



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026



1

RAPPORT D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2026	3
1.1 Performance opérationnelle	4
1.2 Performance environnementale	13
1.3 Performance financière	14

2

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026	21
2.1 États financiers	22
2.2 Annexe – Compte de résultat analytique	28
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	29

3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	62
---	-----------

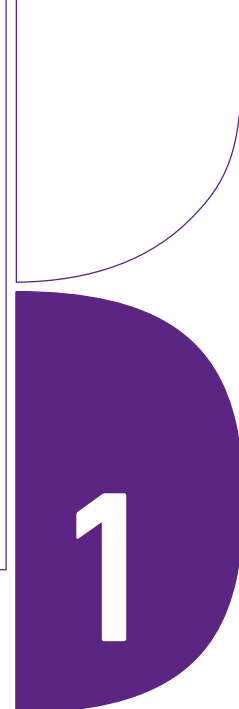
4

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	64
---	-----------

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	Commerce	4
1.1.2	Logement	7
1.1.3	Immobilier d'entreprise	10
1.1.4	Nouvelles activités	11
1.2	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	13
1.2.1	Alignement à la taxonomie européenne	13
1.3	PERFORMANCE FINANCIÈRE	14
1.3.1	Résultats consolidés	14
1.3.2	Actif net réévalué (ANR)	16
1.3.3	Ressources financières	18

1.1 Performance opérationnelle

1.1.1 Commerce

1.1.1.1 Une stratégie d'asset management pertinente

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux en gare, *retail parks*, commerces de proximité) et gère un portefeuille de 46 centres⁽¹⁾ particulièrement performants.

Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de tout premier plan. Cette stratégie permet au Groupe de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

À 100 % (en millions d'euros)	30/06/2026		31/12/2025	
Grands centres commerciaux	3 151	60 %	3 146	60 %
Commerces de flux	518	10 %	523	10 %
<i>Retail parks</i>	978	19 %	985	19 %
Commerces de proximité	639	12 %	597	11 %
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	5 286	100 %	5 251	100 %
dont Q/P Groupe	2 293	43 %	2 264	43 %
dont Q/P Tiers	2 993	57 %	2 987	57 %

A périmètre constant, la valeur des actifs sous gestion est stable⁽²⁾ par rapport à fin 2025, en ligne avec les taux de sortie immobiliers⁽³⁾ qui s'établissent à 6,15 % en moyenne fin juin 2026.

Taux de sortie immobilier - à 100 %	30/06/2026	31/12/2025
Grands centres commerciaux	5,95 %	5,93 %
<i>Retail parks</i>	6,69 %	6,71 %
Commerces de proximité	6,50 %	6,41 %
MOYENNE PONDÉRÉE	6,15 %	6,14 %

1.1.1.2 Bonne performance opérationnelle⁽⁴⁾

CA des commerçants⁽⁵⁾ et fréquentation⁽⁶⁾

À fin juin (6 mois)	CA des commerçants	Fréquentation
Variation vs. N-1	+1,0 %	+4,8 %

La dynamique de la fréquentation (+4,8 %) a permis de tirer la croissance du chiffre d'affaires des commerçants (+1,0 %) dans un contexte où le pouvoir d'achat de ménages reste sous tension.

Vacance financière

À 100 %	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024
Vacance financière	3,3 %	2,9 %	2,8 %

A fin juin 2026, la vacance financière s'inscrit temporairement en hausse en raison de plusieurs recommercialisations importantes en cours de négociation. Le Groupe anticipe un retour à des niveaux normatifs au cours du deuxième semestre.

⁽¹⁾ Entrée de trois actifs de commerces de proximité récemment livrés à Nice (Joia), Mougins et Bobigny Coeur de Ville.

⁽²⁾ 5 286 millions d'euros vs. 5 251 millions d'euros au 31/12/2025, soit +0,7 %.

⁽³⁾ Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

⁽⁴⁾ Les indicateurs de performance opérationnelle sont hors Marques Avenue Aubergenville, actif en cours de restructuration intégrale.

⁽⁵⁾ Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et en Espagne.

⁽⁶⁾ Variation du nombre de visiteurs mesuré par Quantafollow sur les centres commerciaux équipés et par comptage des voitures pour les retail parks, hors commerces de flux, en France et en Espagne.

Activité locative

À 100 %	Loyers annuels signés (M€)	Nb. de baux
France et International	19,9 M€	171

L'activité commerciale est restée soutenue au premier semestre avec notamment IKEA qui a choisi les retail parks Family Village de Limoges et Ruaudin (Le Mans) pour implanter son nouveau concept de magasins compacts en France et renforcer son maillage territorial. Ces implantations, très attendues, renforcent l'attractivité de ces sites et illustrent la capacité d'Altarea Commerce à accompagner les enseignes dans le déploiement de concepts innovants répondant aux attentes des consommateurs.

Par ailleurs, le Groupe a finalisé de nombreuses signatures et ouvertures emblématiques comme La Tête dans les Nuages et Aroma-Zone à Avenue 83, Petit Bao à Bercy Village, Adidas Outlet et Follow Park à Carré de Soie, ainsi que Lacoste – Maison René Lacoste et New Balance à CAP3000.

Enfin à Bercy Village, le Groupe a obtenu les autorisations définitives pour la surélévation d'un des bâtiments permettant l'implantation de la Haute École de Joaillerie.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
LOYERS NETS AU 30/06/2025	109,3	
Variation de périmètre	(0,5)	-0,5 %
Variation à périmètre constant	0,9	+0,8 %
dont indexation	0,5	+0,5 %
LOYERS NETS AU 30 JUIN 2026	109,8	+0,5 %

À périmètre constant, les loyers nets progressent de +0,8 %, dont +0,5 % au titre de l'indexation. L'effet périmètre est lié au projet de restructuration intégrale du site Marques Avenue à Aubergenville⁽¹⁾.

Le taux de recouvrement⁽²⁾ s'élève à 97,4 %, niveau considéré comme normatif.

1.1.1.3 Développements

Commerce de flux en gares

■ **Paris-Austerlitz** : véritable nouveau quartier, Grand Austerlitz deviendra un *hot spot* commercial de loisirs et de culture s'adressant à une zone de chalandise de près de 2 millions d'habitants et salariés, et bénéficiant d'un flux de voyageurs annuel estimé à 30 millions de personnes d'ici à 2030 (trains, métros et RER). La commercialisation des 110 espaces commerciaux situés dans la Grande Halle Voyageurs se poursuit en vue d'une ouverture prévue fin 2027. Ce projet, mené en partenariat avec SNCF – Gares & Connexions, a reçu la Pierre d'Or⁽³⁾ dans la catégorie "Programmes Innovants".

■ **Paris-Est** : après Starbucks en mars, trois ouvertures sont programmées pour 2026 dont un Pokawa, un restaurant à emporter et une brasserie en entrée de gare. Cette offre renouvelée s'adressera à un public de voyageur élargi avec la mise en service fin mars 2027 du Charles-de-Gaulle Express.

■ **Constellation (Grand Paris Express)** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel Retail, a gagné le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Cette concession d'une durée de 12 ans représente près de 136 commerces sur une surface de 12 600 m², dont plus de 3 600 m² exploités par Carrefour avec un contrat unique. Le Groupe a lancé la commercialisation de ces espaces avec un accueil très favorable de grands acteurs nationaux qui voient dans les gares du Grand Paris un nouveau point de contact quotidien avec leurs clients.

■ **Milano Metro Retail** : Altarea Commerce a remporté l'appel d'offre lancé par ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de gérer, exploiter et commercialiser, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m² d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 650 millions de visiteurs. Le projet s'accompagne également d'un programme d'investissement destiné à moderniser l'offre commerciale, améliorer la lisibilité du parcours voyageurs et contribuer à la transformation de plusieurs stations majeures du réseau.

Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur.

En mars 2026, Altarea a livré les derniers commerces et le cinéma de quartier de Bobigny Cœur de Ville. Développé par Altarea sur l'ancien site commercial Bobigny2, ce programme mixte a été distingué lors des Trophées des Acteurs du Commerce remis par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires), dans la catégorie Création / Rénovation - projet multifonctionnel⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Le Groupe a lancé le repositionnement de cet outlet de 13 300 m² afin de le transformer en retail park opéré sous le format Family Village.

⁽²⁾ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles (TTC), à date de publication.

⁽³⁾ Décernées par Immoweek, les Pierres d'Or mettent en lumière des opérations remarquables par leur qualité de réalisation, leur innovation et leur impact sur le territoire.

⁽⁴⁾ Articulé autour d'une nouvelle place centrale piétonne, une offre diversifiée comprenant 35 commerces représentant 13 000 m² de services et activités en pied d'immeuble, plus de 1200 logements développés par Cogedim et 10 000 m² de bureaux.

Actifs gérés au 30 juin 2026

Actif et typologie	Nb.	m² GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 700			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		55 200			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 100			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 800			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 000			25 %	
Espace St Quentin (St-Quentin-en-Yvelines)		34 900			0 %	
NicEtoile (Nice)		18 000			0 %	
Grands centres commerciaux	10	446 600	171	3 151		1 421
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		15 900			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
Commerces de flux	8	44 300	52	518		267
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100 %	
Family Village (Le Mans – Ruaudin)		31 000			51 %	
Family Village (Limoges)		29 400			51 %	
Family Village (Nîmes)		29 000			51 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		29 400			51 %	
Family Village (Aubergenville)		28 200			51 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		24 100			51 %	
Thiais Village (Thiais)		23 200			51 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		13 300			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		35 400			0 %	
Retail parks	13	351 400	58	978		481
-X % (Massy)		18 100			100 %	
Grand Place (Lille)		8 400			100 %	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100 %	
Nice Joia		8 400			100 %	
Mougins		1 700			100 %	
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
Reflats Compans (Toulouse)		13 800			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 300			18 %	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 300			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Bobigny		10 100			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 300			0 %	
Commerces de proximité	15	206 100	43	639		125
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	46	1 048 400	324	5 286	43 %	2 293

NB : 141 M€ de Loyers bruts en quote-part Groupe.

1.1.2 Logement

Altarea 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.

1.1.2.1 Le logement neuf

La qualité Cogedim

Altarea 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

Altarea 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, Altarea 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 d'Altarea constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

1.1.2.2 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 1^{er} pour la 4^{ème} année consécutive en janvier 2026 du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

⁽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.

1.1.2.3 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, Altarea 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).

1.1.2.4 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, Altarea 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⁾

Altarea 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 Hespérides et représentant 60 résidences seniors en exploitation ou en développement.

1.1.3 Immobilier d'entreprise

Altarea 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.

1.1.3.1 Bureau

En bureau, Altarea 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 curage/désamiantage d'Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m²) développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- poursuivi les travaux de la 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, Altarea a :

- livré Mokusai (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.

1.1.3.2 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.

1.1.4 Nouvelles activités

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

1.1.4.1 Infrastructures photovoltaïques

Altarea 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 cours du premier semestre, Altarea a finalisé avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽²⁾ 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.

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.

1.1.4.2 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.

Altarea 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. Altarea 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⁾, Altarea 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, Altarea 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 Altarea 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, Altarea 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)

Altarea 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.

Altarea 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.

1.1.4.3 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

Un indicateur clé pour Altarea

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.

Altarea 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.

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie⁽²⁾. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁽³⁾.

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

Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif⁽⁴⁾.

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⁽⁵⁾ : 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⁽⁶⁾.

Altarea 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⁽⁷⁾.

Résultats

Chiffre d'affaires aligné à 74,0 %⁽⁸⁾

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	640,6	88,1	138,8	867,5
CA aligné	473,9	75,6	92,1	641,6
% CA consolidé	74,0 %	85,8 %	66,4 %	74,0 %

Au 1^{er} semestre 2026, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 74,0 % (vs 72,4 % au 1^{er} semestre 2025).

