



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
30 JUIN 2025**

# SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS.....	21
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	61
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	63

# 1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

# SOMMAIRE

<b>1.1 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE .....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Commerce .....	5
1.1.2 Logement.....	8
1.1.3 Immobilier d'entreprise.....	10
1.1.4 Nouvelles activités .....	11
<b>1.2 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>13</b>
1.2.1 Alignement à la taxonomie.....	13
<b>1.3 PERFORMANCE FINANCIERE .....</b>	<b>14</b>
1.3.1 Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2025 .....	14
1.3.2 Actif net réévalué (ANR) .....	15
1.3.3 Ressources financières.....	17

# 1.1 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

## 1.1.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,3 milliards d'euros<sup>1</sup> fin juin 2025, générant 337 millions d'euros de loyers bruts<sup>2</sup>.

### 1.1.1.1 UNE STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT PERTINENTE

Altea 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 aujourd'hui un portefeuille de 44 centres particulièrement performants<sup>3</sup>.

A 100% (M€)	30/06/2025		31/12/2024	
Grands centres commerciaux	3 133	59%	3 122	59%
Commerces de flux	548	10%	546	10%
Retail parks	992	19%	988	19%
Commerces de proximité	617	12%	618	12%
<b>Total actifs sous gestion<sup>(a)</sup></b>	<b>5 290</b>	<b>100%</b>	<b>5 275</b>	<b>100%</b>
dont Q/P Groupe	2 273	43%	2 266	43%
dont Q/P Tiers	3 017	57%	3 009	57%

(a) Valeur d'expertise droits inclus.

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.

A 100%	30/06/2025	31/12/2024
Grands centres commerciaux	5,94%	5,93%
Retail parks	6,63%	6,59%
Commerces de proximité	6,41%	6,39%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>6,13%</b>	<b>6,11%</b>

Le taux de sortie immobilier<sup>4</sup> s'établit à 6,13% en moyenne à fin juin 2025, quasi stable par rapport à fin 2024.

1 En quote-part Groupe 2,3 Mds€.

2 En quote-part Groupe 145 M€.

3 En 2024, le Groupe a cédé un centre situé aux Essarts-le-Roi fin décembre à la Foncière Publique d'Ile de France et signé un mandat de gestion des commerces de proximité du quartier Bordeaux Belvédère.

4 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 terme.

### 1.1.1.2 PERFORMANCE SOLIDE

#### CA des commerçants<sup>5</sup> et fréquentation<sup>6</sup>

A fin juin 2025 (6 mois)	Var. vs S1 2024
Chiffre d'affaires (TTC)	+1,7%
Fréquentation	+4,2%

La fréquentation et le chiffre d'affaires des commerçants sont en croissance ce semestre, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale. Le chiffre d'affaires des commerçants est en hausse de +1,7% (soit +60 bps par rapport à l'inflation<sup>7</sup>).

#### Vacance financière

A 100%	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2023
Vacance financière	2,9%	2,8%	2,7%

La vacance financière se situe toujours à un niveau optimal.

#### Activité locative

A 100%	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	146	16,2 M€

L'activité locative est portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

CAP3000 regroupe près d'un quart des baux signés avec des enseignes telles que Petit souk, Lindt, Horace, Izipizi, Pull&Bear, Zara home, Five Guys ou Michael Kors.

Dans le cadre de l'adaptation de son mix merchandising, Altea renforce son offre de loisir avec l'arrivée de La tête dans les nuages à L'Avenue83 et de Speedpark à Aubergenville.

#### Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
<b>Loyers nets au 30 juin 2024</b>	<b>105,6</b>	
Variation de périmètre	(0,1)	+(0,1)%
Variation à périmètre constant	3,7	+3,5%
dont indexation	2,5	+2,4%
<b>Loyers nets au 30 juin 2025</b>	<b>109,3</b>	<b>+3,5%</b>

Les loyers nets à périmètre constant progressent de +3,5%, soit 110 bps au-dessus de l'indexation.

Le taux de recouvrement<sup>8</sup> s'élève à 97,5% au 30 juin 2025.

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

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

7 Taux d'inflation pondéré par le mix d'activités dans les centres commerciaux publié par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT). Donnée à fin mai 2025.

8 Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles (TTC).

### 1.1.1.3 DÉVELOPPEMENTS

#### Commerce de flux en gares

• **Paris-Austerlitz** : véritable nouveau quartier, Paris Austerlitz deviendra un *hot spot* commercial, de loisirs et de culture s'adressant à une zone de chalandise de plus d'1,5 million d'habitants, 410 000 salariés et bénéficiant d'un trafic estimé à 30 millions de voyageurs (trains, métros et RER) par an d'ici 2030. Altarea a lancé la commercialisation des 130 espaces commerciaux en juin 2025 en collaboration avec Retail & Connexions pour les commerces situés dans la Grande Halle Voyageurs. Ce projet est mené en partenariat avec SNCF – Gares & Connexions et se poursuit conformément au planning prévu pour une ouverture en 2027

• **Paris-Est** : Altarea a négocié une extension de la concession de 3 années (jusqu'en 2051) en contrepartie de la réalisation de travaux destinés à renforcer l'offre alimentaire de la gare (Starbucks, McDonald's et Pokawa). Les commerces représentent une surface supérieure à 7 300 m<sup>2</sup>. La première tranche des travaux a été lancée au premier semestre et l'ouverture au public du premier espace restauration étendu s'effectuera en fin d'année.

