, amendements et interprétations publiées mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2026 :

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

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

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

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

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

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

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

Et dans une moindre mesure,

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

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

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

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

Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.3.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Le Groupe a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone.

Le Groupe continue ses actions telles que décrites au 31 décembre 2025.

Ainsi, au 30 juin 2026, 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.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	299,4	15,7	3,2	318,4
Immobilisations corporelles	13,3	0,0	167,7	181,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	92,1	0,0	3,7	95,8
Immeubles de placement	–	13,7	0,0	13,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	71,2	63,9	3,7	138,8
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	323,2	169,7	80,4	573,3
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	799,3	263,1	258,7	1 321,0

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	–	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

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)	30/06/2026			31/12/2025			30/06/2025		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Chiffre d'affaires	725,4	–	725,4	1 819,3	–	1 819,3	794,3	–	794,3
Coûts des ventes	(642,3)	(0,3)	(642,6)	(1 645,7)	(24,9)	(1 670,6)	(703,2)	–	(703,2)
Charges commerciales	(17,9)	–	(17,9)	(50,6)	–	(50,6)	(24,8)	–	(24,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	4,7	(0,6)	4,1	11,2	(33,4)	(22,2)	2,6	–	2,6
Amortissement des relations clientèles	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,4)	(0,4)
MARGE IMMOBILIÈRE	69,9	(1,3)	68,6	134,2	(59,1)	75,0	68,8	(0,4)	68,4
Prestations de services externes	13,5	–	13,5	26,9	–	26,9	14,3	–	14,3
Production immobilisée et stockée	55,9	–	55,9	132,0	–	132,0	51,2	–	51,2
Charges de personnel	(61,8)	(7,6)	(69,4)	(149,3)	(15,9)	(165,2)	(72,7)	(8,5)	(81,1)
Autres charges de structure	(28,4)	(1,8)	(30,2)	(76,2)	(6,9)	(83,0)	(25,1)	(1,5)	(26,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(10,8)	(10,8)	–	(22,8)	(22,8)	–	(11,6)	(11,6)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(20,7)	(20,2)	(40,9)	(66,6)	(45,6)	(112,2)	(32,3)	(21,6)	(54,0)
Autres produits et charges	(0,8)	(1,5)	(2,3)	4,7	–	4,7	2,5	–	2,5
Dotations aux amortissements	–	(5,4)	(5,4)	–	(7,9)	(7,9)	–	(3,1)	(3,1)
Frais de transaction	–	(0,7)	(0,7)	–	–	–	–	–	–
AUTRES	(0,8)	(7,6)	(8,5)	4,7	(7,9)	(3,2)	2,5	(3,1)	(0,6)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	0,2	0,2	–	0,3	0,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,9)	(0,9)	–	2,7	2,7	–	2,0	2,0
Dotations nettes aux provisions	–	4,3	4,3	–	2,4	2,4	–	1,2	1,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	48,3	(25,8)	22,6	72,3	(107,3)	(35,0)	39,0	(21,6)	17,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,6	–	0,6	4,2	(10,3)	(6,0)	(0,7)	(3,7)	(4,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	49,0	(25,8)	23,2	76,5	(117,6)	(41,0)	38,4	(25,4)	13,0
Coût de l'endettement net	(2,5)	(0,5)	(3,0)	(10,7)	(1,5)	(12,2)	(3,3)	(1,0)	(4,3)
Charges financières	(12,7)	(0,5)	(13,2)	(35,9)	(1,5)	(37,5)	(17,0)	(1,0)	(18,0)
Produits financiers	10,2	–	10,2	25,2	–	25,2	13,7	–	13,7
Autres résultats financiers	(5,9)	–	(5,9)	(12,0)	–	(12,0)	(6,3)	–	(6,3)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(4,1)	(4,1)	–	(11,9)	(11,9)	–	(7,0)	(7,0)
Résultat de cession de participation	–	17,0	17,0	–	(2,4)	(2,4)	–	(0,2)	(0,2)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	40,6	(13,4)	27,2	53,8	(133,3)	(79,5)	28,8	(33,5)	(4,7)
Impôt sur les résultats	(0,1)	0,5	0,4	(0,7)	23,3	22,6	(0,5)	1,5	1,0
RÉSULTAT NET	40,4	(12,8)	27,6	53,1	(110,0)	(56,9)	28,3	(32,0)	(3,7)
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	34,4	(12,8)	21,5	43,1	(110,2)	(67,1)	23,9	(32,0)	(8,1)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(6,1)	–	(6,1)	(10,0)	(0,1)	(10,1)	(4,4)	–	(4,4)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 428	1 748 428	1 748 428	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 397	1 748 397	1 748 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (EN €)	19,65	(7,34)	12,31	24,66	(63,02)	(38,35)	13,66	(18,32)	(4,66)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 428	1 748 428	1 748 428	1 748 406	1 748 406	1 748 406	1 748 397	1 748 397	1 748 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (EN €)	19,65	(7,34)	12,31	24,66	(63,02)	(38,35)	13,66	(18,32)	(4,66)