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

⁽²⁾ Altarea a fait partie des huit entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate dès leur assemblée générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2025, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

⁽³⁾ À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

⁽⁴⁾ 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, 267 opérations/actifs étudiés ont été analysés et considérées comme alignées.

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ Altarea 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.

⁽⁸⁾ Le chiffre d'affaires de la période 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 % (soit 847 millions d'euros de CA éligible).

1.3 Performance financière

1.3.1 Résultats consolidés

Au 30 juin 2026, le chiffre d'affaires s'établit à 867,5 millions d'euros (vs. 954,7 millions d'euros au 30 juin 2025) en baisse de -9,1 %. Le résultat net récurrent (FFO⁽¹⁾) est en nette progression (+39,2 %) à 86,6 millions d'euros (vs. 62,2 millions d'euros au 30 juin 2025). Le résultat net après variation de valeurs et charges calculées⁽²⁾ s'établit à 78,5 millions d'euros dont 36,9 millions d'euros en part du Groupe (vs. 9,5 millions d'euros au 30 juin 2025).

(en millions d'euros)	Commerce	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	136,0	688,9	41,6	1,0	0,1	867,5	–	867,5
Variation vs. 30/06/2025	-7,3 %	-6,0 %	-41,6 %	na	na	-9,1 %		-9,1 %
Loyers nets	109,8	–	–	–	–	109,8	–	109,8
Marge immobilière	1,0	63,9	3,6	15,0	–	83,5	(3,7)	79,8
Prestations de services externes	13,2	9,4	2,4	1,0	0,1	26,0	–	26,0
Revenus nets	124,0	73,4	5,9	15,9	0,1	219,3	(3,7)	215,6
Variation vs. 30/06/2025	-4,1 %	21,7 %	-92,0 %	na	na	+3,5 %	na	
Production immobilisée et stockée	4,3	52,8	3,1	–	–	60,2	–	60,2
Charges d'exploitation	(21,4)	(78,1)	(5,5)	(8,1)	(5,4)	(118,5)	(12,5)	(131,0)
Frais de structure nets	(17,1)	(25,3)	(2,4)	(8,1)	(5,4)	(58,3)	(12,5)	(70,8)
Contributions des sociétés MEE	2,9	0,5	(1,3)	0,2	–	2,3	(10,0)	(7,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							(1,4)	(1,4)
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(5,1)	(5,1)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							1,0	1,0
Charges calculées et frais de transaction – Nouvelles activités							(9,1)	(9,1)
Autres				(0,5)	0,5	–	(4,9)	(4,9)
Résultat opérationnel	109,8	48,6	2,2	7,6	(4,9)	163,2	(45,8)	117,5
Variation vs. 30/06/2025	-3,4 %	x2,0	-85,9 %	na	na	+17,8 %		
Coût de l'endettement net						(16,5)	(2,3)	(18,7)
Autres résultats financiers						(14,9)	(2,1)	(17,0)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						–	(2,5)	(2,5)
Résultat de cession de participation						–	0,4	0,4
Impôts						(1,0)	(0,1)	(1,2)
Résultat net						130,9	(52,4)	78,5
Minoritaires						(44,3)	2,7	(41,6)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE						86,6	(49,7)	36,9
Variation vs. 30/06/2025						+39,2 %		
Nombre moyen d'actions dilué						23 765 742		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (EN EUROS)						3,64		
Variation vs. 30/06/2025						+31,5 %		

⁽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 et des immeubles de placement, charges AGA, indemnités de départ en retraite, IFRS 5, frais de transaction et autres charges calculées.

Chiffre d'affaires

Au 30 juin 2026, le chiffre d'affaires s'établit à 867,5 millions d'euros en baisse de -9,1 % par rapport au 30 juin 2025 :

- en **Commerce**, la baisse du chiffre d'affaires de -7,3 % à 136,0 millions d'euros est liée à l'activité de promotion pour compte de tiers qui avait été soutenue au premier semestre 2025. Les revenus locatifs sont stables à 121,8 millions d'euros ;
- en **Logement**, le chiffre d'affaires baisse de -6,0 % à 688,9 millions d'euros (vs. 733,0 millions d'euros) en raison de la poursuite de l'extinction de la contribution des opérations d'ancienne génération. Les opérations de nouvelle génération continuent de monter en puissance et ont représenté 72 % du chiffre d'affaires Logement neuf au premier semestre 2026 (contre 14 % en 2024 et 50 % en 2025). Le chiffre d'affaires réhabilitation de l'ancien s'établit à 24,8 millions d'euros (vs 24,5 millions d'euros au premier semestre 2025) ;
- en **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires s'établit à 41,6 millions d'euros vs. 71,3 millions d'euros au premier semestre 2025 lié à une moindre activité, notamment en CPI.

Résultat opérationnel FFO

Le résultat opérationnel FFO⁽¹⁾ progresse de +17,8 % à **163,2 millions d'euros** (vs. 138,6 millions d'euros au 30 juin 2025). Il est composé de :

- **109,8 millions d'euros en Commerce** (vs. 113,7 millions d'euros). Cette baisse est entièrement due aux opérations de promotion pour compte de tiers. Les loyers net sont en croissance de +0,5 % ;
- **48,6 millions d'euros en Logement** (vs. 23,7 millions d'euros). La forte hausse provient de la montée en puissance des projets de nouvelle génération en Logement neuf à marges satisfaisantes ;
- **2,2 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (vs. 15,3 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 ;
- **7,6 millions d'euros pour les Nouvelles Activités** (vs. -4,4 millions d'euros). Le premier semestre a été marqué par la transaction avec le groupe Crédit Agricole sur les infrastructures photovoltaïques qui a représenté une contribution de 15,0 millions d'euros. L'asset management immobilier est quasiment à l'équilibre ce semestre et les frais de développement de l'activité data center ont été intégralement comptabilisés en charges.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle⁽²⁾ du Groupe s'établit à 18,8 % (contre 14,5 % au premier semestre 2025).

Résultat net récurrent (FFO)

Le FFO part du Groupe s'établit à 86,6 millions d'euros, en hausse de +39,2 %.

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour -16,5 millions d'euros et autres résultats financiers pour -14,9 millions d'euros) sont en légère baisse en raison de l'effet combiné de l'évolution du mix de financement du Groupe, de sa couverture associée et des placements de trésorerie.

La charge d'impôt s'établit à -1,0 million d'euros, stable par rapport au premier semestre 2025, et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables.

Ramené par action, le FFO s'établit à 3,64 euros (+31,5 %) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 405 770 actions nouvelles⁽³⁾ en 2026.

Résultat net consolidé

Le résultat net après variation de valeurs et charges calculées⁽⁴⁾ s'établit à 78,5 millions d'euros dont 36,9 millions d'euros en part du Groupe (vs. 9,5 millions d'euros au 30 juin 2025).

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

⁽²⁾ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

⁽³⁾ Dont 1 222 192 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 174 192 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 9 386 au titre du FCPE.

⁽⁴⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers et des immeubles de placement, charges AGA, indemnités de départ en retraite, IFRS 5, frais de transaction et autres charges calculées.

1.3.2 Actif net réévalué (ANR)

1.3.2.1 ANR de continuation dilué⁽¹⁾ à 100,3 euros/action

ANR Groupe	30/06/2026				31/12/2025	
	(en M€)	var	€/act.	var	(en M€)	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 509,0	-8,0 %	64,6	-8,2 %	1 640,0	70,4
Autres plus-values latentes	677,7				625,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	27,1				25,5	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	21,8				22,4	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(20,1)				(18,7)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	67,2				74,3	
Part des commandités ^(c)	(11,7)				(12,1)	
ANR NNNAV de liquidation	2 271,1	-3,6 %	97,2	-3,9 %	2 356,9	101,1
Droits et frais de cession estimés	73,8				65,2	
Part des commandités ^(c)	(0,4)				(0,3)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	2 344,5	-3,2 %	100,3	-3,5 %	2 421,8	103,9
Nombre d'actions diluées :	23 371 012				23 302 605	

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

L'actif net réévalué de continuation dilué est en baisse à 2 344,5 millions d'euros (vs 2 421,8 millions d'euros fin 2025). Ramené par action, l'ANR est en baisse de -3,5 % à 100,3 euros.

1.3.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
ANR au 31 décembre 2025	2 421,8	103,9
Dividende	(189,2)	(8,0)
ANR AU 31 décembre 2025 hors dividende	2 232,6	95,9
FFO pdg S1 2026	86,6	3,6
Variations de valeur Promotion	36,3	1,6
Variations de valeur Commerce	4,8	0,2
Instruments financiers et dette à taux fixe	(3,1)	(0,1)
Autres et frais de transaction ^(a)	(3,4)	(0,9)
ANR 30 JUIN 2026	2 344,5	100,3
vs. 31 décembre 2025 hors dividende	+5,0 %	+4,6 %
vs. 31 décembre 2025	-3,2 %	-3,5 %

(a) Dont charge AGA, dotations aux amortissements, part des commandités

L'ANR par action baisse de -3,6 € à 100,3 € après le détachement du dividende de 8,0 € par action (189,2 millions d'euros).

⁽¹⁾ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

1.3.2.3 Principes de calcul

Évaluation des actifs

Immeubles de placement

Les actifs immobiliers figurent à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement).

Les commerces sont évalués par plusieurs experts. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	30 %
Cushman & Wakefield	France & International	30 %
CBRE	France & International	32 %
Autres	France & International	8 %

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

Autres actifs

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim et Histoire & Patrimoine, Logistique) ; et
- des pôles d'*asset management* Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors de la clôture annuelle : le pôle d'*asset management* Commerce (Altarea Commerce France), le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'*asset management* en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy.

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

La valeur retenue par Altarea à partir des éléments fournis par Accuracy est une valeur d'utilité.

Au 30 juin 2026, la valeur des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise retenue dans l'ANR se situe dans le bas de la fourchette de la dernière expertise disponible.

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

1.3.3 Ressources financières

1.3.3.1 Faits marquants

Au 1^{er} semestre 2026, le Groupe a rallongé la durée moyenne de son portefeuille de RCF (échéance moyenne supérieure à 3 ans) avec le renouvellement pour 5 ans de 4 lignes de crédits pour un montant cumulé de 275 millions d'euros, à des conditions financières améliorées. A date de publication, le Groupe n'a plus d'échéance de RCF en 2027.

En juillet 2026, le Groupe a renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 111,1 millions d'euros, dont 110,0 millions d'euros via le paiement partiel du dividende 2025 en actions (création de 1 229 831 actions nouvelles) et 1,2 million d'euros via une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés (création de 13 439 actions nouvelles).

1.3.3.2 Liquidités disponibles

Au 30 juin 2026, les liquidités disponibles⁽¹⁾ sont de 1 883 millions d'euros (vs 2 039 millions d'euros au 31 décembre 2025).

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	161	1 305	1 465
Au niveau des projets	258	159	417
TOTAL	419	1 464	1 883

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

Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽²⁾ (échéance inférieure ou égale à un an) et deux programmes NEU MTN⁽³⁾ (échéance supérieure à un an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2026, l'encours du programme NEU CP Altareit est de 121 millions d'euros. Nette des NEU CP en circulation, la liquidité disponible du Groupe s'établit à 1 762 millions d'euros.

1.3.3.3 Dette nette⁽⁴⁾

Évolution de la dette sur la période

La dette nette diminue de -37 millions d'euros à 1 865 millions d'euros (contre 1 902 millions d'euros fin 2025).

(en millions d'euros)	
DETTE NETTE 31 DÉCEMBRE 2025	1 902
FFO S1 2026	(86,6)
Commerce	27
Immobilier d'Entreprise	69
Nouvelles activités	(65)
BFR Logement	6
Autres	12
DETTE NETTE AU 30 JUIN 2026	1 865

Au cours de la période, le Groupe a poursuivi ses investissements en Commerce (Gare Paris-Austerlitz), en Bureau (Saint-Honoré, Upper) ainsi qu'en Logistique (Bollène).