• **Grand Paris Express** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel Retail, a remporté l'appel d'offre pour 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 12 500 m<sup>2</sup>.

• **Milano Metro Retail** : Altarea est entré dans une phase exclusive de *due diligence* avec ATM - Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100% par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de visiteurs.

Au total, le portefeuille de commerces de gares gérés par le Groupe représente potentiellement 100 millions d'euros de loyers bruts<sup>9</sup> pour 105 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

#### Bornes de recharges électriques

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin juin 2025, 12 sites sont désormais équipés. Depuis le début de l'année, près de 51 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 1 190 tCO<sub>2</sub> (contre plus de 49 000 sessions en 2024 pour un économie de 1 172 tCO<sub>2</sub>).

<sup>9</sup> Chiffre à 100% avant redevances payées aux autorités concédantes.

## Actifs gérés au 30 juin 2025

Actif et typologie	Nb.	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
CAP3000 (Nice)		105 700			33%	
Espace Gramont (Toulouse)		56 600			51%	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)		55 200			51%	
Quartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100%	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100%	
Bercy Village (Paris)		23 800			51%	
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)		44 900			25%	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 100			25%	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		35 400			0%	
NicEtoile (Nice)		18 000			0%	
<b>Grands centres commerciaux</b>	<b>10</b>	<b>447 000</b>	<b>176</b>	<b>3 133</b>		<b>1 402</b>
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51%	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51%	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51%	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100%	
<b>Commerces de flux</b>	<b>8</b>	<b>41 900</b>	<b>58</b>	<b>548</b>		<b>282</b>
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%	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100%	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		12 900			51%	
Pierrelaye		10 000			51%	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50%	
Chambourcy		35 400			0%	
<b>Retail parks</b>	<b>13</b>	<b>351 000</b>	<b>61</b>	<b>992</b>		<b>487</b>
-X% (Massy)		18 100			100%	
Grand Place (Lille)		8 400			100%	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100%	
Le Parks (Paris)		33 300			25%	
Reflets Compans (Toulouse)		13 800			25%	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 100			18%	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0%	
Bordeaux - Belvedere		8 500			0%	
Issy Cœur de Ville		24 300			0%	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0%	
Toulouse Aérospac		15 100			0%	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0%	
Toulon Grand Ciel		3 300			0%	
<b>Commerces de proximité</b>	<b>13</b>	<b>194 200</b>	<b>41</b>	<b>617</b>		<b>102</b>
<b>Total actifs sous gestion</b>	<b>44</b>	<b>1 034 100</b>	<b>337</b>	<b>5 290</b>	<b>43%</b>	<b>2 273</b>

## 1.1.2 Logement

Altarea est le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel en France<sup>10</sup> grâce à une offre de logements large et diversifiée<sup>11</sup> disponible sur l'ensemble du territoire et correspondant au nouveau cycle immobilier.

Au cours du semestre, le Groupe a poursuivi la montée en puissance de son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

### 1.1.2.1 LA NOUVELLE OFFRE

#### Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe s'adresse à l'ensemble de ses clients (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs particuliers). Elle constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre se concentre majoritairement sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et 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 optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale qui a été intégralement repensée.

### 1.1.2.2 DES SOLUTIONS DEDIEES

#### Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes<sup>12</sup> 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, la nouvelle 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<sup>13</sup> : la formule patrimoniale, le dispositif Meublé (LMNP), le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), la formule LLI Meublé, le dispositif Meublé géré et la Nue-propriété.

#### Une offre pour les institutionnels

L'offre de nouvelle génération est également adaptée aux attentes des investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) en terme de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs 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.

### 1.1.2.3 LA QUALITE COGEDIM

Cogedim réaffirme son engagement en faveur du logement de qualité pour tous : une marque accessible mais exigeante, sans compromis sur la qualité ; une marque qui propose un service client complet, personnalisé et humain ; une marque innovante capable d'intégrer les enjeux bas carbone, notamment grâce à l'expertise bois de *Woodeum*.

La nouvelle 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, depuis toujours au cœur des préoccupations du Groupe, se matérialise par des indicateurs de performance élevés<sup>14</sup> et des récompenses clients renouvelées<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> Source : Classement des Promoteurs (37<sup>ème</sup> édition) publié en juillet 2025 par Innovapresse.

<sup>11</sup> Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT (Woodeum), rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim et Histoire & Patrimoine.

<sup>12</sup> A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

<sup>13</sup> Communiqué de presse détaillé diffusé le 16 juin 2025 et disponible sur [Altarea.com](https://www.altarea.com) rubrique Newsroom.