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	30/06/2026					31/12/2025					30/06/2025				
	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total
Marge Immobilière	62,6	5,9	–	–	68,6	48,5	26,6	–	–	75,0	48,4	20,0	–	–	68,4
Frais de structure	(27,8)	(4,8)	(8,8)	0,6	(40,9)	(84,8)	(13,2)	(15,3)	1,1	(112,2)	(39,2)	(7,4)	(8,0)	0,6	(54,0)
Autres	(5,7)	1,9	(3,9)	(0,7)	(8,5)	(5,9)	1,3	3,3	(1,8)	(3,2)	(1,6)	1,6	0,2	(0,8)	(0,6)
Ajustements de valeur	–	1,1	(2,0)	–	(0,9)	–	2,9	–	–	2,9	0,4	1,8	–	–	2,2
Dotation nette aux provisions	4,2	0,1	–	–	4,3	3,3	(1,0)	–	–	2,4	1,2	0,1	–	–	1,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(0,3)	1,0	(0,1)	–	0,6	(5,0)	(1,2)	0,1	–	(6,0)	(3,4)	(1,0)	–	–	(4,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	33,0	5,1	(14,8)	(0,2)	23,2	(43,8)	15,4	(11,9)	(0,7)	(41,0)	5,8	15,2	(7,7)	(0,3)	13,0

(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)	30/06/2026			31/12/2025			30/06/2025		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	680,3	–	680,3	1 687,4	–	1 687,4	724,3	–	724,3
Prestations de services externes	9,5	–	9,5	20,1	–	20,1	11,8	–	11,8
Logement	689,9	–	689,9	1 707,5	–	1 707,5	736,1	–	736,1
Chiffre d'affaires	45,1	–	45,1	131,9	–	131,9	70,0	–	70,0
Prestations de services externes	3,4	–	3,4	5,6	–	5,6	1,9	–	1,9
Immobilier d'entreprise	48,5	–	48,5	137,5	–	137,5	71,9	–	71,9
Autres (corporate)	0,6	–	0,6	1,1	–	1,1	0,6	–	0,6
TOTAL	738,9	–	738,9	1 846,1	–	1 846,1	808,6	–	808,6

Le groupe Altareit opère principalement en France en 2026, comme en 2025.

Deux clients dans le secteur du Logement ont représenté respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 229 millions d'euros (contre 198,5 millions d'euros au premier semestre 2025). Deux clients ont représenté respectivement plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe, dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise, soit 29 millions d'euros (contre 44,2 millions d'euros au premier semestre 2025).

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

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

En Logement neuf, Altareit 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 sont bien orientées et permettent au Groupe d'engager une reprise de son cycle de production, dans un marché toujours convalescent.

Sur le segment de la **réhabilitation de l'ancien**, le Groupe poursuit le repositionnement de cette activité dans un contexte commercial qui est resté atone au cours du premier semestre.

Le Groupe a cédé en janvier 2026 à Stella Management son activité de gestion de résidences seniors. Cette opération s'inscrit dans la stratégie du Groupe de répondre durablement aux mutations urbaines tout en se recentrant sur son activité de promotion immobilière.

Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées et ce sur l'ensemble du territoire national.

En bureau, Altareit intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD⁽²⁾) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

Au premier semestre, au sein du Grand Paris, le Groupe a notamment :

- livré le 185 rue Saint-Honoré à Paris, loué au cabinet d'avocats international Ashurst qui y installe son siège social parisien ;
- livré des bureaux situés dans un ensemble de 5 hôtels particuliers du XVIII^e siècle rue Louis-le-Grand à Paris, (entièrement réhabilités) à son utilisateur final, réalisé dans le cadre d'un CPI ;
- finalisé les travaux preneurs du projet Bobigny Cœur de Ville dans le cadre d'une mission de MOD ;
- poursuivi les travaux de la place de la Madeleine pour le compte de Norges Bank menés dans le cadre d'un CPI.

Et au sein des Métropoles Régionales :

- livré Mokusai dans le quartier Bordeaux Belvédère au sein duquel la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) implante son siège départemental en tant que propriétaire occupant ;
- poursuivi les travaux de Ki à Lyon, opération menée en partenariat 50/50 avec Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) ;

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.

Au premier semestre, le Groupe a :

- poursuivi les travaux des bâtiments constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène pour une livraison programmée fin 2026 ;
- poursuivi le développement d'Ecoparc Côtère à La Boisse près de Lyon.

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

Au cours du premier semestre, Altarea a finalisé avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽³⁾ un accord portant sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques. Ce partenariat prend la forme d'une structure commune à 25/75 (Altarea conservant 25 %) constituée par l'apport de plus de 700 toitures solarisées et un projet au sol de 7,1 MWc développé par le Groupe.

Data centers

Le Groupe a constitué une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, la réalisation et l'exploitation de data centers. Le Groupe maîtrise un portefeuille de terrains susceptibles d'accueillir des data centers de différents formats.

