



Résultats semestriels 2026

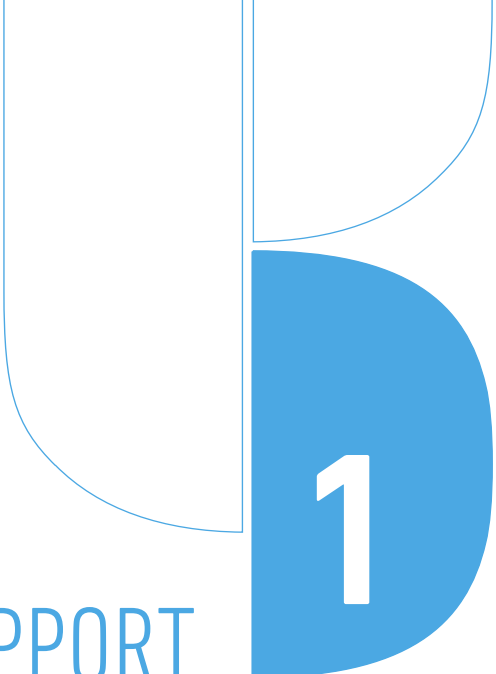
Paris, le 29 juillet 2026, 17h35. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2026. Les procédures d'examen limité sur les comptes consolidés ont été effectuées et les rapports des commissaires aux comptes sont émis sans réserve.

A PROPOS D'ALTAREIT - FR0000039216 - AREIT

Filiale à 99,85 % du groupe Altarea, Altareit dispose d'un savoir-faire de promoteur couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers : logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services, infrastructures photovoltaïques et data centers. Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires.

Altareit est coté sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Avertissement / Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altareit. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altareit, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altareit.com. Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du groupe Altareit. Bien qu'Altareit estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altareit est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.



RAPPORT D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2026

1.1	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	3
1.1.1	Logement	3
1.1.2	Immobilier d'entreprise	6
1.1.3	Nouvelles activités	7
1.2	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	9
1.2.1	Alignement à la taxonomie européenne	9
1.3	RÉSULTATS FINANCIERS	10
1.4	RESSOURCES FINANCIÈRES	11

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 Côtier 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.

Compte de résultat analytique

	30/06/2026			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
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	680,3	–	680,3	724,3	–	724,3
Coût des ventes et autres charges	(616,4)	(1,3)	(617,7)	(675,5)	(0,4)	(675,9)
Marge immobilière	63,9	(1,3)	62,6	48,8	(0,4)	48,4
Prestations de services externes	9,5	–	9,5	11,8	–	11,8
Production stockée	52,8	–	52,8	46,8	–	46,8
Charges d'exploitation	(75,9)	(8,6)	(84,5)	(80,1)	(7,7)	(87,9)
Frais de structure nets	(13,6)	(8,6)	(22,2)	(21,5)	(7,7)	(29,3)
Part des sociétés associées	0,5	(0,7)	(0,3)	(1,2)	(2,2)	(3,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(6,5)	(6,5)	–	(9,9)	(9,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,7)	(0,7)	–	–	–
Résultat opérationnel logement	50,8	(17,8)	33,0	26,1	(20,2)	5,8
Chiffre d'affaires	45,1	–	45,1	70,0	–	70,0
Coût des ventes et autres charges	(39,2)	–	(39,2)	(50,0)	–	(50,0)
Marge immobilière	5,9	–	5,9	20,0	–	20,0
Prestations de services externes	3,4	–	3,4	1,9	–	1,9
Production stockée	3,1	–	3,1	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(8,0)	(1,4)	(9,4)	(11,4)	(0,6)	(12,0)
Frais de structure nets	(1,5)	(1,4)	(3,0)	(5,2)	(0,6)	(5,7)
Part des sociétés associées	–	1,0	1,0	0,2	(1,2)	(1,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,2	1,2	–	1,6	1,6
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	0,3	0,3
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	4,4	0,7	5,1	15,1	0,1	15,2
Frais de structure nets	(6,3)	(0,9)	(7,2)	(2,8)	(1,7)	(4,6)
Part des sociétés associées	0,1	(0,2)	(0,1)	0,3	(0,3)	–
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(5,5)	(5,5)	–	(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)	(2,5)	(5,2)	(7,7)
Autres (corporate)	(0,2)	–	(0,2)	(0,3)	–	(0,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	49,0	(25,8)	23,2	38,4	(25,4)	13,0
Coût de l'endettement net	(2,5)	(0,5)	(3,0)	(3,3)	(1,0)	(4,3)
Autres résultats financiers	(5,9)	–	(5,9)	(6,3)	–	(6,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(4,1)	(4,1)	–	(7,0)	(7,0)
Résultats de cession des participations	–	17,0	17,0	–	(0,2)	(0,2)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	40,6	(13,4)	27,2	28,8	(33,5)	(4,7)
Impôts sur les sociétés	(0,1)	0,5	0,4	(0,5)	1,5	1,0
RÉSULTAT NET	40,4	(12,8)	27,6	28,3	(32,0)	(3,7)
Minoritaires	(6,1)	–	(6,1)	(4,4)	–	(4,4)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	34,4	(12,8)	21,5	23,9	(32,0)	(8,1)
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	<i>1 748 428</i>	<i>1 748 428</i>	<i>1 748 428</i>	<i>1 748 397</i>	<i>1 748 397</i>	<i>1 748 397</i>
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	19,65	(7,34)	12,31	13,66	(18,32)	(4,66)

Bilan consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants	826,0	790,1
Immobilisations incorporelles	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	181,0	156,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	95,8	103,2
Immeubles de placement	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	138,8	128,0
Actifs financiers (non courant)	19,7	10,2
Impôt différé actif	58,6	59,8
Actifs courants	2 162,0	2 562,1
Stocks et en-cours nets	899,8	901,2
Actifs sur contrats	381,6	453,3
Clients et autres créances	712,2	710,9
Créance d'impôt sur les sociétés	3,9	3,4
Actifs financiers (courant)	26,8	27,1
Instruments financiers dérivés	8,7	13,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	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)	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	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
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	0,0	0,0
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	362,4	380,7
<i>dont Placement obligatoire et privé</i>	0,0	0,0
<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	42,9	48,2
Dépôts et cautionnements reçus	4,4	2,6
Impôt différé passif	0,0	0,0
Passifs courants	1 861,6	2 238,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	427,9	567,8
<i>dont Placement obligatoire et privé</i>	0,0	0,0
<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	0,0	0,0
Passifs sur contrats	95,7	106,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	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