



Montée en puissance des résultats

FFO⁽¹⁾ en nette progression
Confirmation de la guidance 2026

Logement neuf : hausse des résultats

Réservations +3,4 % en volume, stabilité en valeur

Progression de la marge immobilière⁽²⁾ à 9,4% (+2,7 pts)

Offre et portefeuille foncier adaptés aux besoins des clients et conformes aux critères du Groupe

Foncière Commerce : activité commerciale dynamique et performance solide

Bonne activité locative sur l'ensemble du patrimoine, bonne commercialisation de la gare de Paris-Austerlitz

Implantation du nouveau concept d'Ikea compact sur deux retail parks du Groupe

Progression de +0,8 % des loyers nets à périmètre constant

Immobilier d'entreprise et Nouvelles activités

Bureaux : livraison de St Honoré et poursuite des affaires en cours

Logistique : déroulé du pipeline

Nouvelles activités : finalisation des partenariats annoncés dans le photovoltaïque et les data centers

Situation financière

FFO⁽¹⁾ à 86,6 M€ (+39,2 %) tiré par la reprise du Logement et le photovoltaïque

Dette nette⁽³⁾ en baisse à 1 865 M€ (-37 M€ vs 31 décembre 2025)

Confirmation par S&P Global de la notation de crédit long terme à « BBB- » perspective « stable »

Confirmation de la guidance : FFO 2026 attendu en nette progression⁽⁴⁾

Variation versus 30 juin 2025 sauf mention contraire

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

⁽²⁾ Marge immobilière ramenée au chiffre d'affaires à l'avancement.

⁽³⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

⁽⁴⁾ Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

« Ce semestre est marqué par une nette montée en puissance de nos résultats. Le travail d'adaptation au nouveau cycle commence à payer avec une nette restauration des marges en résidentiel et des nouveaux métiers contribuant désormais de façon positive aux résultats du Groupe.

C'est pourquoi Altarea continuera à dérouler sa feuille de route avec confiance et détermination au cours des prochains semestres. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

Paris, le 29 juillet 2026, 17h35. Après examen par le Conseil de Surveillance, la Gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2026 clos le 30 juin 2026. Les procédures d'examen limité sur les comptes consolidés ont été effectuées et les rapports des commissaires aux comptes sont émis sans réserve.

Principaux résultats (en M€)	30/06/2026	30/06/2025	Var
Chiffre d'affaires consolidé	867,5	954,7	-9,1 %
Résultat opérationnel FFO	163,2	138,6	+17,8 %
dont Commerce	109,8	113,7	-3,4 %
dont Logement	48,6	23,7	x2,0
dont Immobilier d'entreprise	2,2	15,3	-85,9 %
dont Nouvelles activités	7,6	(4,4)	na
dont Autres corporate	(4,9)	(9,6)	na
FFO, part du Groupe	86,6	62,2	+39,2 %
Résultat net, part du Groupe	36,9	9,5	na
	30/06/2026	31/12/2025	Var
Dette nette obligataire et bancaire	1 865	1 902	-37 M€
LTV	29,5 %	31,0 %	-1,5 pt
ANR de continuation dilué	2 344,5	2 421,8	-3,2 %

I. PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

LOGEMENT : hausse des résultats

Une offre de logement neuf adaptée aux besoins et au pouvoir d'achat des clients

Depuis trois ans, Altarea a mis l'accent sur la qualité, le client et le produit et a ainsi conçu une nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable, dont le confort d'usage a été entièrement repensé. Cette nouvelle offre s'adresse aux primo-accédants issus des classes moyennes⁽¹⁾ à travers Access⁽²⁾, aux particuliers investisseurs ainsi qu'aux institutionnels pour lesquels elle constitue un support d'investissement au rapport qualité/prix particulièrement compétitif.