La baisse sur les nouvelles activités provient principalement du partenariat Crédit Agricole (infrastructures photovoltaïques) qui a plus que couvert la poursuite des investissements.

Le BFR en Logement est resté stable sur le semestre.

Structure de la dette et durée

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Dette corporate bancaire	247	377
Marchés de crédit	1 237	1 254
Dette hypothécaire	560	560
Dette sur opérations de promotion	88	87
Dette sur projets photovoltaïques	10	7
Total Dette brute	2 143	2 286
Disponibilités	(278)	(384)
TOTAL DETTE NETTE	1 865	1 902

Au 30 juin 2026, la durée moyenne de la dette nette est de 2 ans et 8 mois contre 3 ans et 1 mois au 31 décembre 2025.

⁽¹⁾ Montants à 100 %.

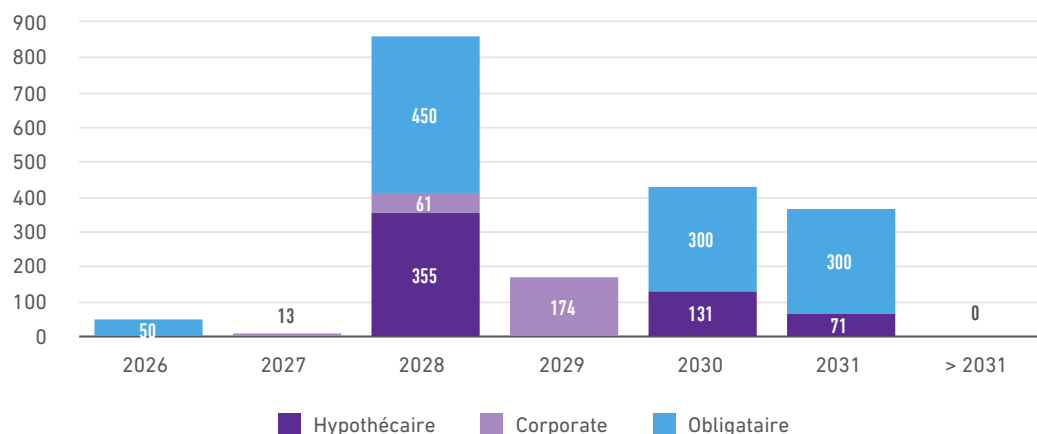
⁽²⁾ Negotiable EUropean Commercial Paper.

⁽³⁾ Negotiable EUropean Medium Term Note.

⁽⁴⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

Échéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement à long terme⁽¹⁾ du Groupe par maturité.



L'échéance hypothécaire de 355 millions d'euros en 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone).

Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Couverture : nominal et taux moyen

Altea bénéficie d'une position de couverture de taux significative reflétant la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

Encours à fin d'année (en millions d'euros)	Dette à taux fixe	Couvertures à taux fixe ^(a)	Position à taux fixe ^(b)	Taux de couv. moyen ^(c)
2026	1 050	1 510	2 510	1,11 %
2027	1 050	1 509	2 559	1,11 %
2028	600	946	1 546	1,73 %
2029	600	745	1 345	1,57 %
2030	300	395	694	2,10 %
2031	0	303	303	1,76 %

(a) Swap de taux et caps.

(b) Après couverture et en quote-part de consolidation.

(c) Taux moyen des couvertures et taux de base moyen de la dette à taux fixe (taux mid-swap à la date de pricing de chaque obligation, hors spread de crédit).

Coût moyen de la dette brute : 2,20 % (+19 bps)

Le coût moyen de la dette brute s'établit à 2,20 % fin juin 2026 (vs. 2,01 % au 31 décembre 2025). Le Groupe a continué de bénéficier de l'impact positif de sa position de couverture de taux et des produits de placement de sa trésorerie.

⁽¹⁾ À date de publication et hors financements à court terme et promotion.

1.3.3.4 Structure financière, ratios et covenants

Loan-to-value (LTV)

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Endettement brut	2 143	2 286
Disponibilités	(278)	(384)
Endettement net consolidé	1 865	1 902
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 915	3 898
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	209	213
Immeubles de placement au coût ^(c)	167	150
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	253	194
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 467	1 385
Nouvelles activités	316	295
Valeur vénale des actifs	6 327	6 136
RATIO LTV	29,5 %	31,0 %

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

(e) Logement et Immobilier d'entreprise (Bureaux et Logistiques).

Emplois - ressources

L'allocation des capitaux employés du Groupe varie en fonction des cycles immobiliers avec une pondération prédominante de la foncière Commerce qui représente 68 % des capitaux employés. Le bilan du Groupe est fortement capitalisé et la dette nette obligataire et bancaire représente 29,5 % des ressources financières totales.

(en millions d'euros)	30/06/2026		31/12/2025	
Foncière Commerce	4 291	68 %	4 262	69 %
Logement	1 242	19 %	1 111	18 %
Bureau	372	6 %	295	5 %
Logistique	105	2 %	173	3 %
Nouvelles activités	316	5 %	295	5 %
TOTAL Capitaux employés consolidés	6 327	100 %	6 136	100 %
Capitaux propres économiques	3 863	61 %	3 975	65 %
dont actif net réévalué part du Groupe	2 344		2 422	
dont actif net réévalué minoritaires	1 519		1 553	
Dette nette obligataire et bancaire	1 865	29,5 %	1 902	31 %
Dette auprès des actionnaires ^(a)	245	4 %	—	— %
Autres passifs ^(b)	353	6 %	259	4 %
TOTAL Ressources consolidées	6 327	100 %	6 136	100 %

(a) Dont 189,2 millions d'euros auprès des actionnaires Altarea SCA.

(b) IFRS 16 et autres.

Ratios de crédits

	Covenant	30/06/2026	31/12/2025	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	29,5 %	31,0 %	-150 bps
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	9,9x	8,1x	+1,8x

(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 »).

Au 30 juin 2026, le ratio Dette Nette/EBITDA⁽¹⁾ s'établit à 5,7x contre 6,3x fin 2025 et le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres ressort à 39,0 % contre 38,2 % fin 2025. Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

1.3.3.5 Notation financière

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.

⁽¹⁾ Endettement net obligataire et bancaire/Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026

2.1	ÉTATS FINANCIERS	22
	État de la situation financière consolidée	22
	État du résultat global consolidé	24
	Autres éléments du résultat global	25
	État des flux de trésorerie consolidés	26
	État de variation des capitaux propres consolidés	27
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	28
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	29

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants		5 192,4	5 098,7
Immobilisations incorporelles	7.2	345,4	345,5
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		235,0	235,0
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,1	0,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		11,4	11,0
Immobilisations corporelles	7.3	184,4	158,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.4	93,2	100,3
Immeubles de placement	7.1	4 089,5	4 056,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 658,3	3 642,7
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		173,5	156,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		257,7	257,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.4	368,0	352,4
Actifs financiers (non courant)	4.5	45,6	18,8
Impôt différé actif	5.3	66,2	66,9
Actifs courants		2 495,1	2 859,7
Stocks et en-cours nets	7.5	910,7	907,8
Actifs sur contrats	7.5	381,6	453,3
Clients et autres créances	7.5	844,6	841,0
Créance d'impôt sur les sociétés		5,4	4,5
Actifs financiers (courant)	4.5	19,9	19,5
Instruments financiers dérivés	8	54,9	59,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	277,9	383,5
Actifs destinés à la vente		0,0	190,9
TOTAL ACTIF		7 687,5	7 958,4

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres		2 912,1	3 076,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 509,0	1 640,0
Capital	6.1	357,1	356,1
Primes liées au capital		143,2	275,3
Réserves		971,8	1 000,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		36,9	8,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 403,1	1 436,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 138,1	1 150,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		41,6	63,1
Passifs non courants		2 440,4	2 448,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 320,8	2 327,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		71,5	61,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 046,1	1 045,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		855,1	865,2
<i>dont Obligations locatives</i>		94,4	102,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		253,8	252,9
Provisions long terme	6.3	53,4	58,2
Dépôts et cautionnements reçus		52,2	49,7
Impôt différé passif	5.3	14,0	12,3
Passifs courants		2 335,0	2 433,7
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	385,2	508,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		69,2	67,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		35,8	159,2
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		121,0	141,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		15,5	7,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		119,2	108,6
<i>dont Obligations locatives</i>		20,7	20,8
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		3,9	4,1
Instruments financiers dérivés	8	2,4	1,8
Passifs sur contrats	7.5	95,7	106,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.5	1 606,0	1 711,6
Dettes d'impôt exigible		0,3	1,9
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales		245,4	0,0
Passifs destinés à la vente		0,0	103,0
TOTAL PASSIF		7 687,5	7 958,4

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Revenus locatifs		121,8	246,2	122,2
Charges du foncier		(2,9)	(7,7)	(4,4)
Charges locatives non récupérées		(5,9)	(11,1)	(5,1)
Charges refacturées aux preneurs		33,6	65,6	33,4
Charges locatives		(39,5)	(76,7)	(38,6)
Autres charges		0,8	1,7	1,1
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(3,9)	(8,9)	(4,5)
Loyers nets	5.1	109,8	220,2	109,3
Chiffre d'affaires		719,7	1 772,4	801,8
Coûts des ventes		(638,8)	(1 621,0)	(707,9)
Charges commerciales		(17,9)	(50,6)	(24,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		2,2	(21,4)	2,4
Amortissement des relations clientèles		(0,4)	(0,8)	(0,4)
Marge immobilière	5.1	64,8	78,6	71,0
Prestations de services externes		26,0	57,0	30,8
Production immobilisée et stockée		60,2	135,8	54,0
Charges de personnel		(98,6)	(230,0)	(109,3)
Autres charges de structure		(30,2)	(60,6)	(30,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(13,3)	(29,1)	(14,9)
Frais de structure nets		(55,9)	(126,9)	(69,9)
Autres produits et charges		(2,3)	14,3	0,9
Dotations aux amortissements		(5,2)	(7,4)	(2,8)
Frais de transaction		(2,1)	(2,2)	(1,0)
Autres		(9,6)	4,7	(2,9)
Produits de cession d'actifs de placement		0,0	0,0	0,0
Valeur comptable des actifs cédés		0,0	0,0	0,0
Résultat sur cession d'actifs de placement		0,0	0,0	0,0
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	1,0	(25,7)	(2,0)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		0,0	(2,4)	(2,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,9)	2,7	2,0
Dotation nette aux provisions		3,3	5,3	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		112,6	156,4	105,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	(7,7)	(4,7)	(4,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		104,8	151,7	100,4
Coût de l'endettement net	5.2	(18,7)	(42,1)	(19,1)
Charges financières		(44,9)	(105,1)	(54,5)
Produits financiers		26,2	63,0	35,4
Autres résultats financiers	5.2	(17,0)	(35,3)	(18,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(2,5)	(12,6)	(14,5)
Résultats de cession des participations		13,0	(1,9)	(0,1)
Résultat avant impôts		79,6	59,8	48,5
Impôt sur les résultats	5.3	(1,2)	11,7	(2,3)
RÉSULTAT NET		78,5	71,5	46,2
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		36,9	8,4	9,5
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		41,6	63,1	36,7
Nombre moyen d'actions non dilué ^(a)		23 358 009	22 753 212	22 137 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	5.4	1,58	0,37	0,43
Nombre moyen d'actions dilué ^(a)		23 765 742	23 135 752	22 559 755
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	5.4	1,55	0,36	0,42