<sup>14</sup> Avec 1,2 réserve par logement en moyenne au S1 2025 (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

<sup>15</sup> « Élu Service Client de l'Année » pour la 7<sup>ème</sup> fois dans la catégorie « Promotion immobilière » en 2025 et 1<sup>er</sup> pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

#### 1.1.2.4 ACTIVITE DU SEMESTRE

##### Réservations<sup>16</sup>

Réservations	S1 2025	%	S1 2024	%	Var.
Particuliers - Accession	859	19%	663	17%	+30%
Particuliers - Investissement	568	12%	906	23%	-37%
Ventes en bloc	3 184	69%	2 404	60%	+32%
<b>Total en volume (lots)</b>	<b>4 610</b>		<b>3 973</b>		<b>+16%</b>
Particuliers - Accession	243	24%	198	20%	+23%
Particuliers - Investissement	124	12%	243	25%	-49%
Ventes en bloc	657	64%	545	55%	+21%
<b>Total en valeur (M€ TTC)</b>	<b>1 025</b>		<b>986</b>		<b>+4%</b>
Dont MEE en QP	18	2%	8	1%	

Les réservations du semestre sont en hausse tant en volume (+16%) qu'en valeur (+4%). La nouvelle offre, abordable, décarbonée et rentable a été plébiscitée par les accédants (+23% en valeur) et par les institutionnels (+21%), ce qui a plus que compensé la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel (-49%).

La baisse du prix moyen du lot (222 k€ vs 248 k€) est liée à un mix commercial comportant davantage de résidences gérées ainsi qu'à la montée en puissance de l'offre de nouvelle génération (principalement composée de T1, T2 et de T3).

##### Régularisations notariées

Régularisations	S1 2025	%	S1 2024	%	Var.
Particuliers	1 152	50%	1 143	40%	+1%
Ventes en bloc	1 192	52%	1 724	60%	-31%
<b>En nombre de lots</b>	<b>2 344</b>		<b>2 867</b>		<b>-18%</b>
Particuliers	307	52%	341	43%	-10%
Ventes en bloc	284	48%	453	57%	-37%
<b>En millions d'euros TTC</b>	<b>591</b>		<b>794</b>		<b>-26%</b>

Les régularisations notariées sont en diminution en raison de la baisse d'activité constatée depuis deux ans. La baisse constatée ce semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue.

##### Lancements commerciaux

Lancements	S1 2025	S1 2024	Var.
Nombre de lots	1 274	1 522	-16%
Nombre d'opérations	35	42	-17%

Lesancements commerciaux sont désormais entièrement constitués d'offre de nouvelle génération.

La baisse desancements constatée ce semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue, avec un deuxième semestre qui devrait être marqué par une forte accélération.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Dont 8 lots achevés non vendus à fin juin 2025.

<sup>18</sup> Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre

#### Acquisitions foncières et permis de construire

Acquisitions terrains	S1 2025	S1 2024	Var.
Nombre de terrains	18	23	-22%
Nombre de lots	2 027	2 420	-16%

La baisse du semestre n'est pas représentative de la performance annuelle attendue, avec un deuxième semestre qui devrait être marqué par une forte accélération des acquisitions foncières.

En nombre de lots	S1 2025	S1 2024	Var
Dépôts de permis	3 998	3 653	+9%
Obtention de permis	5 085	3 304	+54%

En 2024, le Groupe avait fortement augmenté le volume de permis de construire déposés (plus de 10 700 lots), notamment en fin d'année. Les obtentions de permis sont ainsi en nette hausse au cours du semestre et se traduiront par une accélération desancements commerciaux et des acquisitions foncières d'ici la fin de l'année.

#### 1.1.2.5 PERSPECTIVES

##### Offre à la vente<sup>17</sup>

L'offre à fin juin 2025 est de 2 508 lots (vs 2 801 lots à fin décembre 2024). Cette offre est totalement "dans le marché" comme en témoigne le taux d'écoulement mensuels<sup>18</sup> des ventes au détail élevé de 10,8% sur le semestre.

Offre à la vente	S1 2025	2024	Var.
En nombre de lots	2 508	2 801	-10%
En millions d'euros	766	840	-9%

Le niveau d'offre à fin juin se situe à un point bas, et remontera au fur et à mesure de la montée en puissance desancements commerciaux d'ici la fin de l'année.

##### Backlog Logement<sup>19</sup>

Le backlog Logement au 30 juin 2025 représente 2,5 milliards d'euros HT (vs 2,4 milliards d'euros HT fin 2024).

mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de la période. Un taux d'écoulement de 8 % indique que l'offre à la vente est écoulee en 12 mois.

<sup>19</sup> 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.