Au cours du semestre,

- En février 2026, Altarea a signé un partenariat avec Vantage Data Centers⁽⁴⁾ pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus au nord de Bordeaux sur un terrain détenu par Altarea et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW (projet Citadel). Le lancement de ce projet de Data center hyperscale, est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final ;
- Par ailleurs, Altarea maîtrise un terrain aménagé en Île-de-France, porteur d'une autorisation de raccordement électrique (PTF⁽⁵⁾) pour 120 MW sur lequel des accords de cession sous conditions ont été signés avec un géant du numérique ;
- Altarea détient deux data centers de proximité en exploitation situés près de Rennes (35). Le premier, situé à Mordelles, d'une puissance de 1 MW IT et intégralement loué, a été acquis fin 2025 auprès de Groupama. Le second, développé par le Groupe à Noyal, a été inauguré en octobre dernier. Au cours du semestre, le site a obtenu des certifications permettant d'enclencher la dynamique commerciale, avec la signature de premiers contrats ;
- Le Groupe bénéficie par ailleurs d'un permis de construire définitif pour 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay (78) en cours de commercialisation. Les travaux ont été lancés à la fin du semestre, en vue d'assurer une mise en service sous 18 mois à 24 mois.

Asset management immobilier

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

⁽¹⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2026 par Innovapresse.

⁽²⁾ VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

⁽³⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

⁽⁴⁾ Vantage Data Centers est un leader mondial de l'infrastructure numérique, au service des fournisseurs d'IA et de cloud les plus influents au monde, avec 9 GW de capacité électrique sur plus de 40 campus hyperscale

⁽⁵⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

- 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. Au 30 juin 2026, dans une logique de diversification géographique et sectorielle, elle a récemment réalisé trois nouvelles acquisitions portant sur des locaux d'activité et de logistique spécialisée (actif industriel à Bilbao en Espagne, entrepôt logistique à proximité de Lyon et locaux d'activité près de Limoges) ;
- le marché des institutionnels est adressé au travers du fonds de dette immobilière ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit), lancé en partenariat avec Tikehau Capital et capitalisé par les deux sponsors et des investisseurs institutionnels.

ATREC accompagne des opérations de financement / refinancement adossées à des actifs immobiliers présentant de solides fondamentaux opérationnels. Les premières opérations ont été réalisées en France et en Europe sur des sous-jacents diversifiés.

Primonial

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

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

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

4.2 Périmètre

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

Société	Forme juridique	SIREN		30/06/2026			31/12/2025		
				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 %
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 %
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CUCQ AVENUE GODIN	SCCV	937735538		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
MERIMEE	SNC	849367016		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 %
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 & PATRIMOINE MANAGEMENT	SASU	977624931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONTENAY MARGUERITE	SCCV	901641464		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893		IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
BEAUMONT FERME DE MOURS	SCCV	980360614		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
CHATENAY ECRIN DU CHATEAU	SCCV	910216928		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 %
ALTAREA LOGISTIQUE	SNC	948949599		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	Entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	Entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	SAS	922530993		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOPCO ALTA PYRAMIDES	SASU	948862545		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	SPICAV	809845951	Entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %

Société	Forme juridique	SIREN		30/06/2026			31/12/2025		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
Diversification									
ALTAREA ENERGIES RENOUVELABLES SAS	SAS	852466218		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	SAS	922347950		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2025	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2026
Filiales en intégration globale	448	–	1	(16)	(19)	–	414
Co-entreprises ^(a)	89	–	1	(2)	–	–	88
Entreprises associées ^(a)	53	–	–	–	(3)	–	50
TOTAL	590	–	2	(18)	(22)	–	552

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

Détails des acquisitions / cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours du semestre, le Groupe n'a pas réalisé d'acquisitions. Concernant les cessions :

- Le 6 janvier 2026, le Groupe a signé un acte réitératif de cession de son pôle de gestion de résidences Services Seniors, c'est à dire, la cession à 100% des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim opérant sous les marques Nohée et les Hespérides,
- Le 26 février 2026, par acte réitératif, le Groupe a réalisé le partenariat avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽¹⁾ : création d'une structure commune de construction et d'exploitation de projets photovoltaïques. Ce partenariat au sein des comptes du groupe se traduit par la constatation des 25% de participation détenue en "Actifs financiers non courants" pour la juste valeur de 2,2 millions d'euros.

A noter que les groupes d'actifs destinés à être cédés (190,9 millions d'euros) et les passifs liés (103,0 millions d'euros) constatés au 31 décembre 2025 ont été sortis en conséquence.

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

4.4 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.

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

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Valeur en équivalence des co-entreprises	57,3	54,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	(5,5)	(5,3)
Valeur des participations mises en équivalence	51,7	48,7
Créances sur co-entreprises	45,5	38,9
Créances sur entreprises associées	41,6	40,4
Créances sur participations mises en équivalence	87,1	79,3
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	138,8	128,0

Au 30 juin 2026, la variation des titres et créances sur les participations mises en équivalence est sans évolution majeure.