Hausse de +3,4 % des réservations en volume, stabilité en valeur

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 %	1 427	31 %	+4 %
INSTITUTIONNELS - Ventes en bloc	3 286	69 %	3 184	69 %	+3 %
Total en nombre de lots	4 768	100 %	4 610	100 %	+3,4 %
Particuliers - Accession	235	23 %	243	24 %	-3 %
Particuliers - Investissement	134	13 %	124	12 %	+8 %
PARTICULIERS	368	36 %	367	36 %	— %
INSTITUTIONNELS - Ventes en bloc	662	64 %	657	64 %	+1 %
Total en valeur (M€ TTC)	1 030	100 %	1 025	100 %	+0,5 %

Dans un marché du Logement neuf globalement convalescent, l'offre du Groupe répond parfaitement à la demande et aux besoins de ses clients, avec des ventes en hausse.

Sur le segment de la réhabilitation de l'ancien, le Groupe poursuit le repositionnement de cette activité dans un marché qui est resté atone au premier semestre⁽³⁾.

Au total, les ventes de la période sont en progression en volume (+3,4 %) et stables en valeur (+0,5 %). Les Particuliers Investisseurs font un retour notable (+12 % en volume), dans un contexte de montée en puissance du nouveau statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun⁽⁴⁾).

Progression du taux de marge immobilière⁽⁵⁾ à 9,4% (+2,7 pts)

Le taux de marge immobilière est en hausse à 9,4% (vs 6,7% au premier semestre 2025). Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique, la progression de la marge immobilière devrait se poursuivre au fur et à mesure de la montée en puissance de la contribution des opérations nouvelle génération et de l'extinction des opérations d'ancienne génération.

Montée en puissance du cycle de production

Au cours du premier semestre, le Groupe a accéléré son cycle de production avec une hausse des dépôts de permis de construire (4 893 lots soit +22 %) et 23 acquisitions de terrains représentant 3 004 lots (+48 %). Au 30 juin 2026, l'offre à la vente représente 3 157 lots (+26 %).

Après plusieurs années de travail, le portefeuille foncier est désormais composé de projets adaptés aux besoins des clients et conformes aux objectifs de marge du Groupe. Au 30 juin, il représente un potentiel de 32 000 lots pour 7,1 Mds€ de chiffre d'affaires TTC potentiel.

⁽¹⁾ A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

⁽²⁾ Dispositif permettant aux clients d'accéder à la propriété pour une mensualité de crédit proche, voire équivalente, à celle d'un loyer.

⁽³⁾ Vente de 100 lots pour 32 M€ TTC.

⁽⁴⁾ Le dispositif Jeanbrun (ou « Relance logement ») est le nouveau régime fiscal de l'investissement locatif instauré par la loi de finances 2026 pour succéder au Pinel. Il permet aux bailleurs d'amortir fiscalement une partie de la valeur du logement, en plus des charges, afin de réduire leurs revenus fonciers imposables. En contrepartie, le bien doit être loué nu pendant au moins 9 ans, avec des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

⁽⁵⁾ Marge immobilière ramenée au chiffre d'affaires à l'avancement.

FONCIÈRE COMMERCE : activité commerciale dynamique et performance solide

Altarea gère à fin juin 2026 un portefeuille de 5,3 Mds€ (2,3 Mds€ en part Groupe) composé de 46 centres performants⁽⁶⁾, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels. La valeur des actifs sous gestion⁽⁷⁾ est stable à périmètre constant par rapport à fin 2025, en ligne avec les taux de sortie immobiliers qui s'établissent à 6,15 % en moyenne fin juin 2026.

Activité commerciale dynamique, premières implantations du nouveau concept d'Ikea sur deux actifs du Groupe

Ce semestre, l'activité locative a été soutenue avec 171 baux signés pour 19,9 M€ de loyer annuel, portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

IKEA a choisi les retail parks Family Village de Limoges et de Ruaudin (Le Mans) pour implanter son nouveau concept de magasins compact en France. Ces deux ouvertures, réalisées en mai et juillet lui permettent de renforcer son maillage territorial sur des magasins de 2 000 et 3 000 m² proposant une sélection resserrée de références, l'ensemble du catalogue disponible sur commande ainsi que des livraisons à domicile ou sur site. Ces ouvertures ont immédiatement généré du trafic supplémentaire, avec un accroissement de la fréquentation et du chiffre d'affaires.