## 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<sup>20</sup>) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

#### Bureau / Grand Paris

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'activité Bureau sur le Grand Paris a été marquée par :

- la livraison en mars des bureaux du projet Bobigny Cœur de Ville (10 000 m<sup>2</sup>) ;
- la location de plus de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires à Landscape (La Défense) portant le taux d'occupation à 60% (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la poursuite des travaux de plusieurs ensembles immobiliers dans la capitale : *Upper*, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m<sup>2</sup>) développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts, les travaux preneurs du *185 rue Saint-Honoré* pré-loué à un cabinet d'avocats (6 100 m<sup>2</sup>) ou encore la réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis le Grand (partenariat JP Morgan/Altarea à 95/5%).

#### Bureau / Métropoles régionales

Le Groupe a livré le nouveau siège social régional d'Alstom à Aix-en-Provence qui intègre sur 7 000 m<sup>2</sup>, des bureaux mais également un laboratoire de R&D et des ateliers industriels. Cet ensemble avait été vendu à Groupama en VEFA en 2023.

Altarea a également lancé la construction de Ki en lieu et place de l'ancien siège social de la CERA. A proximité immédiate de la gare de la Part-Dieu à Lyon, Ki est un programme mixte composé de 21 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 85 logements, 550 m<sup>2</sup> de commerces et services en rez-de-chaussée et 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Fin juin 2025, le portefeuille de projets en Régions représente une surface cumulée d'environ 265 000 m<sup>2</sup>. 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 des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Altarea développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud, ainsi que sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce.

#### Avancement du pipeline

Dans le prolongement de l'accord noué fin 2024, Altarea a signé une promesse de vente avec WDP pour une plateforme de 75 000 m<sup>2</sup> (deux bâtiments pré-loués à Boulanger), constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène.

Au 30 juin 2025, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m<sup>2</sup>, dont 310 000 m<sup>2</sup> bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m<sup>2</sup> pré-loués).

#### Backlog Immobilier d'entreprise<sup>21</sup>

Le backlog en Immobilier d'entreprise au 30 juin 2025 représente 141 millions d'euros HT (vs 214 millions d'euros fin 2024).

<sup>20</sup> 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).

<sup>21</sup> 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

### 1.1.4.1 INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAIQUES

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle<sup>22</sup>.

La stratégie du Groupe sur ce marché est de déployer un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés.

Des partenariats stratégiques sont en cours de discussion avancée avec plusieurs acteurs de premier plan.

#### 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) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

#### Parc en exploitation et portefeuille de projets

A fin juin 2025, Altarea détient et exploite un parc d'une puissance totale de 126 MWc, répartis entre 81 MWc d'installations déjà raccordées et 45 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Au premier semestre 2025, Altarea a notamment :

- lancé à Caudecoste (Lot-et-Garonne) la construction de sa première centrale photovoltaïque au sol d'une puissance de 7 MWc ;
- réalisé la pose de sa 500<sup>e</sup> toiture photovoltaïque<sup>23</sup>. Elle équipe une exploitation équestre à Francueil (Indre-et-Loire) dont la production d'électricité est intégralement réinjectée dans le réseau.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un important portefeuille de projets, à des stades d'avancement très divers, comprenant 600 MWc sécurisés<sup>24</sup> et le solde à l'étude<sup>25</sup>. Sur ce pipeline, Altarea appliquera des critères d'engagement stricts, notamment en matière de dépenses préalables à la sécurisation du tarif de revente d'électricité.

<sup>22</sup> Etudes, 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.  
<sup>23</sup> Via sa marque spécialisée Prejeance Industrial.  
<sup>24</sup> Foncier maîtrisé ou sous promesse.

### 1.1.4.2 DATA CENTERS

Le Groupe entend adresser ce marché sur deux segments distincts : les data centers de proximité en colocation de taille moyenne et les data centers *hyperscale* (Cloud et IA).

#### Data centers de proximité en colocation

Les data centers de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national.

Pour ce type de produit de moyenne puissance (inférieure à 20 MW), la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Altarea a constitué une équipe dédiée pour développer des data centers écoresponsables<sup>26</sup> selon un modèle économique de type « développeur - opérateur ».

Le premier data center entièrement réalisé par Altarea a été livré en mars 2025 à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes (puissance de 3 MW IT sur 3 000 m<sup>2</sup>).

Le Groupe travaille sur un portefeuille de sites potentiels situés dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes), dont un projet d'une capacité de 7 MW IT en région parisienne qui a obtenu son permis de construire en mai dernier.

#### Data centers hyperscale

Les data centers *hyperscale* s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une électricité largement décarbonée. Les *hyperscales* nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de mégawatts.

Altarea travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe. Le Groupe développera un modèle en partenariat sur des projets de *Cloud & IA* en France, en ligne avec les objectifs ambitieux de l'Etat et de la filière numérique.

<sup>25</sup> Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

<sup>26</sup> Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

### 1.1.4.3 ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ou financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Au cours du premier semestre 2025, la SCPI a notamment réalisé ses deux premiers investissements dans le domaine de la logistique du froid, sites intégralement loués à Danone (à Marly près de Metz et Chaponnay près de Lyon).