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en janvier et mars 2026 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
RÉSULTAT NET	78,5	71,5	46,2
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,2	1,6	0,9
Gains / pertes de juste valeur sur participations - OCI	0,8		
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(0,5)</i>	<i>(0,2)</i>
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	2,0	1,6	0,9
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	2,0	1,6	0,9
RÉSULTAT GLOBAL	80,5	73,1	47,1
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA</i>	<i>38,9</i>	<i>10,0</i>	<i>10,4</i>
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	<i>41,6</i>	<i>63,1</i>	<i>36,7</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		78,5	71,5	46,2
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	1,2	(11,7)	2,3
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	35,8	77,2	37,3
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		115,4	137,1	85,9
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.4	7,7	4,7	4,7
Élimination des amortissements et provisions		16,7	33,8	19,6
Élimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	1,4	40,8	18,9
Élimination des résultats de cession ^(a)		(14,5)	(1,9)	(0,4)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	8,7	14,8	6,4
Marge brute d'autofinancement		135,5	229,2	135,1
Impôts payés		(2,5)	(1,3)	(1,7)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.5	(35,4)	(92,5)	(184,7)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		97,6	135,4	(51,3)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1/7.3	(61,4)	(172,9)	(71,4)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.4	(45,5)	(28,7)	(20,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite		—	(0,1)	0,0
Autres variations de périmètre		—	12,7	12,6
Augmentation des prêts et des créances financières		(12,5)	(14,5)	0,3
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a)		7,7	0,3	0,3
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.4	0,2	9,5	5,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.4	6,4	4,7	4,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		14,8	35,5	20,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	—	(33,5)	(6,8)
Dividendes reçus		2,5	8,5	3,8
Intérêts encaissés sur prêts financiers		26,9	67,4	38,7
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(60,8)	(111,0)	(11,7)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation de capital ^(b)		—	102,5	0,0
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales ^(c)		25,0	0,6	0,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	—	(179,1)	0,2
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(0,6)	(95,4)	0,1
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	776,1	880,2	168,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(879,1)	(967,8)	(454,2)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,4)	(19,7)	(9,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(5,8)	0,7	0,6
Variation nette des dépôts et cautionnements		2,1	0,9	0,6
Intérêts versés sur dettes financières		(58,5)	(144,9)	(76,3)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(150,1)	(422,1)	(370,2)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(113,3)	(397,6)	(433,2)
Trésorerie d'ouverture	6.2	375,7	775,5	775,5
Reclassement de la trésorerie liée à IFRS 5		—	(2,1)	0,0
Trésorerie de clôture	6.2	262,5	375,7	342,3
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		277,9	383,5	357,7
dont découverts bancaires		(15,5)	(7,8)	(15,4)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(b) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en actions sur le deuxième semestre 2025.

(c) Dilution du capital suite à l'entrée du groupe Vantage dans des sociétés porteuses de projets Data Center.

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1ER JANVIER 2025	334,6	330,7	(0,7)	1 029,7	1 694,3	1 468,6	3 162,9
Résultat net	-	-	-	9,5	9,5	36,7	46,2
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	-	10,4	10,4	36,7	47,1
Distribution de dividendes	-	(136,5)	-	(42,5)	(179,0)	(72,2)	(251,1)
Augmentation de capital	2,5	(2,4)	-	-	0,1	0,2	0,3
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	4,7	4,7	-	4,7
Élimination des actions propres	-	-	0,5	-	0,6	-	0,6
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	2,5	(138,8)	0,5	(37,7)	(173,5)	(72,0)	(245,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,6	0,6	(0,1)	0,5
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)
AU 30 JUIN 2025	337,1	191,9	(0,1)	1 003,0	1 531,8	1 432,5	2 964,3
Résultat net	-	-	-	(1,1)	(1,1)	26,4	25,3
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	0,7	0,7	-	0,7
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	-	(0,4)	(0,4)	26,4	26,0
Distribution de dividendes	-	-	-	(0,2)	(0,1)	(23,2)	(23,4)
Augmentation de capital	19,0	83,4	-	-	102,4 ^(a)	-	102,3
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	6,2	6,2	-	6,2
Élimination des actions propres	-	-	0,2	-	0,1	-	0,1
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	19,0	83,4	0,2	6,0	108,4	(23,2)	85,2
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	(0,1)	-
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres	-	-	-	-	-	0,7	0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2025	356,1	275,3	-	1 008,6	1 640,0	1 436,8	3 076,7
Résultat net	-	-	-	36,9	36,9	41,6	78,5
Écart actuariel sur engagements de retraite et Variation de valeur de titres (OCI)	-	-	-	2,0	2,0	-	2,0
RÉSULTAT GLOBAL	-	-	-	38,9	38,9	41,6	80,5
Distribution de dividendes	-	(130,9)	-	(58,3)	(189,2)	(82,5)	(271,7)
Augmentation de capital	1,0	(1,0)	-	-	— ^(a)	25,0 ^(b)	25,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	6,4	6,4	-	6,4
Élimination des actions propres	-	-	(2,6)	(2,4)	(5,0)	-	(5,0)
TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	1,0	(131,9)	(2,6)	(54,3)	(187,7)	(57,6)	(245,3)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	17,9	17,9	(17,7) ^(b)	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	357,1	143,2	(2,6)	1 011,2	1 509,0	1 403,1	2 912,1

(a) Augmentation de capital liée au FCPE et option du dividende en actions au 31 décembre 2025.

(b) Augmentations de capital souscrites par les minoritaires d'Alta Sèvres et d'Alta Citadel 2, qui ont conduit à la dilution du groupe, sans changement de méthode de consolidation sur le 1er semestre 2026.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	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
<i>(en millions d'euros)</i>									
Revenus locatifs	121,8	–	121,8	246,2	–	246,2	122,2	–	122,2
Autres charges	(12,0)	–	(12,0)	(26,0)	–	(26,0)	(12,9)	–	(12,9)
Loyers nets	109,8	–	109,8	220,2	–	220,2	109,3	–	109,3
Prestations de services externes	13,2	–	13,2	31,3	–	31,3	17,0	–	17,0
Production immobilisée et stockée	4,3	–	4,3	3,8	–	3,8	2,9	–	2,9
Charges d'exploitation	(21,4)	(2,1)	(23,5)	(33,7)	(2,8)	(36,5)	(21,4)	(1,5)	(22,9)
Frais de structure nets	(3,9)	(2,1)	(6,0)	1,4	(2,8)	(1,4)	(1,6)	(1,5)	(3,1)
Part des mises en équivalence	2,9	(6,9)	(4,0)	6,5	(0,9)	5,6	2,9	(2,5)	0,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,5)	(2,5)	–	1,2	1,2	–	(2,2)	(2,2)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	1,0	(2,3)	(1,4)	3,3	0,3	3,6	3,0	(0,4)	2,6
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	(28,4)	(28,4)	–	(4,7)	(4,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–
Résultat opérationnel commerce	109,8	(12,8)	97,0	231,4	(30,6)	200,8	113,7	(11,3)	102,3
Chiffre d'affaires	679,5	–	679,5	1 632,7	–	1 632,7	721,2	–	721,2
Coût des ventes et autres charges	(615,5)	(1,3)	(616,8)	(1 525,1)	(59,1)	(1 584,2)	(672,7)	(0,4)	(673,1)
Marge immobilière	63,9	(1,3)	62,6	107,6	(59,1)	48,5	48,5	(0,4)	48,1
Prestations de services externes	9,4	–	9,4	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	(78,1)	(8,6)	(86,7)	(194,9)	(17,8)	(212,8)	(82,2)	(7,7)	(89,9)
Frais de structure nets	(15,8)	(8,6)	(24,4)	(54,8)	(17,8)	(72,7)	(23,6)	(7,7)	(31,4)
Part des mises en équivalence	0,5	(0,7)	(0,3)	2,4	(7,4)	(5,0)	(1,2)	(2,2)	(3,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,4)	(4,4)	–	(15,1)	(15,1)	–	(7,8)	(7,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,7)	(0,7)	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	48,6	(15,7)	32,8	55,2	(99,5)	(44,3)	23,7	(18,2)	5,5
Chiffre d'affaires	39,3	–	39,3	131,9	–	131,9	70,0	–	70,0
Coût des ventes et autres charges	(35,7)	–	(35,7)	(105,3)	–	(105,3)	(50,0)	–	(50,0)
Marge immobilière	3,6	–	3,6	26,6	–	26,6	20,0	–	20,0
Prestations de services externes	2,4	–	2,4	4,2	–	4,2	1,4	–	1,4
Production stockée	3,1	–	3,1	9,7	–	9,7	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(5,5)	(1,3)	(6,8)	(19,8)	(3,0)	(22,9)	(9,9)	(1,3)	(11,2)
Frais de structure nets	(0,1)	(1,3)	(1,3)	(6,0)	(3,0)	(9,0)	(4,2)	(1,3)	(5,4)
Part des mises en équivalence	(1,3)	(3,8)	(5,1)	(2,8)	(3,8)	(6,7)	(0,6)	(1,8)	(2,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,0	1,0	–	1,3	1,3	–	1,4	1,4
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	0,2	0,2	–	0,3	0,3
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	2,2	(4,1)	(1,9)	17,8	(5,4)	12,4	15,3	(1,5)	13,8
Nouvelles activités	7,6	(8,7)	(1,1)	(4,6)	(9,0)	(13,6)	(4,4)	(3,2)	(7,6)
Autres (corporate)	(4,9)	(4,4)	(9,3)	1,9	(5,4)	(3,6)	(9,6)	(4,0)	(13,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	163,2	(45,8)	117,5	301,7	(150,0)	151,7	138,6	(38,2)	100,4
Coût de l'endettement net	(16,5)	(2,3)	(18,7)	(37,1)	(5,0)	(42,1)	(16,4)	(2,7)	(19,1)
Autres résultats financiers	(14,9)	(2,1)	(17,0)	(31,3)	(4,0)	(35,3)	(16,3)	(1,9)	(18,3)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(2,5)	(2,5)	–	(12,6)	(12,6)	–	(14,5)	(14,5)
Résultats de cession des participations	–	0,4	0,4	–	(1,9)	(1,9)	–	(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	131,9	(52,3)	79,6	233,3	(173,4)	59,8	105,9	(57,3)	48,5
Impôts sur les sociétés	(1,0)	(0,1)	(1,2)	(4,5)	16,2	11,7	(1,7)	(0,6)	(2,3)
RÉSULTAT NET	130,9	(52,4)	78,5	228,8	(157,3)	71,5	104,2	(57,9)	46,2
Minoritaires	(44,3)	2,7	(41,6)	(83,9)	20,8	(63,1)	(42,0)	5,3	(36,7)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	86,6	(49,7)	36,9	144,9	(136,5)	8,4	62,2	(52,7)	9,5
Nombre moyen d'actions dilué(a)	23 765 742	23 765 742	23 765 742	23 135 752	23 135 752	23 135 752	22 559 755	22 559 755	22 559 755
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	3,64	(2,09)	1,55	6,26	(5,90)	0,36	2,76	(2,34)	0,42

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en janvier et mars 2026 pour servir la livraison d'actions gratuites.

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	30	NOTE 6	PASSIFS	44
			6.1	Capitaux propres	44
			6.2	Endettement financier net et sûretés	46
			6.3	Provisions	49
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	30	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	50
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	30	7.1	Immeubles de placement	50
2.2	Principales estimations et jugements	31	7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	52
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	32	7.3	Immobilisations corporelles	53
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	32	7.4	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	53
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	32	7.5	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	53
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	33	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	55
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	35	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	55
4.1	Faits significatifs	35	8.2	Risque de taux	56
4.2	Périmètre	37	8.3	Risque de liquidité	57
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	39	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	58
4.4	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	40	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	60
4.5	Actifs financiers courant et non courant	41	10.1	Engagements hors bilan	60
NOTE 5	RÉSULTAT	41	10.2	Passifs éventuels	61
5.1	Résultat opérationnel	41	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	61
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	41			
5.3	Impôt sur les résultats	42			
5.4	Résultat par action	43			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005.