Sur la gare de Paris-Austerlitz la commercialisation des 110 boutiques et restaurants (25 000 m²) avance à bon rythme tout comme les importants travaux de restructuration en cours⁽⁸⁾. L'ouverture de ce futur *hot spot* commercial de loisirs et de culture est prévue au deuxième semestre 2027.

Des indicateurs de performance solides

Le patrimoine du Groupe affiche de solides performances dans un contexte où les ménages restent vigilants dans leurs dépenses, avec un pouvoir d'achat stabilisé mais sous pression, et des habitudes de consommation en mutation (recherche de prix bas, digitalisation, seconde main) :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** progresse de +1,0 % et la **fréquentation** de +4,8 % ;
- la **vacance financière** se situe à 3,3 %, en légère hausse par rapport au 31 décembre en raison de plusieurs recommercialisations importantes en cours de finalisation. Le Groupe anticipe un retour à des niveaux normatifs au cours du second semestre;
- le **taux d'encaissement**⁽⁹⁾ s'établit à 97,4 % ;
- les **loyers nets** progressent de +0,8 % à périmètre constant à 109,8 M€ (dont +0,5 % au titre de l'indexation).

Annnonce officielle du gain de la concession du 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 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.

⁽⁶⁾ Entrée de trois actifs de commerces de proximité récemment livrés à Nice (Joia), Mougins et Bobigny Coeur de Ville.

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

⁽⁸⁾ En partenariat avec SNCF – Gares & Connexions.

⁽⁹⁾ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles à date de publication.

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.

Bureau : bon déroulement des programmes en cours

En Ile-de-France, le Groupe a notamment :

- livré le 185 rue Saint-Honoré à Paris (6 100 m²), loué au cabinet d'avocats Ashurst qui installe son siège social parisien dans cet ensemble haut de gamme intégralement rénové et certifié Bâtiment durable V4 (très bon) ;
- livré 3 000 m² de bureau rue Louis-le-Grand à Paris à son utilisateur final, réalisé dans le cadre d'un CPI (projet en 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 l'immeuble, place de la Madeleine (21 000 m² à Paris), un CPI pour le compte de Norges Bank ;
- signé un contrat de MOD pour la restructuration d'un immeuble de 25 000 m² avenue de Wagram à Paris ;
- avancé la commercialisation de Landscape (immeuble de 70 200 m², La Défense) portant à 66% le taux d'occupation de cet actif dont Altarea détient 30,3 %, après signature d'un bail auprès de la SCC, filiale de Nhood (2 700 m²).

En Régions, Altarea a ce semestre :

- livré Mokusai (7 500 m²) dans le quartier Bordeaux Belvédère, futur siège de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Gironde (MSA) ;
- poursuivi les travaux de Ki à Lyon, opération mixte de 21 000 m² menée en partenariat 50/50 avec Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) à proximité immédiate de la gare de Lyon- Part-Dieu ;
- lancé les travaux de La Manufacture à Clermont-Ferrand, un programme mixte de 12 000 m² dont 8 700 m² de bureaux et ceux du Lab à Nice, bâtiment intelligent de 6 700 m² vendu à SMABTP.

A fin juin 2026, le pipeline de projets sécurisés en Régions représente 134 000 m² qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

Logistique : dernière phase du hub de Bollène engagée

Altarea a signé avec WDP une promesse de vente pour les deux derniers bâtiments du hub logistique de Bollène (75 000 m²). Ces deux bâtiments, loués à Boulanger, sont en construction et leur livraison est attendue sur le second semestre 2026.

Le Groupe continue de développer le parc d'activités Ecoparc Côtière à La Boisse près de Lyon (70 000 m²) dont la seconde tranche, composée de locaux d'activités et de bureaux, est actuellement en cours de construction et de commercialisation.

Fin 2026, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 355 000 m², dont 220 000 m² bénéficient de permis de construire purgés.

NOUVELLES ACTIVITÉS : finalisation des partenariats annoncés

Data centers

Sur le segment des hyperscale, Altarea a signé en février un partenariat avec Vantage Data Centers⁽¹⁰⁾ 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.