Par ailleurs, Altarea a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un premier fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives. Les premières opérations ont été déployées en France et en Europe et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

## 1.2 Performance environnementale

### 1.2.1 Alignement à la taxonomie

La taxonomie européenne<sup>27</sup> 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.

#### 1.2.1.1 UN INDICATEUR CLE

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 du Groupe pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

En effet, 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 (Atténuation du changement climatique (Energie), 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.

#### 1.2.1.2 RESULTATS

Chiffre d'affaires aligné à 72,4%<sup>28</sup> au S1 2025

En M€	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	742,1	70,1	142,2	954,7
CA aligné	533,7	67,4	90,2	694,0
<b>% CA consolidé</b>	<b>71,9%</b>	<b>96,1%</b>	<b>63,3%</b>	<b>72,4%</b>

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 72,7% (68,6 % pour l'exercice 2024).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

<sup>27</sup> Cf Rapport de durabilité du Document d'Enregistrement Universel 2024 conforme à la directive CSRD disponible sur [altarea.com](http://altarea.com).  
<sup>28</sup> Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2025 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 du S1 2025 s'élève à 97,0% (soit 926,0 M€ de CA éligible).

## 1.3 PERFORMANCE FINANCIERE

### 1.3.1 Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Au 30 juin 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 954,7 M€ (vs 1 197,3 M€ au S1 2024) en baisse de -20,3 % :

- en **Commerce**, il progresse de +7,5 % à 146,7 M€ (vs 136,4 M€) du fait de la bonne performance opérationnelle du patrimoine ;
- en **Logement**, il baisse de -24,1 % à 733,0 M€ (vs 966,0 M€). Ce chiffre d'affaires est encore majoritairement composé d'opérations de l'ancien cycle dont la contribution est en forte baisse. Les opérations de nouvelle génération sont en phase de montée en puissance et ont représenté près de 41% du chiffre d'affaires à l'avancement Logement (vs 8% au S1 2024) ;
- en **Immobilier d'Entreprise**, il ressort à 71,3 M€ (vs 90,8 M€ soit -21,4%).

Le résultat opérationnel FFO<sup>29</sup> progresse de +14,0% à 138,6 M€ (vs 121,6 M€ au S1 2024) :

- **113,7 M€ en Commerce** (7,3%, vs 106,0 M€ au S1 2024), porté par la croissance des loyers nets (+3,4%) et des honoraires ;
- **23,7 M€ en Logement** (stable vs S1 2024). L'essentiel du résultat provient des opérations de nouvelle génération à marges satisfaisantes (les marges des opérations de l'ancien cycle étant faibles voire nulles) ;
- **15,3 M€ en Immobilier d'entreprise** (vs 7,5 M€ au S1 2024 soit x2,0), porté par l'activité de prestations en Ile-de-France ;
- les frais de développement des **Nouvelles activités** sont intégralement passés en charge.

Au total, le FFO part du Groupe ressort à 62,2 M€ (+7,3% vs 57,9 M€ au S1 2024). Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit quant à lui à 9,5 M€ (contre 26,8 M€ au S1 2024), impacté par la variation de valeur des instruments financiers (-14,5 M€) et les autres variations de valeurs et charges calculées<sup>30</sup>.

En M€	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>146,7</b>	<b>733,0</b>	<b>71,3</b>	<b>3,6</b>	<b>0,1</b>	<b>954,7</b>	-	<b>954,7</b>
<i>Variation vs. 30/06/2024</i>	+7,5%	-24,1%	(21,4)%	na	na	-20,3%		-20,3%
Loyers nets	109,3	-	-	-	-	109,3	-	109,3
Marge immobilière	3,0	48,5	20,0	0,3	-	71,9	(0,8)	71,0
Prestations de services externes	17,0	11,8	1,4	0,5	0,1	30,8	-	30,8
<b>Revenus nets</b>	<b>129,3</b>	<b>60,3</b>	<b>21,4</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>211,9</b>	<b>(0,8)</b>	<b>211,1</b>
<i>Variation vs. 30/06/2024</i>	+7,7%	-9,0%	+73,9%	na	na	+6,9%		+8,9%
Production immobilisée et stockée	2,9	46,8	4,4	-	-	54,0	-	54,0
Charges d'exploitation	(21,4)	(82,2)	(9,9)	(5,0)	(10,1)	(128,7)	(10,2)	(138,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(35,4)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(74,6)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(84,8)</b>
Contributions des sociétés MEE	2,9	(1,2)	(0,6)	0,2	-	1,3	(6,6)	(5,3)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						-	(5,1)	(5,1)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction - Commerce						-	(2,2)	(2,2)
Charges calculées et frais de transaction - Logement						-	(7,8)	(7,8)
Charges calculées et frais de transaction - Immobilier d'entreprise						-	1,6	1,6
Autres				(0,2)	0,2	-	(7,1)	(7,1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>113,7</b>	<b>23,7</b>	<b>15,3</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(9,6)</b>	<b>138,6</b>	<b>(38,2)</b>	<b>100,4</b>
<i>Variation vs. 30/06/2024</i>	+7,3%	-0,4%	x 2,0	na	na	+14,0%		+29,7%
Coût de l'endettement net						(16,4)	(2,7)	(19,1)
Autres résultats financiers						(16,3)	(1,9)	(18,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						-	(14,5)	(14,5)
Résultat de cession de participation						-	(0,1)	(0,1)
Impôts						(1,7)	(0,6)	(2,3)
<b>Résultat net</b>						<b>104,2</b>	<b>(57,9)</b>	<b>46,2</b>
Minoritaires						(42,0)	5,3	(36,7)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>						<b>62,2</b>	<b>(52,7)</b>	<b>9,5</b>
<i>Variation vs. 30/06/2024</i>						+7,3%		
Nombre moyen d'actions dilué						22 470 082		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>						<b>2,77</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2024</i>						+1,1%		