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

Altarea contrôle la société NR21 dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C.

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 comité d'audit et de la RSE et 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 Altarea 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 Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes semestriels consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 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

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

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

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »). Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché ;
- 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 7.2 « 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 »).

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 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « 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)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	3,4	313,6	15,7	3,2	9,5	345,4
Immobilisations corporelles	2,7	13,3	0,0	166,8	1,7	184,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,1	92,1	0,0	0,8	0,1	93,2
Immeubles de placement	4 075,7	–	13,7	0,0	–	4 089,5
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	128,2	71,3	134,6	33,9	–	368,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(24,1)	330,4	162,4	81,4	24,5	574,7
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 186,1	820,7	326,5	286,2	35,8	5 655,3

Au 31 décembre 2025

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	3,2	314,4	15,7	3,2	9,0	345,5
Immobilisations corporelles	3,6	14,3	0,0	139,0	1,8	158,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,1	99,7	0,1	0,4	0,1	100,3
Immeubles de placement	4 042,9	–	13,3	–	–	4 056,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	134,1	66,2	102,1	49,9	–	352,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	29,3	324,6	130,3	56,1	(22,3)	518,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 213,2	819,2	261,5	248,6	(11,4)	5 531,1

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026

Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

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

	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
<i>(en millions d'euros)</i>									
Revenus locatifs	121,8	–	121,8	246,2	–	246,2	122,2	–	122,2
Charges du foncier	(2,9)	–	(2,9)	(7,7)	–	(7,7)	(4,4)	–	(4,4)
Charges locatives non récupérées	(5,9)	–	(5,9)	(11,1)	–	(11,1)	(5,1)	–	(5,1)
Charges refacturées aux preneurs	33,6	–	33,6	65,2	–	65,2	38,6	–	38,6
Charges locatives	(39,5)	–	(39,5)	(76,3)	–	(76,3)	(43,7)	–	(43,7)
Autres charges	0,8	–	0,8	1,7	–	1,7	1,1	–	1,1
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(3,9)	–	(3,9)	(8,9)	–	(8,9)	(4,5)	–	(4,5)
LOYERS NETS	109,8	–	109,8	220,2	–	220,2	109,3	–	109,3
Chiffre d'affaires	719,7	–	719,7	1 772,4	–	1 772,4	801,8	–	801,8
Coûts des ventes	(638,0)	(0,8)	(638,8)	(1 595,5)	(25,4)	(1 621,0)	(707,7)	(0,2)	(707,9)
Charges commerciales	(17,9)	–	(17,9)	(50,6)	–	(50,6)	(24,8)	–	(24,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	4,7	(2,5)	2,2	11,2	(32,6)	(21,4)	2,6	(0,2)	2,4
Amortissement des relations clientèles	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,4)	(0,4)
MARGE IMMOBILIÈRE	68,5	(3,7)	64,8	137,5	(58,8)	78,6	71,9	(0,8)	71,0
Prestations de services externes	26,0	–	26,0	57,0	–	57,0	30,8	–	30,8
Production immobilisée et stockée	60,2	–	60,2	135,8	–	135,8	54,0	–	54,0
Charges de personnel	(87,6)	(11,0)	(98,6)	(208,7)	(21,3)	(230,0)	(99,0)	(10,3)	(109,3)
Autres charges de structure	(30,2)	–	(30,2)	(60,7)	–	(60,6)	(30,6)	–	(30,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(13,3)	(13,3)	–	(29,1)	(29,1)	–	(14,9)	(14,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(31,6)	(24,3)	(55,9)	(76,6)	(50,4)	(126,9)	(44,7)	(25,2)	(69,9)
Autres produits et charges	(0,8)	(1,5)	(2,3)	13,7	0,6	14,3	0,9	–	0,9
Dotations aux amortissements	–	(5,2)	(5,2)	–	(7,4)	(7,4)	–	(2,8)	(2,8)
Frais de transaction	–	(2,1)	(2,1)	–	(2,2)	(2,2)	–	(1,0)	(1,0)
AUTRES	(0,8)	(8,8)	(9,6)	13,7	(9,0)	4,7	0,9	(3,8)	(2,9)
RÉSULTAT SUR CESSIION D'ACTIFS DE PLACEMENT	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Variations de valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	(25,7)	(25,7)	–	(2,0)	(2,0)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	(2,4)	(2,4)	–	(2,4)	(2,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,9)	(0,9)	–	2,7	2,7	–	2,0	2,0
Dotations nettes aux provisions	–	3,3	3,3	–	5,3	5,3	–	0,2	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	146,0	(33,4)	112,6	294,8	(138,5)	156,4	137,3	(32,1)	105,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2,3	(10,0)	(7,7)	6,9	(11,5)	(4,7)	1,3	(6,0)	(4,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	148,3	(43,4)	104,8	301,7	(150,0)	151,7	138,6	(38,2)	100,4
Coût de l'endettement net	(16,5)	(2,3)	(18,7)	(37,1)	(5,0)	(42,1)	(16,4)	(2,7)	(19,1)
Charges financières	(42,6)	(2,3)	(44,9)	(100,1)	(5,0)	(105,1)	(51,8)	(2,7)	(54,5)
Produits financiers	26,2	–	26,2	63,0	–	63,0	35,4	–	35,4
Autres résultats financiers	(14,9)	(2,1)	(17,0)	(31,3)	(4,0)	(35,3)	(16,3)	(1,9)	(18,3)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(2,5)	(2,5)	–	(12,6)	(12,6)	–	(14,5)	(14,5)
Résultat de cession de participation ^(a)	–	13,0	13,0	–	(1,9)	(1,9)	–	(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	116,9	(37,3)	79,6	233,3	(173,4)	59,8	105,9	(57,3)	48,5
Impôt sur les résultats	(1,0)	(0,1)	(1,2)	(4,5)	16,2	11,7	(1,7)	(0,6)	(2,3)
RÉSULTAT NET	115,9	(37,4)	78,5	228,8	(157,3)	71,5	104,2	(57,9)	46,2
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	71,6	(34,7)	36,9	144,9	(136,5)	8,4	62,2	(52,7)	9,5
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(44,3)	2,7	(41,6)	(83,9)	20,8	(63,1)	(42,0)	5,3	(36,7)
Nombre moyen d'actions non diluées ^(b)	23 358 009	23 358 009	23 358 009	22 753 212	22 753 212	22 753 212	22 137 397	22 137 397	22 137 397
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (EN €)	3,07	(1,49)	1,58	6,37	(6,00)	0,37	2,81	(2,38)	0,43
Nombre moyen d'actions diluées ^(b)	23 765 742	23 765 742	23 765 742	23 135 752	23 135 752	23 135 752	22 559 755	22 559 755	22 559 755
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (EN €)	3,01	(1,46)	1,55	6,26	(5,90)	0,36	2,76	(2,34)	0,42

(a) Le résultat de cession de participation est réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

(b) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en janvier et mars 2026 pour servir la livraison d'actions gratuites.

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					
	Commerce	Logement	IE ^(a)	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total	Commerce	Logement	IE ^(a)	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total	Commerce	Logement	IE ^(a)	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	109,8	-	-	-	-	109,8	220,2	-	-	-	-	220,2	109,3	-	-	-	-	109,3
Marge Immobilière	(1,4)	62,6	3,6	-	-	64,8	3,6	48,5	26,6	-	-	78,6	2,6	48,1	20,0	0,3	-	71,0
Frais de structure	(8,5)	(28,1)	(3,5)	(8,2)	(7,7)	(55,9)	(24,2)	(85,3)	(10,6)	(6,3)	(0,5)	(126,9)	(5,7)	(39,2)	(8,0)	(4,9)	(12,2)	(69,9)
Autres	(3,7)	(5,7)	1,9	(0,5)	(1,6)	(9,6)	13,5	(5,8)	1,0	(0,9)	(3,0)	4,7	(1,2)	(1,5)	2,2	(1,1)	(1,3)	(2,9)
Ajustements de valeur	1,0	-	1,1	(2,0)	-	0,1	(28,4)	-	2,9	-	-	(25,5)	(4,7)	0,4	1,8	-	-	(2,5)
Dotation nette aux provisions	3,6	4,2	0,1	(4,7)	-	3,3	10,4	3,3	(0,8)	(7,7)	-	5,3	1,6	1,2	0,1	(2,7)	-	0,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(4,0)	(0,3)	(5,1)	1,7	-	(7,7)	5,6	(5,0)	(6,7)	1,3	-	(4,7)	0,4	(3,4)	(2,4)	0,7	-	(4,7)
OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	97,0	32,8	(1,9)	(13,7)	(9,3)	104,8	200,8	(44,3)	12,4	(13,6)	(3,6)	151,7	102,3	5,5	13,8	(7,6)	(13,6)	100,4
Reclassement de résultats sur cession des participations	-	-	-	12,6	-	12,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	97,0	32,8	(1,9)	(1,1)	(9,3)	117,5	200,8	(44,3)	12,4	(13,6)	(3,6)	151,7	102,3	5,5	13,8	(7,6)	(13,6)	100,4

(a) IE : Immobilier d'Entreprise

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	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	110,5	4,4	6,9	-	121,8	224,0	8,5	13,7	-	246,2	110,9	4,3	6,9	-	122,2
Prestations de services externes	12,3	0,6	0,2	-	13,2	29,5	1,4	0,4	-	31,3	16,2	0,6	0,2	-	17,0
Chiffre d'affaires promotion	1,0	-	-	-	1,0	7,8	-	-	-	7,8	7,5	-	-	-	7,5
Commerce	123,8	5,0	7,2	-	136,0	261,4	9,9	14,1	-	285,3	134,7	5,0	7,1	-	146,7
Chiffre d'affaires	679,5	-	-	-	679,5	1 632,7	-	-	-	1 632,7	721,2	-	-	-	721,2
Prestations de services externes	9,4	-	-	-	9,4	20,1	-	-	-	20,1	11,8	-	-	-	11,8
Logement	688,9	-	-	-	688,9	1 652,7	-	-	-	1 652,7	733,0	-	-	-	733,0
Chiffre d'affaires	39,3	-	-	-	39,3	131,9	-	-	-	131,9	70,0	-	-	-	70,0
Prestations de services externes	2,4	-	-	0,0	2,4	4,2	-	-	-	4,2	1,4	-	-	-	1,4
Immobilier d'entreprise	41,6	-	-	0,0	41,6	136,1	-	-	-	136,1	71,3	-	-	-	71,3
Nouvelles activités	1,0	-	-	-	1,0	1,4	-	-	-	1,4	3,6	-	-	-	3,6
Autres (corporate)	0,1	-	-	-	0,1	0,1	-	-	-	0,1	0,1	-	-	-	0,1
TOTAL	855,3	5,0	7,2	0,0	867,5	2 051,7	9,9	14,1	-	2 075,6	942,7	5,0	7,1	-	954,7

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne 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

Commerce

Le Groupe a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, *retail parks*, commerces de proximité) et gère un portefeuille de 46 centres particulièrement performants. Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

La dynamique de la fréquentation a permis de tirer la croissance du chiffre d'affaires des commerçants dans un contexte où le pouvoir d'achat de ménages reste sous tension.

L'activité commerciale est restée soutenue au premier semestre.