Le Groupe maîtrise également un terrain aménagé en Île-de-France (autorisation de raccordement électrique pour 120 MW), sur lequel des accords de cession sous conditions ont été signés avec un géant du numérique.

Sur le segment des data centers de proximité, 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, disposant d'une puissance de 3 MW IT() a été inauguré en octobre dernier. Ce data center bénéficie désormais de l'ensemble des certifications nécessaires⁽¹¹⁾ à son exploitation et sa commercialisation.

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.

Infrastructures photovoltaïques : finalisation du partenariat avec le groupe Crédit Agricole⁽¹²⁾

Au cours du premier semestre, Altarea a finalisé avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole 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 d'un projet au sol de 7,1 MWc développé par le Groupe.

A fin juin 2026 le pipeline de projets photovoltaïques représente environ 662 MWc⁽¹³⁾, dont 145 MWc à tarif sécurisé, et le solde à l'étude.

Asset management immobilier

L'activité d'Asset management immobilier recouvre deux stratégies complémentaires.

Sur le segment de l'épargne immobilière grand public, Altarea Investment Managers, gère la SCPI Alta Convictions, labellisée ISR et positionnée sur le nouveau cycle immobilier. Au 30 juin 2026, la SCPI compte 19 actifs diversifiés en France et en Europe pour une capitalisation supérieure à 130 M€.

Sur le marché des institutionnels, le Groupe, en partenariat avec Tikehau Capital, a lancé ATREC un premier fonds de dette immobilière en 2023, dont les sous-jacents financés en France et en Europe sont particulièrement diversifiés. La contribution de cette activité aux résultats du Groupe devrait monter en puissance à partir de la fin de l'année.

⁽¹⁰⁾ 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 puissance sur plus de 40 campus hyperscale.

⁽¹¹⁾ ISO 14001 (impacts environnementaux), ISO 50001 (performance énergétique), ISO 27001 (protection des données et des systèmes d'information).

⁽¹²⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %.

⁽¹³⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

II. PERFORMANCE FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE

En M€	Groupe	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres
Chiffre d'affaires	867,5	136,0	688,9	41,6	1,0	0,1
	-9,1 %	-7,3 %	-6,0 %	-41,6 %	na	na
Résultat opérationnel FFO	163,2	109,8	48,6	2,2	7,6	(4,9)
	+17,8 %	-3,4 %	x2,0	-85,9 %	na	na
Coût de l'endettement net	(16,5)					
Autres résultats financiers	(14,9)					
Impôts	(1,0)					
Minoritaires	(44,3)					
FFO, part du Groupe	86,6					
	+39,2 %					
Charges AGA	(8,7)					
Dotations aux amortissements (yc IFRS 16)	(15,3)					
Variations de valeurs, impôts différés et autres	(25,7)					
Résultat net, part du Groupe	36,9					

Au 30 juin 2026, le **chiffre d'affaires consolidé** s'établit à 867,5 M€ (vs. 954,7 M€ au 1^{er} semestre 2025). La baisse de -9,1 % est liée à l'extinction de la contribution des opérations d'ancienne génération en Logement et à une moindre activité en Immobilier d'entreprise et en promotion pour compte de tiers en Commerce.

En Logement, les opérations de nouvelle génération ont représenté 72% du chiffre d'affaires du premier semestre 2026 (contre 50% en 2025 et 14% en 2024).

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 163,2 M€ (+17,8 %) et se compose de :

- **109,8 M€ en Commerce** (vs. 113,7 M€). Il n'y a pas eu ce semestre d'opérations de promotion pour compte de tiers. Les loyers nets sont en croissance de +0,5 % (+0,8 % à périmètre constant) ;
- **48,6 M€ en Logement** (vs. 23,7 M€). La forte hausse provient de la montée en puissance des projets de nouvelle génération en Logement neuf à marges satisfaisantes ;
- **2,2 M€ en Immobilier d'entreprise** (vs. 15,3 M€). 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 M€ pour les Nouvelles activités** (vs. -4,4 M€). 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 M€. 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.