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

30 Dotations aux amortissements, charges AGA, impacts IFRS 16 et impôts différés principalement

## 1.3.2 Actif net réévalué (ANR)

### 1.3.2.1 ANR DE CONTINUATION DILUÉ<sup>31</sup> À 100,9 €/ACTION

ANR GROUPE	30/06/2025				31/12/2024	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 531,8</b>	<b>-9,6%</b>	<b>69,4</b>	<b>-10,3%</b>	<b>1 694,3</b>	<b>77,4</b>
Autres plus-values latentes	515,1				515,1	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	23,6				22,0	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	44,6				78,9	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(16,5)				(16,5)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	75,2				67,8	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(11,8)				(12,9)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>2 162,0</b>	<b>-7,9%</b>	<b>98,0</b>	<b>-8,6%</b>	<b>2 348,6</b>	<b>107,3</b>
Droits et frais de cession estimés	64,0				63,6	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,3)				(0,3)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 225,7</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,9</b>	<b>-8,4%</b>	<b>2 411,8</b>	<b>110,1</b>
Nombre d'actions diluées :	22 059 911				21 896 835	

Nombre d'actions diluées :

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

### 1.3.2.2 VARIATION DE L'ANR

ANR de continuation dilué	en M€	en €/act.
<b>ANR 31 décembre 2024</b>	<b>2 411,8</b>	<b>110,1</b>
Dividende	(179,0)	(8,0)
<b>ANR 31 décembre 2024 hors dividende</b>	<b>2 232,9</b>	<b>102,1</b>
FFO pdg S1 2025	62,2	2,8
Variation de valeur Commerce	6,8	0,3
Instruments financiers et dette à taux fixe	(51,2)	(2,3)
IFRS 16	(9,5)	(0,4)
Autres et frais de transaction <sup>(a)</sup>	(15,3)	(1,6)
<b>ANR 30 juin 2025</b>	<b>2 225,7</b>	<b>100,9</b>
<b>vs. 31 décembre 2024 hors dividende</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-1,2%</b>
<b>vs. 31 décembre 2024</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-8,4%</b>

(a) Impôts différés, dotations aux amortissements, charge AGA, part des commandités.

<sup>31</sup> 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.

### 1.3.2.4 PRINCIPES DE CALCUL

#### Evaluation 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	32%
CBRE	France & International	32%
Autres	France & International	7%

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, Woodeum 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 la clôture annuelle : le pôle d'Asset Management Commerce (Altarea 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.

#### 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.

#### 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. Il a également été tenu compte de la quote-part de frais et charges applicables pour les actifs concernés.

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.

#### 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

Le 30 avril 2025, Altarea a remboursé par anticipation l'obligation Altareit<sup>32</sup> d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 M€ (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée par le cash disponible. Le Groupe n'a désormais plus d'échéance obligataire avant 2028.

En juillet 2025, le Groupe a :

- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 102,3 M€, dont 101,6 M€ via le paiement partiel du dividende 2024 en actions (création de 1 222 192 actions nouvelles) et 0,8 M€ lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés (création de 9 386 actions nouvelles) ;

- mis en place un crédit hypothécaire de 73 M€ à 7 ans adossé au centre commercial Carré de Soie à Vaulx-en-Velin (actif consolidé par mise en équivalence).

### Liquidités disponibles

Au 30 juin 2025, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles<sup>33</sup> de 2 068 M€ (2 530 M€ au 31 décembre 2024).

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	255	1 248	1 503
Au niveau des projets	247	318	565
<b>Total</b>	<b>502</b>	<b>1 566</b>	<b>2 068</b>

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 290 M€, dont 60 M€ sont tirés au 30 juin 2025.

Les 502 M€ de trésorerie sont placés à hauteur de 90% environ. Le rendement obtenu sur les placements de trésorerie du Groupe est proche de l'€STER.

### Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>34</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>35</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2025, l'encours de ces programmes est nul.

### 1.3.3.2 DETTE NETTE<sup>36</sup>

#### Evolution de la dette au 1<sup>er</sup> semestre 2025

La dette nette s'élève à 1 817 M€ contre 1 681 M€ fin 2024.