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2026	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2025	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2025
Éléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	40,1	(4,9)	35,2	32,8	(3,7)	29,1	153,2	(2,5)	150,7
Actifs courants	175,0	193,8	368,7	228,3	243,8	472,2	298,2	273,3	571,4
Total Actifs	215,1	188,9	404,0	261,1	240,1	501,2	451,3	270,8	722,1
Passifs non courants	6,5	44,1	50,5	9,5	11,1	20,6	146,1	131,0	277,1
Passifs courants	151,4	150,3	301,7	197,5	234,4	431,9	270,0	140,8	410,8
Total Dettes	157,8	194,4	352,2	207,0	245,5	452,5	416,0	271,8	687,8
Actif net en équivalence	57,3	(5,5)	51,7	54,1	(5,3)	48,7	35,3	(1,0)	34,3
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	1,1	0,9	2,0	3,1	2,6	5,6	0,8	1,4	2,2
Coût de l'endettement net	(1,0)	(3,5)	(4,5)	(1,9)	(4,6)	(6,5)	(1,1)	(1,8)	(2,9)
Autres résultats financiers	0,6	0,1	0,7	(5,3)	-	(5,3)	(3,1)	-	(3,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	1,4	-	1,4	0,5	(0,3)	0,2	-	-	-
Résultat de cession des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôt	2,1	(2,4)	(0,4)	(3,7)	(2,3)	(6,0)	(2,8)	(0,8)	(3,6)
Impôts sur les sociétés	0,7	0,3	1,0	0,1	(0,1)	-	(0,8)	-	(0,8)
Résultat net en équivalence (après impôt)	2,7	(2,1)	0,6	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(3,6)	(0,8)	(4,4)
Résultat hors groupe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net, part du Groupe	2,7	(2,1)	0,6	(3,6)	(2,4)	(6,0)	(3,6)	(0,8)	(4,4)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 2,5 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 1,2 million d'euros au 30 juin 2025 et 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 1,1 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 0,5 million d'euros au 30 juin 2025 et 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

Engagements donnés

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 8,8 millions d'euros au 30 juin 2026.

4.5 Actifs financiers (courant et non courant)

Au 30 juin 2026, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 46,5 millions d'euros contre 37,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 7,3 millions d'euros (6,1 millions au 31 décembre 2025) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 32,8 millions d'euros (30,9 millions au 31 décembre 2025).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 68,6 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 68,4 millions d'euros au 30 juin 2025.

Le *backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 388 millions d'euros au 30 juin 2026.

Le *backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 89 millions d'euros au 30 juin 2026.

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)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Intérêts obligataires et bancaires	(9,1)	(21,4)	(11,9)
Intérêts sur avance d'associés	(5,2)	(12,7)	(3,5)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	7,3	17,3	8,0
Frais financiers capitalisés	3,7	3,2	–
Autres produits et charges financiers	0,7	2,9	4,1
Produits et charges financiers FFO	(2,5)	(10,7)	(3,3)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(0,5)	(1,5)	(1,0)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(3,0)	(12,2)	(4,3)

(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)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Impôt courant	(0,1)	(0,7)	(0,5)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	9,4	3,5	(1,5)
Écarts d'évaluation	0,1	0,2	0,1
Juste valeur des immeubles de placement	(0,3)	(0,7)	(0,1)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,1	(5,6)	(2,5)
Marge à l'avancement	(10,5)	11,1	0,9
Autres différences temporelles	0,8	14,8	4,6
Impôt différé	0,5	23,3	1,5
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	0,4	22,6	1,0

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	26,6	(73,5)	(0,4)
Économie (charge) d'impôt du Groupe	0,4	22,6	1,0
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	1,59 %	(30,76 %)	(295,00 %)
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	(6,9)	19,0	0,1
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	7,3	3,6	1,0
Écarts liés au traitement des déficits	1,1	0,1	(1,4)
Autres différences permanentes et différences de taux	6,2	3,5	2,3

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Déficits fiscaux activés	65,9	56,5
Écarts d'évaluation	(25,6)	(25,7)
Juste valeur des immeubles de placement	(5,7)	(5,4)
Juste valeur des instruments financiers	(2,0)	(4,6)
Marge à l'avancement	(30,0)	(19,5)
Autres différences temporelles	56,0	58,5
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	58,6	59,8

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 du premier semestre 2026.

Au 30 juin 2026, il n'a pas été comptabilisé d'impôt complémentaire « Pilier 2 » sur la base des analyses menées.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de

l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

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

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	21,5	(67,1)	(8,1)
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 428	1 748 406	1 748 397
Effet des actions potentielles dilutives			0
Option de souscription d'actions	0	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	0	0	0
Effet dilutif potentiel total	0	0	0
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 428	1 748 406	1 748 397
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (en €)	12,31	(38,35)	(4,66)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (en €)	12,31	(38,35)	(4,66)

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 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)
Aucune modification sur l'exercice 2026			
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 30 JUIN 2026	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