Le taux de rentabilité opérationnelle Groupe⁽¹⁴⁾ s'établit à 18,8 % (contre 14,5% au 1^{er} semestre 2025).

Le FFO part du Groupe est en hausse de +39,2 % à 86,6 M€, soit 3,64 €/a (+31,5 %).

Les charges liées aux financements 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 M€, stable par rapport au premier semestre 2025, et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables.

Le résultat net consolidé après variation de valeurs et charges calculées⁽¹⁵⁾ s'établit à 78,5 M€ (vs. 46,2 M€ au 1^{er} semestre 2025), dont 36,9 M€ en part Groupe (contre 9,5 M€ au 1^{er} semestre 2025).

⁽¹⁴⁾ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

⁽¹⁵⁾ 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 aligné à la taxonomie européenne

Au 1^{er} semestre 2026, le chiffre d'affaires consolidé est aligné à hauteur de 74,0 % à la taxonomie européenne (vs 72,4 % au 1^{er} semestre 2025).

Situation financière solide, confirmation de la notation de crédit

Au 1^{er} semestre 2026, le Groupe a rallongé la durée moyenne de son portefeuille de RCF avec le renouvellement pour 5 ans de 275 M€ à des conditions financières améliorées. A date de publication aucun RCF n'est tiré.

Les liquidités disponibles⁽¹⁶⁾ s'élèvent à 1 883 M€ (contre 2 039 millions d'euros au 31 décembre 2025).

Au 30 juin 2026, la dette nette s'établit à 1 865 M€ (vs. 1 902 M€ fin 2025) en baisse de -37,0 M€.

(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 du partenariat Crédit Agricole (infrastructures photovoltaïques) et le BFR en Logement est resté stable.

Au 30 juin 2026, les ratios de crédit du Groupe sont très solides, en nette amélioration par rapport à fin décembre 2025.

	Covenant	30/06/2026	31/12/2025	Var.
LTV	≤60%	29,5 %	31,0 %	-1,5 pts
ICR	≥2,0x	9,9x	8,1x	1,8x
Dette nette / EBITDA	na	5,7x	6,3x	-0,6x
Duration moyenne	na	2 ans et 8 mois	3 ans et 1 mois	-5 mois
Coût moyen de la dette	na	2,20 %	2,01 %	+19 bps

En juillet 2026, le Groupe a par ailleurs renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 111,1 M€, dont 110,0 M€ via le paiement partiel du dividende 2025 en actions et 1,2 M€ via une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés.

En mars dernier, S&P Global a confirmé la notation de crédit long terme à « BBB- » perspective « stable ».

⁽¹⁶⁾ Montants à 100 %.

III. GUIDANCE 2026 CONFIRMÉE

En 2026, les résultats devraient bénéficier de la poursuite de la reprise en Logement, d'une bonne performance en Commerce, d'une ou plusieurs transactions en Immobilier d'entreprise et de l'équilibre global des Nouvelles activités. Le FFO est ainsi attendu en nette progression sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

Altarea continuera à s'appuyer sur sa structure bilantielle solide et maintiendra une liquidité forte et une politique financière compatible avec une notation *investment grade*.

Le Groupe a annoncé une stabilité du dividende pour l'exercice 2026 (versé en 2027) à 8,00 € par action, avec une option partielle de conversion en titres.

Un support de présentation est disponible en téléchargement sur Altarea.com, rubrique Finance, en versions française et anglaise.

CALENDRIER FINANCIER INDICATIF 2026

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : mercredi 21 octobre (après bourse)

Résultats annuels 2026 : mardi 23 février 2027 (après bourse)

Réunion de présentation le mercredi 24 février à 9h

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

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. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

Plus d'informations : www.altarea.com/finance

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO

agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15

Pour toutes questions : investisseurs@altarea.com

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ

AU 30 JUIN 2026



1.1	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	11
1.1.1	Commerce	11
1.1.2	Logement	14
1.1.3	Immobilier d'entreprise	17
1.1.4	Nouvelles activités	18
1.2	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	20
1.2.1	Alignement à la taxonomie européenne	20
1.3	PERFORMANCE FINANCIÈRE	21
1.3.1	Résultats consolidés	21
1.3.2	Actif net réévalué (ANR)	23
1.3.3	Ressources financières	25

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.