En M€	
<b>Dettes nettes au 31 décembre 2024</b>	<b>1 681</b>
FFO S1 2025	(62,2)
Capex Commerce	47
BFR Logement	66
CAPEX Immobilier d'entreprise (Bureau et Logistique)	39
Nouvelles activités	51
Autres	(6)
<b>Dettes nettes au 30 juin 2025</b>	<b>1 817</b>

Au cours du premier semestre, le Groupe a investi sur l'ensemble de ses activités : opérations de nouvelle génération en Logement, projets d'Immobilier d'entreprise dont la sortie est sécurisée, Gare d'Austerlitz en Commerce ainsi que sur ses nouvelles activités (photovoltaïque et data center).

#### Structure de la dette et duration

En M€	30/06/2025	31/12/2024
Dettes corporate bancaire	316	264
Marchés de crédit	1 113	1 445
Dettes hypothécaire	559	559
Dettes sur opérations de promotion	97	111
Dettes sur projets photovoltaïques	90	81
<b>Total Dettes brute</b>	<b>2 175</b>	<b>2 460</b>
Disponibilités	(358)	(779)
<b>Total Dettes nettes</b>	<b>1 817</b>	<b>1 681</b>

Au 30 juin 2025, la duration moyenne de la dette nette est de 3 ans et 11 mois, contre 4 ans et 6 mois au 31 décembre 2024.

<sup>32</sup> Nominal initial de 350 000 000 EUR, coupon de 2,875%, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

<sup>33</sup> Montants à 100%.

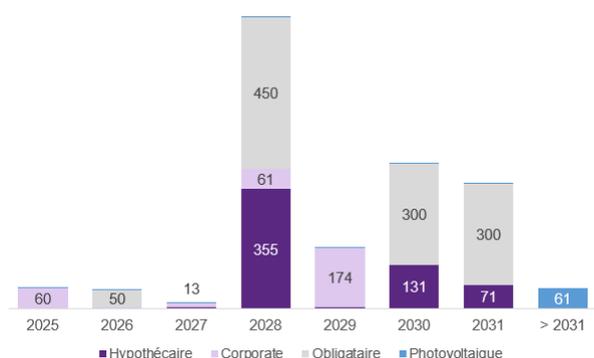
<sup>34</sup> NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

<sup>35</sup> NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

<sup>36</sup> Dette nette obligataire et bancaire.

## Echéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en M€) présente l'endettement long terme<sup>37</sup> du Groupe par maturité.



La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (St-Laurent du Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone).

La dette dont l'échéance est supérieure à 2031 concerne les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne des dettes est supérieure ou égale à 20 ans lors de leur mise en place.

### 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 (M€)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe (a)	Position à taux fixe (b)	Taux de couv. moyen (c)
2025	1 100	1 613	2 713	1,07%
2026	1 050	1 608	2 658	1,08%
2027	1 050	1 600	2 650	1,07%
2028	600	1 032	1 632	1,64%
2029	600	825	1 425	1,47%
2030	300	467	767	2,11%

(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 : 2,22% (+30 bps)

Le coût moyen de la dette brute s'établit à 2,22% au 1<sup>er</sup> semestre (vs 1,92% au 31 décembre 2024). Le Groupe a continué de bénéficier de l'impact positif de sa position de couverture et des produits de placement de sa trésorerie, même si cet impact est moindre qu'au premier semestre 2024 en raison de la baisse des taux courts.

<sup>37</sup> Au 30 juin 2025, hors dette court terme promotion.

<sup>38</sup> Endettement net obligataire et bancaire / Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

## 1.3.3.3 RATIOS ET COVENANTS

### Loan-to-value (LTV)

Le LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

En M€	30/06/2025	31/12/2024
Endettement brut	2 175	2 460
Disponibilités	(358)	(779)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>1 817</b>	<b>1 681</b>
Commerce à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	3 885	3 872
Commerce à la valeur (titres MEE), autres <sup>(b)</sup>	214	197
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	100	126
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	155	149
Valeur d'entreprise du pôle Promotion <sup>(e)</sup>	1 420	1 322
Nouvelles activités <sup>(f)</sup>	319	233
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>6 093</b>	<b>5 898</b>

Ratio LTV	29,8%	28,5%
-----------	-------	-------

(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).

(f) Photovoltaïque, data center et asset management immobilier.

### Ratios de crédits

Au 30 juin 2025, le ratio Dette Nette / EBITDA<sup>38</sup> est de 6,2x contre 6,1x au 31 décembre 2024 et 6,7x au 30 juin 2024.

Le ratio Dette Nette / Dette Nette + Capitaux propres ressort à 37,2 %<sup>39</sup> contre 34,7 % au 31 décembre 2024 et 31,3 % au 30 juin 2024.

Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

Les deux seuls covenants bancaires inclus dans toutes les documentations de crédit sont le LTV et l'ICR.

Covenant	30/06/2025	31/12/2024	Delta
LTV <sup>(a)</sup> ≤ 60%	29,8%	28,5%	+1,3pt
ICR <sup>(b)</sup> ≥ 2,0 x	8,5x	9,6x	-1,1x

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

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

Au 30 juin 2025, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

## 1.3.3.4 NOTATION FINANCIERE

Fin mai 2025, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

<sup>39</sup> Y compris impacts du paiement du dividende en actions.