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

Gestion du capital

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

Paiements en actions

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

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 5,4 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 4,9 millions d'euros au 30 juin 2025.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2025	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 30/06/2026
Plans d'attribution sur titres Altarea							
12 septembre 2022	6 000 ^(b)	31 mars 2027	911			2	913
12 septembre 2022	40 000 ^(b)	31 mars 2029	20 226			60	20 286
5 janvier 2023	1 500 ^(b)	31 mars 2029					
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2028					
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2033					
1 ^{er} septembre 2023	6 600 ^(b)	30 juin 2029	3 300			(3 300)	
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026	500		(500)		
22 mai 2024	109 250	31 juillet 2026	93 083			(9 864)	83 219
4 juillet 2024	6 300 ^(c)	5 juillet 2026	4 725				4 725
4 juillet 2024	40 000 ^(d)	1 ^{er} juillet 2029	24 000				24 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	400				400
31 mars 2025	64 990	31 mars 2026	61 639		(59 973)	(1 666)	
31 mars 2025	18 852	31 mars 2027	17 854			(589)	17 265
31 mars 2025	400	31 juillet 2026	400				400
31 mars 2026	94 785	31 juillet 2027		61 692			61 692
31 mars 2026	31 168	31 juillet 2028		19 820			19 820
31 mars 2026	133 695	31 juillet 2028		71 190			71 190
5 juin 2026	400	8 décembre 2027		400			400
TOTAL	637 440		227 038	152 702	(59 973)	(15 357)	303 910

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

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

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

Actions propres

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

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2026 au titre de l'exercice 2025.

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

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					30/06/2026
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	–	–	–	–	–	–	–	–
Titres négociables court et moyen termes	141,0	(20,0)	–	–	–	–	–	121,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	426,9	(135,0)	0,5	–	–	–	–	292,4
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	567,9	(155,0)	0,5	–	–	–	–	413,4
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	3,1	0,1	–	–	–	–	–	3,2
ENDETTLEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	570,9	(154,9)	0,5	–	–	–	–	416,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(261,6)	132,6	–	–	–	–	–	(129,0)
Découverts bancaires	6,3	8,1	–	–	–	–	–	14,4
Trésorerie nette	(255,2)	140,7	–	–	–	–	–	(114,5)
ENDETTLEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	315,7	(14,2)	0,5	–	–	–	–	302,0
Avances actionnaire, Groupe et associés	231,1	61,8	–	(59,2)	–	–	–	233,7
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	12,3	(6,1)	–	0,2	–	–	–	6,4
Obligations locatives	127,9	(10,6)	–	–	–	–	1,9	119,2
ENDETTEMENT FINANCIER NET	687,0	30,9	0,5	(59,0)	–	–	1,9	661,3

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 302,0 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 315,7 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 215,6 millions d'euros, contre 349,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 76,8 millions d'euros, contre 77,9 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- remboursé des lignes de crédit revolving à hauteur de 125 millions d'euros,
- continué l'utilisation de ses programmes d'émissions de titres négociables à court terme. Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽¹⁾ (échéance inférieure ou égale à un an) et deux programmes NEU MTN⁽²⁾ (échéance supérieure à un an) pour la société Altareit SCA. Au 30 juin 2026, l'encours du programme NEU CP Altareit s'élève à 121 millions d'euros.

Au 30 juin 2026, aucune ligne de crédit confirmée de type crédit revolving n'a été tirée..

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 122,5 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 118,1 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 114,5 millions d'euros, dont 6,7 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)	30/06/2026	31/12/2025
< 3 mois	124,2	237,7
De 3 à 6 mois	18,4	64,6
De 6 à 9 mois	9,3	0,3
De 9 à 12 mois	15,1	0,6
À moins de 1 an	167,1	303,3
À 2 ans	53,6	58,2
À 3 ans	127,3	76,8
À 4 ans	84,3	140,3
À 5 ans	1,0	1,0
De 1 à 5 ans	266,1	276,3
Plus de 5 ans	0,5	1,0
Frais d'émission restant à amortir	(2,7)	(3,2)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	430,9	577,3

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
< 3 mois	0,5	(0,6)
De 3 à 6 mois	1,0	0,7
De 6 à 9 mois	(2,2)	0,7
De 9 à 12 mois	(3,6)	0,7
À moins de 1 an	(4,3)	1,6
À 2 ans	(14,1)	(11,3)
À 3 ans	(11,8)	(11,9)
À 4 ans	(5,0)	(7,0)
À 5 ans	(2,9)	(2,5)
De 1 à 5 ans	(33,8)	(32,7)

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Promesses d'hypothèques	76,8	80,1
Privilège de prêteur de deniers	–	–
Nantissement de titres	5,2	5,6
Caution donnée par Altarea SCA	213,0	344,0
Non garanti	138,8	150,8
TOTAL	433,7	580,5
Frais d'émission restant à amortir	(2,7)	(3,2)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	430,9	577,3

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

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2026	430,8	0,1	430,9
Au 31 décembre 2025	576,9	0,4	577,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 0,1 million d'euros au 30 juin 2026 contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2025.