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).

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⁾.

⁽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 alignés.

⁽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 %.

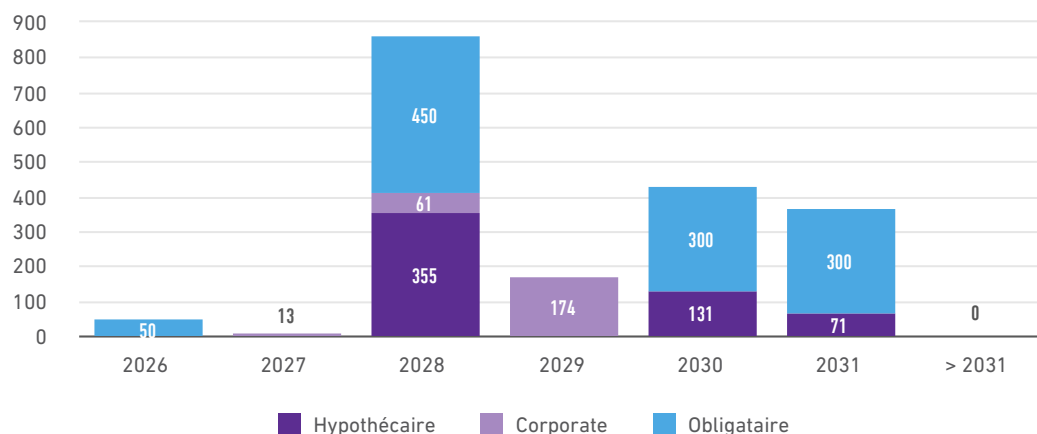
⁽²⁾ Negotiable EUropean Commercial Paper.

⁽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

Altarea 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.