Les principaux projets en développement :

- **Paris-Austerlitz** : la commercialisation des espaces commerciaux situés dans la Grande Halle Voyageurs se poursuit en vue d'une ouverture prévue fin 2027. Ce projet, mené en partenariat avec SNCF – Gares & Connexions, a reçu la Pierre d'Or⁽¹⁾ dans la catégorie "Programmes Innovants";
- **Paris-Est** : après Starbucks en mars, trois ouvertures sont programmées pour 2026 en restauration. Cette offre renouvelée s'adressera à un public de voyageur élargi avec la mise en service fin mars 2027 du Charles-de-Gaulle Express ;
- **Constellation (Grand Paris Express)** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel Retail, a gagné le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express (pour une concession d'une durée de 12 ans). Le Groupe a lancé la commercialisation de ces espaces avec un accueil très favorable de grands acteurs nationaux qui voient dans les gares du Grand Paris un nouveau point de contact quotidien avec leurs clients ;
- **Milano Metro Retail** : Altarea a remporté l'appel d'offre lancé par ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de gérer, exploiter et commercialiser (au travers d'une concession d'une durée de 20 ans), des espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais,

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En mars, Altarea a livré les derniers commerces et le cinéma de quartier de Bobigny Cœur de Ville.

Logement

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

En Logement neuf, Altarea 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

Altarea 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, Altarea intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD⁽³⁾) 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 curage/désamiantage d'Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- 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.

⁽¹⁾ Décernées par Immoweek, les Pierres d'Or mettent en lumière des opérations remarquables par leur qualité de réalisation, leur innovation et leur impact sur le territoire.

⁽²⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2026 par Innovapresse.

⁽³⁾ 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).

Nouvelles activités

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⁽¹⁾ 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⁽²⁾ 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⁽³⁾) 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 à 24 mois.

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, 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 1^{er} semestre 2025.

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

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

⁽²⁾ Vantage Data Centers est un leader mondial de l'infrastructure numérique, au service des fournisseurs d'IA et de cloud les plus influents au monde, avec 9 GW de capacité électrique sur plus de 40 campus hyperscale

⁽³⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

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
ALTAREA	SCA	335480877	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce France									
ALTAREA COMMERCE FRANCE	SNC	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NR 21	SCA	389065152		IG	96,8 %	100,0 %	IG	96,8 %	100,0 %
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN	SNC	451248892		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SNC MACDONALD COMMERCE	SNC	524049244	Entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	804896439		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONDS PROXIMITE	SNC	878954593	Entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	882460082	Co-entreprise	ME	29,9 %	29,9 %	ME	29,9 %	29,9 %
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

Société	Forme juridique	SIREN	30/06/2026			31/12/2025			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM EST	SNC	419461546	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM PROMOTION	SNC	810928135	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
SEVERINI	SNC	848899977	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
XF Investment	SAS	507488815	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
PITCH IMMO	SNC	422989715	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	450042338	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
CUCQ AVENUE GODIN	SCCV	937735538	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
MERIMEE	SNC	849367016	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA GESTION IMMOBILIERE	SASU	401165089	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HP	SAS	480309731	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HISTOIRE & PATRIMOINE MANAGEMENT	SASU	977624931	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
FONTENAY MARGUERITE	SCCV	901641464	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893	IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %	
BEAUMONT FERME DE MOURS	SCCV	980360614	IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %	
CHATENAY ECRIN DU CHATEAU	SCCV	910216928	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA LOGISTIQUE	SNC	948949599	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650	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 %
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	Entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
B2 B3	SCCV	852921899	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	SAS	922530993		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
TOPCO ALTA PYRAMIDES	SASU	948862545		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	Entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
Nouvelles activités									
ALTAREA ENR HOLDING	SAS	938207420		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA ENERGIES RENOUVELABLES SAS	SAS	852466218		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ATREC/Fonds ATREC	FIA		Co-entreprise	ME	47,3 %	47,4 %	ME	47,4 %	47,5 %
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	SAS	922347950		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	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	535	–	1	(17)	(19)	–	500
Coentreprises ^(a)	101	–	1	(2)	–	–	100
Entreprises associées ^(a)	59	–	–	–	(4)	–	55
TOTAL	695	–	2	(19)	(23)	–	655

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

4.3.1 Détail 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	112,2	112,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	28,7	53,5
Valeur des participations mises en équivalence	140,9	165,6
Créances sur co-entreprises	178,8	139,8
Créances sur entreprises associées	48,3	46,9
Créances sur participations mises en équivalence	227,2	186,7
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	368,0	352,4

Au 30 juin 2026, la variation des titres sur les participations mises en équivalence s'explique essentiellement par le reclassement d'une participation consécutif à la perte d'influence notable exercée sur celle-ci. Cette participation est désormais comptabilisée en actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres (OCI).

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	280,7	31,9	312,6	276,5	40,9	317,3	393,3	40,1	433,3
Actifs courants	246,9	235,2	482,1	298,1	302,8	600,9	357,9	337,6	695,5
Total Actifs	527,5	267,1	794,7	574,5	343,7	918,2	751,2	377,7	1 128,9
Passifs non courants	46,3	64,9	111,3	49,5	31,9	81,4	148,4	151,9	300,2
Passifs courants	368,9	173,5	542,4	412,9	258,3	671,1	507,2	168,3	675,5
Total Dettes	415,3	238,4	653,7	462,4	290,2	752,5	655,6	320,2	975,8
Actif net en équivalence	112,2	28,7	140,9	112,1	53,5	165,6	95,6	57,4	153,1
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	(4,7)	(1,3)	(6,1)	3,0	4,5	7,5	0,7	2,2	2,8
Coût de l'endettement net	(1,9)	(3,9)	(5,8)	(3,8)	(5,5)	(9,3)	(1,8)	(2,3)	(4,1)
Autres résultats financiers	1,4	0,1	1,5	(3,1)	-	(3,1)	(2,6)	-	(2,6)
Variation de valeur des instruments de couverture	1,5	0,1	1,6	0,5	(0,2)	0,3	0,4	(0,4)	-
Résultat de cession des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôt	(3,7)	(5,0)	(8,7)	(3,4)	(1,2)	(4,7)	(3,3)	(0,5)	(3,8)
Impôts sur les sociétés	0,6	0,3	1,0	0,1	(0,1)	-	(0,9)	-	(0,9)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,1)	(4,6)	(7,7)	(3,3)	(1,3)	(4,7)	(4,2)	(0,5)	(4,7)
Résultat hors groupe	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-
Résultat net, part du Groupe	(3,1)	(4,6)	(7,7)	(3,3)	(1,3)	(4,7)	(4,2)	(0,5)	(4,7)

Les co-entreprises et entreprises associées sont individuellement non significatives pour présenter les informations financières sur base agrégée.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,3 millions d'euros, contre 2,1 millions

d'euros au 30 juin 2025 et 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 2,0 millions d'euros, contre 1,3 million d'euros au 30 juin 2025 et 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

Engagements donnés

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 8,8 millions d'euros au 30 juin 2026.

Engagements reçus

Au 30 juin 2026, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 3,0 millions d'euros.

4.5 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2026, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 65,6 millions d'euros contre 38,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, et sont principalement constitués :

- de titres de participation à la juste valeur pour 24,4 millions d'euros (0,3 million d'euros en 2025) ;
- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 15,1 millions d'euros (14,3 millions d'euros en 2025) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 24,0 millions d'euros (23,4 millions d'euros en 2025).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 109,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2026, contre 109,3 millions d'euros en 1^{er} semestre 2025, soit une hausse de 0,5 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 64,8 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 71,0 millions d'euros en 30 juin 2025.

Cette baisse est intégralement liée à l'activité d'immobilier d'Entreprise.

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	(37,0)	(80,2)	(40,7)
Intérêts sur avance d'associés	1,8	0,9	(0,4)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	12,2	32,3	17,8
Frais financiers capitalisés	5,3	5,4	2,9
Autres produits et charges financiers	1,4	4,5	4,0
Produits et charges financiers FFO	(16,5)	(37,1)	(16,4)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(2,3)	(5,0)	(2,7)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(18,7)	(42,1)	(19,1)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -2,3 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, etc.) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui

du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,20 % au 30 juin 2026, contre 2,01 % au 31 décembre 2025 et 2,22 % au 30 juin 2025.

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.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 2,5 millions d'euros (contre 14,5 millions d'euros au 30 juin 2025), principalement lié à -2,5 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre +2,1 millions d'euros au 30 juin 2025).

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	(1,0)	(4,5)	(1,7)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	8,9	3,4	(1,9)
Écarts d'évaluation	0,1	0,2	0,1
Juste valeur des immeubles de placement	(1,7)	(4,1)	(1,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,1	(5,5)	(2,5)
Marge à l'avancement	(10,7)	10,6	0,8
Autres différences temporelles	2,1	11,6	4,6
Impôt différé	(0,1)	16,2	(0,6)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(1,2)	11,7	(2,3)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	87,3	64,5	53,3
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(1,2)	11,7	(2,3)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(1,32 %)	18,00 %	(4,38 %)
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	(22,6)	(16,7)	(13,8)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	21,4	28,3	11,4
Écarts liés au statut SIIC des entités	16,1	24,2	12,8
Écarts liés au traitement des déficits	(0,5)	3,6	(3,4)
Autres différences permanentes et différences de taux	6,0	0,5	2,1

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Déficits fiscaux activés	87,0	78,1
Écarts d'évaluation	(25,6)	(25,7)
Juste valeur des immeubles de placement	(32,6)	(31,0)
Juste valeur des instruments financiers	(2,0)	(4,6)
Marge à l'avancement	(32,0)	(21,4)
Autres différences temporelles	57,5	59,1
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	52,3	54,6

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 399,3 millions d'euros (en base), contre 395,5 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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 et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) 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.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », applicable à compter de l'exercice 2024 et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, Altarea SCA bénéficie de l'exclusion de ce régime en sa qualité

de véhicule d'investissement immobilier ainsi que, sous certaines conditions, ses filiales qui sont détenues à plus de 95 % (spécificité liée à sa qualité de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) assimilable à un Real Estate Investment Trust (REIT)). Dans ce cadre l'OCDE devrait communiquer des guidances complémentaires au cours de l'exercice 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.

En 2026, comme en 2025, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En conformité avec la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions 2025 a été ajusté sur les périodes présentées afin de tenir compte des augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice pour servir les plans d'actions gratuites. Ces émissions intégralement dilutives sont prises en compte dans le calcul du dénominateur.

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	36,9	8,4	9,5
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	23 358 009	22 753 212	22 137 397
Effet des actions potentielles dilutives			0
Option de souscription d'actions	0	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	407 733	377 415	412 208
Effet dilutif potentiel total	407 733	382 540	422 358
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	23 765 742	23 135 752	22 559 755
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	1,58	0,37	0,43
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	1,55	0,36	0,42

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024	21 896 835	15,28	334 591 817
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	174 192	15,28	2 661 654
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	9 386	15,28	143 418
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	1 222 192	15,28	18 675 094
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2025	23 302 605	15,28	356 071 983
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	68 407	15,28	1 045 259
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 30 JUIN 2026	23 371 012	15,28	357 117 242

Gestion du capital

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

Paie ment fondé sur des actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 8,7 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 6,4 millions d'euros au 30 juin 2025.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2026.