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 119,2 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 127,9 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
< 3 mois	6,5	5,3
De 3 à 6 mois	5,1	5,2
De 6 à 9 mois	5,0	6,2
De 9 à 12 mois	4,9	5,1
À moins de 1 an	21,4	21,9
À 2 ans	19,5	18,2
À 3 ans	19,9	19,7
À 4 ans	20,1	19,8
À 5 ans	20,7	20,4
De 1 à 5 ans	80,2	78,1
Plus de 5 ans	17,6	28,0
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	119,2	127,9

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	519,5
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(612,7)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(93,2)
Remboursement des obligations locatives	(10,6)
Variation de trésorerie	(140,7)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(244,5)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(155,0)
Trésorerie nette	(140,7)
Avances actionnaire, Groupe et associés	61,8
Obligations locatives	(10,6)
Trésorerie liée aux actifs et passifs destinés à la vente	-
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(244,5)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Provision pour indemnité de départ en retraite	7,4	8,1
Autres provisions	35,5	40,1
TOTAL PROVISIONS	42,9	48,2

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

Les autres provisions couvrent essentiellement :

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

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2026	31/12/2025
Écarts d'acquisition	456,6	(238,9)	217,7	217,7
Marques	127,0	(28,0)	99,0	99,0
Relations clientèles	203,9	(203,8)	0,1	0,5
Logiciels, brevets & droits similaires	27,6	(26,8)	0,7	1,0
Droit au bail	0,3	0,0	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,3)	0,6	0,7
Autres immobilisations incorporelles	28,8	(27,2)	1,6	1,9
TOTAL	816,2	(497,9)	318,4	319,1

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Valeur nette en début de période	319,1	332,0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,1	–
Cession et mise au rebut	–	(0,9)
Variation de périmètre et autres	–	(11,2)
Dotations nettes aux amortissements	(0,8)	(0,8)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	318,4	319,1

Écarts d'acquisition

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

La situation au 30 juin est en ligne avec le BP utilisé pour établir l'évaluation des différentes UGT au 31 décembre 2025.

Dans ce contexte, le Groupe n'a pas identifié d'indice de perte de valeur et n'a donc pas comptabilisé de dépréciation complémentaire au 30 juin 2026.

Marques

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

La performance des marques sur le premier semestre est toujours en ligne avec les projections du Groupe.

Dans ce contexte, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié et aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée sur le semestre.

7.2 Immobilisations corporelles

Au 30 juin 2026, les immobilisations corporelles s'élèvent à 181,0 millions d'euros contre 156,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 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 2025	181,2	4,5	–	185,7	(79,3)	(3,1)	–	(82,5)	103,2
Nouveaux contrats/Dotations	3,0	–	–	3,0	(8,7)	(0,5)	–	(9,3)	(6,3)
Résiliations de contrats/Reprises	(4,2)	(1,1)	–	(5,3)	3,0	1,1	–	4,2	(1,1)
AU 30 JUIN 2026	180,1	3,4	–	183,4	(85,0)	(2,5)	–	(87,6)	95,8

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 dans une moindre mesure, les locations des toitures où Altarea Énergies Renouvelables 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.

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)	30/06/2026	31/12/2025	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	899,8	901,2	(2,4)	1,0
Actifs sur contrats	381,6	453,3	(71,6)	–
Créances clients nettes	288,6	263,0	(2,7)	28,4
Autres créances d'exploitation nettes	422,3	446,1	(26,7)	3,0
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	711,0	709,0	(29,5)	31,4
Passifs sur contrats	(95,7)	(106,6)	10,9	–
Dettes fournisseurs	(924,1)	(1 034,0)	121,1	(11,2)
Autres dettes d'exploitation	(399,3)	(411,1)	10,3	1,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 323,4)	(1 445,1)	131,4	(9,7)
BFR D'EXPLOITATION	573,3	511,9	38,7	22,7

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

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

7.5.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2025	1 066,8	(165,5)	901,2
Variation	(7,1)	0,7	(6,4)
Dotations	–	(4,3)	(4,3)
Reprises	–	8,3	8,3
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,0	0,1	1,1
Variation de périmètre	(0,1)	–	(0,1)
AU 30 JUIN 2026	1 060,6	(160,7)	899,8

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

7.5.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Créances clients et comptes rattachés bruts	291,6	265,7
Perte de valeur à l'ouverture	(2,8)	(2,3)
Dotations	(0,3)	(0,5)
Reprises	0,1	0,1
Perte de valeur à la clôture	(2,9)	(2,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	288,6	263,0
Avances et acomptes versés	46,2	58,9
Créances de TVA	211,9	234,6
Débiteurs divers	43,4	43,7
Charges constatées d'avance	100,9	104,2
Comptes mandants débiteurs	26,9	11,7
Total autres créances d'exploitation brutes	429,3	453,1
Perte de valeur à l'ouverture	(7,0)	(7,5)
Dotations	(0,2)	(0,8)
Reprises	0,2	1,3
Perte de valeur à la clôture	(7,0)	(7,0)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	422,3	446,1
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	711,0	709,0
Créances sur cession d'immobilisations	1,2	1,8
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	712,2	710,9

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)	30/06/2026	31/12/2025
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	924,1	1 034,0
Avances et acomptes reçus des clients	1,6	7,7
TVA collectée	207,9	203,9
Autres dettes fiscales et sociales	29,3	40,2
Produits constatés d'avance	20,7	20,6
Autres dettes	139,8	138,7
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	399,3	411,1
Dettes sur immobilisations	14,3	14,7
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 337,8	1 459,8

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2026

(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	158,5	51,7	100,4	-	6,4	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	138,8	51,7	87,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	19,7	-	13,3	-	6,4	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	876,6	-	861,2	-	-	15,4	-	15,4	-
Clients et autres créances	712,2	-	712,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	26,8	-	26,8	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	8,7	-	-	-	-	8,7	-	8,7	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	129,0	-	122,3	-	-	6,7	-	6,7	-
PASSIFS NON COURANTS	366,8	-	-	366,8	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	362,4	-	-	362,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,4	-	-	4,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 765,6	-	-	1 765,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	427,9	-	-	427,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 337,8	-	-	1 337,8	-	-	-	-	-

(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.