Compte de résultat analytique

	30/06/2026			30/06/2025		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Revenus locatifs	121,8	–	121,8	122,2	–	122,2
Autres charges	(12,0)	–	(12,0)	(12,9)	–	(12,9)
Loyers nets	109,8	–	109,8	109,3	–	109,3
Prestations de services externes	13,2	–	13,2	17,0	–	17,0
Production immobilisée et stockée	4,3	–	4,3	2,9	–	2,9
Charges d'exploitation	(21,4)	(2,1)	(23,5)	(21,4)	(1,5)	(22,9)
Frais de structure nets	(3,9)	(2,1)	(6,0)	(1,6)	(1,5)	(3,1)
Part des mises en équivalence	2,9	(6,9)	(4,0)	2,9	(2,5)	0,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,5)	(2,5)	–	(2,2)	(2,2)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	1,0	(2,3)	(1,4)	3,0	(0,4)	2,6
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	(4,7)	(4,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel commerce	109,8	(12,8)	97,0	113,7	(11,3)	102,3
Chiffre d'affaires	679,5	–	679,5	721,2	–	721,2
Coût des ventes et autres charges	(615,5)	(1,3)	(616,8)	(672,7)	(0,4)	(673,1)
Marge immobilière	63,9	(1,3)	62,6	48,5	(0,4)	48,1
Prestations de services externes	9,4	–	9,4	11,8	–	11,8
Production stockée	52,8	–	52,8	46,8	–	46,8
Charges d'exploitation	(78,1)	(8,6)	(86,7)	(82,2)	(7,7)	(89,9)
Frais de structure nets	(15,8)	(8,6)	(24,4)	(23,6)	(7,7)	(31,4)
Part des mises en équivalence	0,5	(0,7)	(0,3)	(1,2)	(2,2)	(3,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,4)	(4,4)	–	(7,8)	(7,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,7)	(0,7)	–	–	–
Résultat opérationnel logement	48,6	(15,7)	32,8	23,7	(18,2)	5,5
Chiffre d'affaires	39,3	–	39,3	70,0	–	70,0
Coût des ventes et autres charges	(35,7)	–	(35,7)	(50,0)	–	(50,0)
Marge immobilière	3,6	–	3,6	20,0	–	20,0
Prestations de services externes	2,4	–	2,4	1,4	–	1,4
Production stockée	3,1	–	3,1	4,4	–	4,4
Charges d'exploitation	(5,5)	(1,3)	(6,8)	(9,9)	(1,3)	(11,2)
Frais de structure nets	(0,1)	(1,3)	(1,3)	(4,2)	(1,3)	(5,4)
Part des mises en équivalence	(1,3)	(3,8)	(5,1)	(0,6)	(1,8)	(2,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,0	1,0	–	1,4	1,4
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	0,3	0,3
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	2,2	(4,1)	(1,9)	15,3	(1,5)	13,8
Nouvelles activités	7,6	(8,7)	(1,1)	(4,4)	(3,2)	(7,6)
Autres (corporate)	(4,9)	(4,4)	(9,3)	(9,6)	(4,0)	(13,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	163,2	(45,8)	117,5	138,6	(38,2)	100,4
Coût de l'endettement net	(16,5)	(2,3)	(18,7)	(16,4)	(2,7)	(19,1)
Autres résultats financiers	(14,9)	(2,1)	(17,0)	(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)	–	(14,5)	(14,5)
Résultats de cession des participations	–	0,4	0,4	–	(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	131,9	(52,3)	79,6	105,9	(57,3)	48,5
Impôts sur les sociétés	(1,0)	(0,1)	(1,2)	(1,7)	(0,6)	(2,3)
RÉSULTAT NET	130,9	(52,4)	78,5	104,2	(57,9)	46,2
Minoritaires	(44,3)	2,7	(41,6)	(42,0)	5,3	(36,7)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	86,6	(49,7)	36,9	62,2	(52,7)	9,5
Nombre moyen d'actions dilué(a)	23 765 742	23 765 742	23 765 742	22 559 755	22 559 755	22 559 755
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	3,64	(2,09)	1,55	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.

Bilan consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants	5 192,4	5 098,7
Immobilisations incorporelles	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	184,4	158,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	93,2	100,3
Immeubles de placement	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	368,0	352,4
Actifs financiers (non courant)	45,6	18,8
Impôt différé actif	66,2	66,9
Actifs courants	2 495,1	2 859,7
Stocks et en-cours nets	910,7	907,8
Actifs sur contrats	381,6	453,3
Clients et autres créances	844,6	841,0
Créance d'impôt sur les sociétés	5,4	4,5
Actifs financiers (courant)	19,9	19,5
Instruments financiers dérivés	54,9	59,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	277,9	383,5
Actifs destinés à la vente	0,0	190,9
TOTAL ACTIF	7 687,5	7 958,4

Bilan consolidé (suite)

(en millions d'euros)	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	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	2 320,8	2 327,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	<i>71,5</i>	<i>61,8</i>
<i>dont Emprunts obligataires</i>	<i>1 046,1</i>	<i>1 045,4</i>
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>855,1</i>	<i>865,2</i>
<i>dont Obligations locatives</i>	<i>94,4</i>	<i>102,4</i>
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	<i>253,8</i>	<i>252,9</i>
Provisions long terme	53,4	58,2
Dépôts et cautionnements reçus	52,2	49,7
Impôt différé passif	14,0	12,3
Passifs courants	2 335,0	2 433,7
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	385,2	508,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	<i>69,2</i>	<i>67,3</i>
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>35,8</i>	<i>159,2</i>
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	<i>121,0</i>	<i>141,0</i>
<i>dont Découverts bancaires</i>	<i>15,5</i>	<i>7,8</i>
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	<i>119,2</i>	<i>108,6</i>
<i>dont Obligations locatives</i>	<i>20,7</i>	<i>20,8</i>
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	<i>3,9</i>	<i>4,1</i>
Instruments financiers dérivés	2,4	1,8
Passifs sur contrats	95,7	106,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	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