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
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 ^(c)	3 300			(3 300)	
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026	500		(500)		
22 mai 2024	169 150	31 juillet 2026	156 316			(11 000)	145 316
4 juillet 2024	6 300	5 juillet 2026 ^(c)	4 725				4 725
4 juillet 2024	40 000	1 ^{er} juillet 2029 ^(d)	24 000				24 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	1 400				1 400
31 mars 2025	99 760	31 mars 2026	98 164		(96 216)	(1 948)	
31 mars 2025	29 185	31 mars 2027	28 599			(605)	27 994
31 mars 2025	400	entre le 1 ^{er} et le 31 juillet 2026	400				400
31 mars 2026	94 785	31 juillet 2027		94 693			94 693
31 mars 2026	31 168	31 juillet 2028		31 139			31 139
31 mars 2026	133 695	31 juillet 2028		133 635		(180)	133 455
5 juin 2026	400	8 décembre 2027		400			400
29 juin 2026	15 000	entre le 30/06 et le 31/07 2029		15 000			15 000
TOTAL	756 343		338 541	274 867	(96 716)	(16 971)	499 721

(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.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2026
Taux de dividende	8,0 %
Taux d'intérêt sans risque	2,8 %

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 2,6 millions d'euros au 30 juin 2026 pour 22 812 actions (intégralement destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions). Le groupe ne détenait pas d'actions propres au 31 décembre 2025. Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -8,7 millions d'euros au 30 juin 2026 (-6,4 millions d'euros nets d'impôt), contre -6,4 millions d'euros au 30 juin 2025 (-4,7 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -5,8 millions d'euros au 30 juin 2026 contre +0,6 million d'euros au 30 juin 2025.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en €)	8,00	8,00
Versement aux actionnaires du groupe Altea	186,4	176,5
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5 %)	2,8	2,6
TOTAL	189,2	179,1
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription (en €)	0,00	83,12
Montant global de la conversion des titres en actions	0,0	101,6
Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option possible	— %	76,74 %

Le versement d'un dividende de 8,0 euros par action a été approuvé à l'assemblée générale du 4 juin 2026, au titre de l'exercice 2025.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont eu le choix d'opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75 %, et en numéraire à hauteur de 25 %.

Les résultats de la période d'option ont été approuvés le 7 juillet 2026, et constitue un événement postérieur à la clôture.

Le dividende a été payé aux actionnaires en date du 7 juillet, en numéraire et par la remise des actions nouvelles qui ont été créées (création de 1 229 831 actions) pour un montant de 110,0 millions d'euros.

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	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 095,4	0,3	0,4	—	—	—	—	1 096,0
Titres négociables court et moyen termes	141,0	(20,0)	—	—	—	—	—	121,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 018,2	(135,4)	1,9	—	—	—	—	884,8
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	2 254,6	(155,1)	2,3	—	—	—	—	2 101,8
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	23,5	1,7	—	—	—	—	—	25,2
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	2 278,2	(153,4)	2,3	—	—	—	—	2 127,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(383,5)	105,6	—	—	—	—	—	(277,9)
Découverts bancaires	7,8	7,7	—	—	—	—	—	15,5
Trésorerie nette	(375,7)	113,3	—	—	—	—	—	(262,4)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	1 902,4	(40,1)	2,3	—	—	—	—	1 864,6
Prêts participatifs et avances Groupe et associés ^(a)	168,5	77,9	—	(57,0)	—	—	—	189,4
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	1,9	(0,9)	—	0,3	—	—	—	1,3
Obligations locatives	123,2	(10,0)	—	—	—	—	1,9	115,1
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	257,0	0,7	—	—	—	—	—	257,7
ENDETTEMENT FINANCIER NET	2 453,1	27,5	2,3	(56,7)	—	—	1,9	2 428,1

(a) Dont affectation de résultat aux comptes courants associés : 25,7 millions d'euros.

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 864,6 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 1 902,4 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 1 an) et deux programmes NEU MTN⁽²⁾ (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea SCA et 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 coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 262,4 millions d'euros, dont 28,4 millions d'euros d'équivalents de trésorerie (principalement des OPCVM et comptes à terme).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
< 3 mois	147,3	259,7
De 3 à 6 mois	68,4	64,6
De 6 à 9 mois	9,4	0,3
De 9 à 12 mois	16,3	50,7
À moins de 1 an	241,4	375,3
À 2 ans	856,9	60,0
À 3 ans	167,3	881,7
À 4 ans	389,7	180,5
À 5 ans	199,5	431,6
De 1 à 5 ans	1 613,6	1 553,9
Plus de 5 ans	300,5	371,7
Frais d'émission restant à amortir	(12,9)	(14,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	2 142,6	2 286,0

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	30/06/2026		31/12/2025	
	Emprunts	Instruments de couverture	Emprunts	Instruments de couverture
< 3 mois	(10,1)	6,0	(24,0)	4,9
De 3 à 6 mois	(27,6)	8,4	(8,5)	8,4
De 6 à 9 mois	(24,0)	4,0	(8,5)	4,9
De 9 à 12 mois	(10,2)	7,7	(26,3)	5,0
À moins de 1 an	(72,0)	26,0	(67,3)	23,1
À 2 ans	(72,5)	17,2	(64,7)	9,7
À 3 ans	(44,5)	3,4	(59,8)	6,1
À 4 ans	(36,4)	3,5	(38,5)	2,2
À 5 ans	(25,1)	0,8	(33,7)	3,3
De 1 à 5 ans	(178,5)	24,9	(196,7)	21,2

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

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

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Hypothèques	565,0	565,0
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	1 295,5	1 306,1
TOTAL	2 155,5	2 300,8
Frais d'émission restant à amortir	(12,9)	(14,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	2 142,6	2 286,0

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements d'immeubles de placement. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion. 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	1 027,1	1 115,5	2 142,6
Au 31 décembre 2025	1 272,8	1 013,2	2 286,0

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 109,3 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 1 108,9 millions 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 115,1 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 123,2 millions au 31 décembre 2025. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances s'élève à 257,7 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 257,0 millions au 31 décembre 2025 et est à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
< 3 mois	9,7	9,8
De 3 à 6 mois	4,8	4,6
De 6 à 9 mois	5,1	5,6
De 9 à 12 mois	5,0	4,8
À moins de 1 an	24,6	24,9
À 2 ans	16,6	14,0
À 3 ans	20,6	20,1
À 4 ans	21,2	20,8
À 5 ans	21,9	21,6
De 1 à 5 ans	80,3	76,5
Plus de 5 ans	267,8	278,8
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES ET REDEVANCES CONTRACTUELLES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	372,7	380,2

6.2.5 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	776,1
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(879,1)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(102,9)
Remboursement des obligations locatives	(9,4)
Variation de trésorerie	(113,3)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(225,6)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(155,1)
Trésorerie nette	(113,3)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	77,9
Obligations locatives	(10,0)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,7
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(25,7)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(225,6)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Provision pour indemnité de départ en retraite	12,9	13,7
Autres provisions	40,5	44,5
TOTAL PROVISIONS	53,4	58,2

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 ;
- les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.);
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs ; ainsi que ;
- plus marginalement, des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés ou litiges sur les centres commerciaux.

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement			Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation	
Au 31 décembre 2025	3 642,7	156,6	257,0	4 056,2
Investissements/dépenses ultérieures capitalisées	8,8	24,2	–	33,0
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(0,8)	–	–	(0,8)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	–	–	–
Dépréciations nettes/abandon de projet	–	–	–	–
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	7,3	(7,3)	–	–
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	–	–
Variation de la juste valeur	0,3	–	0,7	1,0
Changement de méthode	–	–	–	–
Variation de périmètre	–	–	–	–
AU 30 JUIN 2026	3 658,3	173,5	257,7	4 089,5

Au 30 juin 2026, des frais financiers ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction pour un montant de 1,5 million d'euros.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppement de centres commerciaux situés en France.

L'évolution sur l'exercice est principalement liée au projet de la gare de Paris-Austerlitz dont les travaux de restructuration avancent.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 des contrats d'autorisation d'occupation temporaire. Ils répondent à la définition d'immeubles de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués au montant égal à la dette présentée sur la ligne du bilan « Redevance contractuelle sur immeubles de placement ».

Paramètres d'évaluation – IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (*EPRA Position Paper* concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyens des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2026

Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

		Taux de capitalisation initial ^(a)	Loyer ^(b) (en € par m²)	Taux d'actualisation ^(c)	Taux de rendement de sortie ^(d)	TCAM des loyers nets ^(e)
France	Maximum	6,8 %	1 648	8,1 %	6,7 %	5,7 %
	Minimum	3,7 %	64	4,9 %	4,2 %	1,4 %
	Moyenne pondérée	5,5 %	405	7,0 %	5,5 %	3,5 %

(a) Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².

(c) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(e) Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de -110,9 millions d'euros (ou -3,76 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 122,1 millions d'euros (ou +4,14 %).

Une variation de +0,50 % du taux de croissance annuel moyen des loyers nets améliorerait la valeur des immeubles de 113,3 millions d'euros (ou +3,85 %) alors qu'une diminution de -0,50 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de -109,0 millions d'euros (ou -3,70 %).

Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Grands centres commerciaux	2 407,1	2 396,5
Commerce de flux	486,3	489,3
Retail parks	677,2	675,6
Autres	87,8	81,3
TOTAL	3 658,3	3 642,7

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2025	2,4	(136,4)	(133,9)
Variations	(0,5)	(1,5)	(2,0)
Actualisation	–	–	–
Transferts	–	(3,4)	(3,4)
Variation de périmètre	–	–	–
Au 30 juin 2026	1,9	(141,2)	(139,4)
Variation BFR au 30 juin 2026	(0,5)	(1,5)	(2,0)

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Nature des actifs non courants acquis :			
Immobilisations incorporelles	(2,9)	(4,4)	(2,7)
Immobilisations corporelles	(21,2)	(104,5)	(30,0)
Immeubles de placement	(37,2)	(63,9)	(38,6)
TOTAL	(61,4)	(172,9)	(71,4)

7.2 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	476,1	(241,1)	235,0	235,0
Marques	127,0	(28,0)	99,0	99,0
Relations clientèles	203,9	(203,8)	0,1	0,5
Logiciels, brevets & droits similaires	84,7	(74,4)	10,3	10,1
Droit au bail	0,3	0,0	0,3	0,3
Autres	1,1	(0,3)	0,8	0,6
Autres immobilisations incorporelles	86,1	(74,7)	11,4	11,0
TOTAL	893,0	(547,6)	345,4	345,5

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Valeur nette en début de période	345,5	359,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,9	4,4
Cession et mise au rebut	–	(0,9)
Variation de périmètre et autres	–	(11,2)
Dotations nettes aux amortissements	(2,9)	(6,1)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	345,4	345,5

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

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

La situation au 30 juin est en ligne avec le business plan 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.

7.3 Immobilisations corporelles

Au 30 juin 2026, les immobilisations corporelles s'élèvent à 184,4 millions d'euros contre 158,7 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.

7.4 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	Amortissement	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2025	176,8	4,9	–	181,8	(78,0)	(3,4)	–	(81,4)	100,3
Nouveaux contrats/dotations	3,0	–	–	3,0	(8,5)	(0,5)	–	(9,1)	(6,0)
Résiliations de contrats/reprises	(4,1)	(1,1)	–	(5,3)	3,0	1,1	–	4,2	(1,1)
AU 30 JUIN 2026	175,7	3,8	–	179,5	(83,5)	(2,8)	–	(86,3)	93,2

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, les locations de véhicules, ainsi que 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.

7.5 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	910,7	907,8	3,2	(0,3)
Actifs sur contrats	381,6	453,3	(71,6)	–
Créances clients nettes	321,2	286,8	6,0	28,4
Autres créances d'exploitation nettes	521,5	551,8	(33,3)	3,0
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	842,7	838,6	(27,3)	31,4
Passifs sur contrats	(95,7)	(106,6)	10,9	–
Dettes fournisseurs	(954,3)	(1 061,2)	118,3	(11,4)
Autres dettes d'exploitation	(510,4)	(514,0)	2,0	1,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 464,7)	(1 575,2)	120,3	(9,8)
BFR D'EXPLOITATION	574,7	518,0	35,4	21,3

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession/acquisition d'actifs immobilisés) 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	1 076,8	(169,0)	907,8
Variation	(1,5)	0,7	(0,7)
Dotations	–	(4,3)	(4,3)
Reprises	–	8,3	8,3
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(0,4)	0,1	(0,2)
Variation de périmètre	(0,1)	–	(0,1)
AU 30 JUIN 2026	1 074,9	(164,2)	910,7

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	378,7	339,6
Perte de valeur à l'ouverture	(52,8)	(54,7)
Dotations	(9,7)	(13,9)
Reprises	5,0	15,8
Perte de valeur à la clôture	(57,5)	(52,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	321,2	286,8
Avances et acomptes versés	51,0	55,4
Créances de TVA	261,5	286,1
Débiteurs divers	50,5	59,8
Charges constatées d'avance	107,9	109,4
Comptes mandants débiteurs	57,6	48,1
Total autres créances d'exploitation brutes	528,5	558,8
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	521,5	551,8
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	842,7	838,6
Créances sur cession d'immobilisations	1,9	2,4
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	844,6	841,0

Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non-recouvrement était avéré.