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)	30/06/2026	31/12/2025
Swaps de taux d'intérêt	7,8	12,8
Intérêts courus non échus	1,0	0,9
TOTAL	8,7	13,7

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 30 juin 2026.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	706,8	206,8	205,9	205,1	4,5	3,6
ALTAREIT payeur à taux – swaption	–	–	–	–	–	–
ALTAREIT – cap	–	–	–	–	–	–
TOTAL	706,8	206,8	205,9	205,1	4,5	3,6
Taux moyen de couverture	0,81 %	2,77 %	2,78 %	2,78 %	2,42 %	2,79 %

Position de gestion

Au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(0,1)	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(430,8)	(263,9)	(210,3)	(83,0)	(1,5)	(0,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	129,0	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(302,0)	(263,9)	(210,3)	(83,0)	(1,5)	(0,5)
Swap	706,8	206,8	205,9	205,1	4,5	3,6
Swaption	–	–	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	706,8	206,8	205,9	205,1	4,5	3,6
POSITION NETTE APRÈS GESTION	404,8	(57,1)	(4,4)	122,1	3,0	3,1

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
30/06/2026	+ 50 bps	+ 1,2 million d'euros	+ 3,4 millions d'euros
	- 50 bps	- 1,2 million d'euros	- 3,4 millions d'euros
31/12/2025	+ 50 bps	+ 4,6 millions d'euros	+ 5,0 millions d'euros
	- 50 bps	- 4,6 millions d'euros	- 5,1 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 129,0 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 261,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

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

Le Groupe dispose également, au 30 juin 2026, d'une capacité de tirage de 693,5 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 30 juin 2026, le Groupe respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

Ils sont listés ci-dessous :

Covenants groupe Altarea	30/06/2026	Covenants Altareit consolidé	30/06/2026
Loan To Value (LTV)			
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	29,5 %	
Interest Cover Ratio (ICR)			
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,9	
Levier			
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres		≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/frais financiers nets		≥ 2	19,5

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)	30/06/2026		31/12/2025	
	% 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	NA
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autodétention	0,01	NA	0,01	NA
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

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

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea (holding de contrôle du groupe Altarea auquel la Société fait partie) et ses filiales, notamment celles prestataires de services ;
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président-fondateur du groupe Altarea) et sa famille qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager ;
- Altafi 3, associée commandité de la Société, présidée par M. 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, 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 906,5 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⁽¹⁾, cette dernière détenant ainsi indirectement 8,35 % du capital d'AF Investco 4.

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

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

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Actifs non courants	0,0	6,4	6,4	0,0	3,5
Actif courants	0,1	42,8	42,9	47,7	28,0
TOTAL ACTIF	0,1	49,2	49,3	47,7	31,4
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,2	174,2	174,3	169,7	187,4
TOTAL PASSIF	0,2	174,2	174,3	169,7	187,4

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

⁽¹⁾ 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	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Produits d'exploitation	0,0	9,8	9,8	63,3	(4,5)
Charges d'exploitation	(0,5)	(20,5)	(20,9)	(82,5)	(11,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,4)	(10,7)	(11,1)	(19,2)	(15,8)
Coût de l'endettement net	0,0	(7,4)	(7,4)	(2,3)	(1,1)
RÉSULTAT NET	(0,4)	(18,1)	(18,5)	(21,5)	(16,9)

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

Rémunération de la Gérance

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

Pour l'exercice 2026, Altafi 2 recevra un honoraire fixe d'un montant annuel de 750 000 euros hors taxes. Il pourrait en outre percevoir un honoraire annuel variable, dont une partie est liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière⁽²⁾ et une partie, d'un montant maximum de 350 k€ HT, est liée à des

critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines⁽³⁾.

Les honoraires variables ne pourront être définitivement versés à Altafi 2 qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altareit et sa société mère, Altarea, au titre de l'exercice 2026, est plafonnée à 3,2 millions d'euros hors taxes.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Salaires bruts ^(a)	1,1	2,1
Charges sociales	0,4	0,9
Paielements fondés sur des actions ^(b)	1,4	2,7
Nombre d'actions livrées au cours de la période	6 000	15 683
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	–	–
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	–	0,1
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,2	0,3
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,2

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	30/06/2026	31/12/2025
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	56 188	58 000

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.

⁽¹⁾ Les montants présentés ci-après correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance. Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2. Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

⁽²⁾ Fixée à 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du groupe Altareit dépassant 60 M€ au titre de l'exercice en cours.