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 dans le Groupe 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.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.5.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	954,3	1 061,2
Avances et acomptes reçus des clients	15,1	14,1
TVA collectée	239,4	241,0
Autres dettes fiscales et sociales	55,9	56,5
Produits constatés d'avance	26,5	25,6
Autres dettes	142,9	140,3
Comptes mandants créditeurs	30,6	36,4
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	510,4	514,0
Dettes sur immobilisations	141,2	136,4
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 606,0	1 711,6

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs liées aux commerces, et les activités photovoltaïques et data centers.

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 et 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	413,6	140,9	248,4	-	24,4	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	368,0	140,9	227,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	45,6	-	21,2	-	24,4	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 197,3	-	1 114,1	-	-	83,2	-	83,2	-
Clients et autres créances	844,6	-	844,6	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	19,9	-	19,9	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	54,9	-	-	-	-	54,9	-	54,9	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	277,9	-	249,6	-	-	28,4	-	28,4	-
PASSIFS NON COURANTS	2 373,0	-	-	2 373,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 320,8	-	-	2 320,8	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	52,2	-	-	52,2	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 993,6	-	-	1 991,2	-	2,4	-	2,4	-
Emprunts et dettes financières	385,2	-	-	385,2	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	2,4	-	-	-	-	2,4	-	2,4	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 606,0	-	-	1 606,0	-	-	-	-	-

(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 est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers.

Le Groupe détient un portefeuille de *swaps* et *caps* destiné à la couverture globale du risque de taux sur l'ensemble de ses financements.

Au 30 juin 2026, le Groupe bénéficie d'une position de couverture de taux résultant de la politique de gestion des risques globaux du Groupe. L'objectif est de réduire, là où cela lui semble

approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt.

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. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Swaps de taux d'intérêt	44,5	48,1
Caps de taux d'intérêt	7,8	7,5
Intérêts courus non échus	0,2	1,5
Primes et soultes restant à payer	–	–
TOTAL	52,5	57,2

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	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031
Altarea payeur à taux fixe – swap	1 746,8	1 246,8	945,9	945,4	744,5	303,6
Altarea payeur à taux variable – swap	–	–	–	–	–	–
Altarea payeur à taux – swaption	–	–	–	–	–	–
Altarea – cap	262,5	262,5	–	–	–	–
TOTAL	2 009,3	1 509,3	945,9	945,4	744,5	303,6
Taux moyen de couverture	0,92 %	1,11 %	1,73 %	1,73 %	2,12 %	2,00 %

Position de gestion

Au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 115,5)	(1 046,1)	(596,1)	(596,1)	(296,1)	(296,1)
Endettement bancaire à taux variable	(1 027,1)	(855,1)	(448,1)	(280,8)	(191,1)	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	277,9	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 864,7)	(1 901,2)	(1 044,2)	(876,9)	(487,2)	(296,1)
Swap	1 746,8	1 246,8	945,9	945,4	744,5	303,6
Swaption	–	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	2 009,3	1 509,3	945,9	945,4	744,5	303,6
POSITION NETTE APRÈS GESTION	144,6	(391,9)	(98,3)	68,5	257,3	7,5

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	+3,5 millions d'euros	+21,1 millions d'euros
	- 50 bps	-3,5 millions d'euros	-21,6 millions d'euros
31/12/2025	+ 50 bps	+3,5 millions d'euros	+28,9 millions d'euros
	- 50 bps	-3,5 millions d'euros	-29,7 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 277,9 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 383,5 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 1 283,5 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), libre d'utilisation.

Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Les *covenants* à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires et obligataires cotés et certains crédits bancaires.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants groupe Altarea	30/06/2026	Covenants Altareit consolidé	30/06/2026
Loan-To-Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/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 : Résultat opérationnel /coût de l'endettement net (colonne FFO ou cash-flow des opérations)			≥ 2	19,5

Au 30 juin 2026, la Société respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, 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 qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports de placement choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien.

Concernant les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. Dans l'activité commerce, les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières principalement sous forme de dépôts de garantie.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea

(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
Concert fondateurs ^(a)	45,52 %	45,57 %	45,66 %	45,66 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,53 %	24,55 %	24,60 %	24,60 %
Christian de Gournay et Opus Investment B.V.	1,51 %	1,51 %	1,52 %	1,52 %
Autodétention	0,10 %	—	—	—
FCPE	1,01 %	1,01 %	1,08 %	1,08 %
Public	27,33 %	27,36 %	27,14 %	27,14 %
dont APG (ABP) ^(b)	n/a	n/a	5,07 %	5,07 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (détenant, avec les membres de sa famille, directement et indirectement, via les sociétés qu'ils contrôlent, 10 626 790 actions, soit 45,60 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société) et (ii) Jacques Nicolet (détenant directement et indirectement, via la société Everspeed qu'il contrôle, 11 257 actions, soit 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société, ainsi que 1 349 actions détenues par assimilation au titre du 4^obis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce, via des parts d'unités de comptes représentatives de l'action Altarea souscrites dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie), depuis la prise de contrôle d'Altarea en 2004.

(b) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas. Selon la dernière déclaration publiée par l'AMF le 9 mars 2026, APG a franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des DDV de la Société le 4 mars 2026.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président fondateur du Groupe) et sa famille, qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager.

La Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2, unique associé commandité, dont le président est M. Alain Taravella, et les directeurs généraux sont 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 de prestations fournies par la Gérance à AltaGroupe et ses filiales, d'accroissement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, 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. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altarea, *inter alii*, d'autre part.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,3 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS		
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Clients et autres créances	0,1	0,1	0,1
TOTAL ACTIF	0,1	0,1	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,3	0,8	0,4
TOTAL PASSIF	0,3	0,8	0,4

(a) Correspond à la rémunération variable de la Gérance.

Par ailleurs, des conventions de *management fees* ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, par Altareit et par Altarea Management 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 aux prix du marché.

Rémunération de la Gérance

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

Pour l'exercice 2026, Altafi 2 recevra un honoraire fixe d'un montant annuel de 1,5 million d'euros hors taxes au titre d'Altarea et d'Altareit. La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altarea est pour partie fonction du FFO part du Groupe de l'exercice et pour partie

dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers liés au climat et aux ressources humaines. Celle susceptible d'être versée par Altareit est pour partie proportionnelle au résultat net consolidé, part du Groupe, de l'exercice, dépassant un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers également liés au climat et aux ressources humaines. 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 des honoraires, fixes et variables, susceptible d'être versé à la Gérance, par Altarea et Altareit, au titre de l'exercice 2026, est plafonné à 3,2 millions d'euros hors taxes.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Salaires bruts ^(a)	2,4	4,3	2,2
Charges sociales	1,0	1,9	0,9
Palements fondés sur des actions ^(b)	2,8	5,0	3,3
Nombre d'actions livrées au cours de la période	13 250	37 388	37 388
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	0,4	0,7	0,7
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,7	0,7	0,7

(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 sur capitaux propres en circulation)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	108 571	89 500	89 500

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

⁽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 Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance. Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2. Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

(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	6,2	6,2	–	6,2	–
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	164,0	164,3	127,0	12,6	24,7
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	129,6	122,2	122,2	–	–
Cautions reçues des locataires	27,5	33,9	3,5	12,6	17,8
Garanties de paiement reçues des clients	1,7	1,7	–	–	1,7
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,3	6,5	1,3	–	5,3
TOTAL	170,2	170,4	127,0	18,7	24,7
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	5,0	5,0	5,0	–	–
Engagements donnés liés au périmètre	3,5	3,5	3,5	–	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 672,2	1 530,3	832,1	624,1	74,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 427,3	1 324,1	774,6	516,8	32,7
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	128,6	110,1	15,4	90,8	4,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	29,0	23,7	12,2	11,5	–
Autres cautions et garanties données	87,3	72,4	30,0	5,0	37,4
TOTAL	1 680,7	1 538,8	840,6	624,1	74,1

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 pour un montant de 122,2 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Le principal engagement concerne un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées).

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

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'assurances. 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 principalement les achats de terrains ou d'immeubles 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 sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

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 de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, 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, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

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

Loyers minimaux à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
À moins d'1 an	280,9	203,1
Entre 1 et 5 ans	396,6	428,7
Plus de 5 ans	143,7	152,9
LOYERS MINIMUM GARANTIS	821,2	784,7

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

10.2 Passifs éventuels

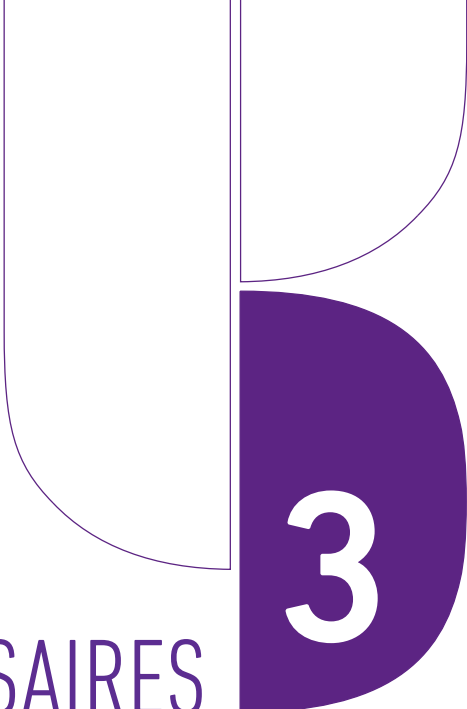
Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 2026.

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

En juillet 2026, le Groupe a renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 111,1 millions d'euros, dont 110,0 millions d'euros via le paiement partiel du dividende 2025 en actions (création de 1 229 831 actions nouvelles) et 1,2 million d'euros via une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés (création de 13 439 actions nouvelles).



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 Altarea, 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 semestriels consolidés 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.

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA
Levallois-Perret, le 29 juillet 2026

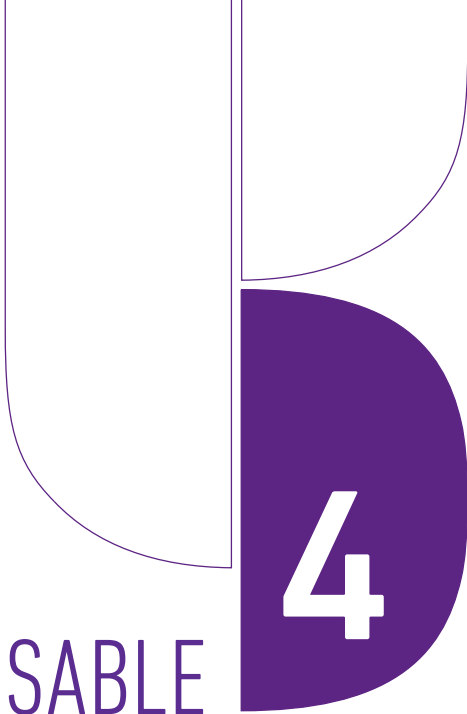
Gilles Magnan
Associé

Johanna Darmon
Associée

ERNST & YOUNG et Autres
Paris – La Défense, le 29 juillet 2026

Jean-Roch Varon
Associé

Soraya Ghannem
Associée



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.altarea.com