⁽³⁾ 50 % étant conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, 25 % étant conditionnés par la qualité du management des équipes et 25 % par la qualité du dialogue social.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	30/06/2026	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	32,5	19,1	19,1	–	–
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	32,5	19,1	19,1	–	–
Cautions reçues des locataires	–	–	–	–	–
TOTAL	32,5	19,1	19,1	–	–
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	1 532,3	1 391,1	794,1	550,9	46,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 396,3	1 293,1	743,6	516,8	32,7
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	52,4	33,8	14,7	17,6	1,5
Cautions d'indemnités d'immobilisation	29,0	23,7	12,2	11,5	–
Autres cautions et garanties données	54,6	40,6	23,6	5,0	11,9
TOTAL	1 535,7	1 394,6	797,6	550,9	46,1

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Il s'agit d'engagements reçus liés à des opérations de périmètre.

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

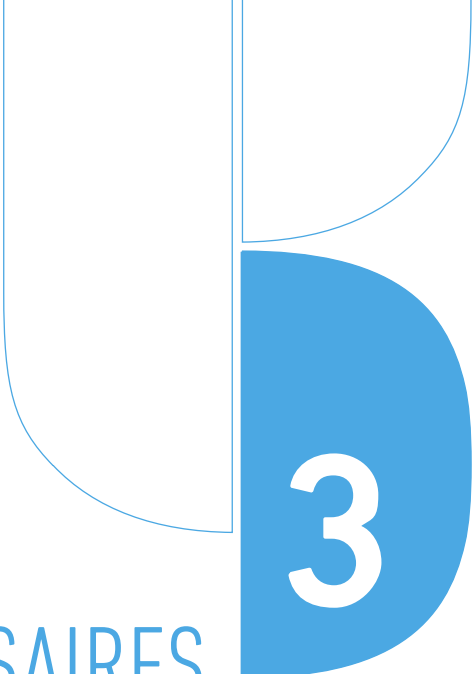
Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 2026.

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.



3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Altareit, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Levallois-Perret et Paris – La Défense, le 29 juillet 2026

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

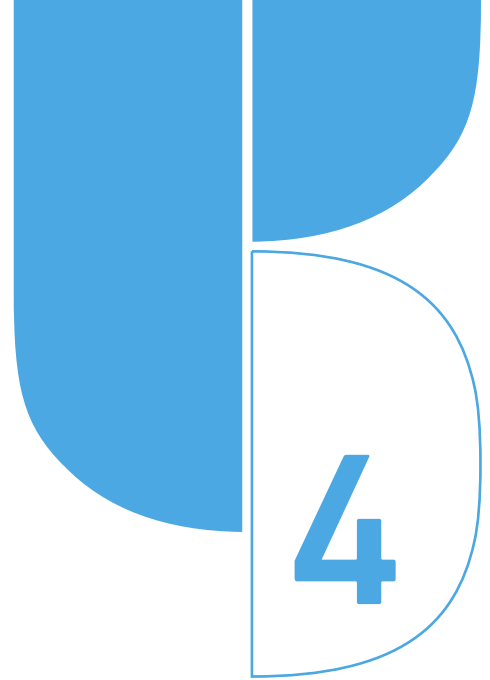
ERNST & YOUNG Audit

Gilles Magnan

Johanna Darmon

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

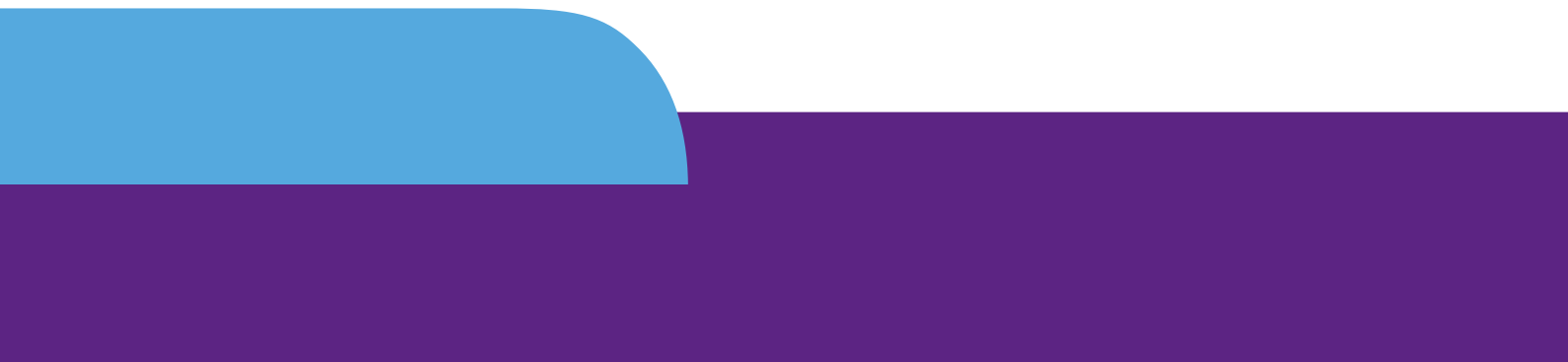
Paris, le 29 juillet 2026,

ALTAFI 2

Gérante

Représentée par son Président

Monsieur Alain TARAVELLA



www.altareit.com