## Compte de résultat analytique

	30/06/2025			30/06/2024		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	122,2	–	122,2	120,5	–	120,5
Autres charges	(12,9)	–	(12,9)	(14,9)	–	(14,9)
<b>Loyers nets</b>	<b>109,3</b>	<b>–</b>	<b>109,3</b>	<b>105,6</b>	<b>–</b>	<b>105,6</b>
Prestations de services externes	17,0	–	17,0	14,1	–	14,1
Production immobilisée et stockée	2,9	–	2,9	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(21,4)	(1,5)	(22,9)	(21,0)	(2,7)	(23,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(5,7)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>2,9</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,4</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>	<b>5,2</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>–</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>3,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>–</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(13,5)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>113,7</b>	<b>(11,3)</b>	<b>102,3</b>	<b>106,0</b>	<b>(13,8)</b>	<b>92,1</b>
Chiffre d'affaires	721,2	–	721,2	952,8	–	952,8
Coût des ventes et autres charges	(672,7)	(0,4)	(673,1)	(899,8)	(5,7)	(905,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>48,5</b>	<b>(0,4)</b>	<b>48,1</b>	<b>53,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>47,2</b>
Prestations de services externes	11,8	–	11,8	13,2	–	13,2
Production stockée	46,8	–	46,8	58,3	–	58,3
Charges d'exploitation	(82,2)	(7,7)	(89,9)	(98,7)	(8,8)	(107,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(23,6)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(27,2)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(36,1)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,1)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>–</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>23,7</b>	<b>(18,2)</b>	<b>5,5</b>	<b>23,8</b>	<b>(20,9)</b>	<b>2,8</b>
Chiffre d'affaires	70,0	–	70,0	88,9	–	88,9
Coût des ventes et autres charges	(50,0)	–	(50,0)	(78,5)	–	(78,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>20,0</b>	<b>–</b>	<b>20,0</b>	<b>10,4</b>	<b>–</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	1,4	–	1,4	1,9	–	1,9
Production stockée	4,4	–	4,4	5,2	–	5,2
Charges d'exploitation	(9,9)	(1,3)	(11,2)	(9,6)	(1,6)	(11,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(2,5)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>–</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>–</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(1,5)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>15,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>13,8</b>	<b>7,5</b>	<b>(3,9)</b>	<b>3,6</b>
Nouvelles activités	(4,4)	(3,2)	(7,6)	(7,3)	(0,2)	(7,5)
Autres (Corporate)	(9,6)	(4,0)	(13,6)	(8,4)	(5,2)	(13,6)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>138,6</b>	<b>(38,2)</b>	<b>100,4</b>	<b>121,6</b>	<b>(44,1)</b>	<b>77,4</b>
Coût de l'endettement net	(16,4)	(2,7)	(19,1)	(5,0)	(3,4)	(8,5)
Autres résultats financiers	(16,3)	(1,9)	(18,3)	(15,6)	(1,7)	(17,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments	–	(14,5)	(14,5)	–	13,0	13,0
Résultats de cession des participations	–	(0,1)	(0,1)	–	0,2	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>105,9</b>	<b>(57,3)</b>	<b>48,5</b>	<b>100,9</b>	<b>(36,0)</b>	<b>64,9</b>
Impôts sur les sociétés	(1,7)	(0,6)	(2,3)	(2,3)	3,4	1,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>104,2</b>	<b>(57,9)</b>	<b>46,2</b>	<b>98,6</b>	<b>(32,7)</b>	<b>65,9</b>
Minoritaires	(42,0)	5,3	(36,7)	(40,6)	1,5	(39,1)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>62,2</b>	<b>(52,7)</b>	<b>9,5</b>	<b>57,9</b>	<b>(31,2)</b>	<b>26,8</b>
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>	22 470 082	22 470 082	22 470 082	21 346 764	21 346 764	21 346 764
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>2,77</b>	<b>(2,34)</b>	<b>0,42</b>	<b>2,71</b>	<b>(1,46)</b>	<b>1,25</b>

## Bilan consolidé

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 067,6</b>	<b>5 079,3</b>
Immobilisations incorporelles	358,4	359,2
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	246,2	246,2
<i>dont Marques</i>	99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>	0,9	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	12,3	12,7
Immobilisations corporelles	189,4	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	109,5	113,1
Immeubles de placement	3 992,9	4 016,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 630,2	3 628,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	106,2	132,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	256,6	255,9
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	350,4	357,7
Actifs financiers (non courant)	17,3	17,0
Impôt différé actif	49,7	50,9
<b>Actifs courants</b>	<b>2 772,8</b>	<b>3 320,7</b>
Stocks et en-cours nets	986,1	992,3
Actifs sur contrats	451,7	507,2
Clients et autres créances	898,9	954,1
Créance d'impôt sur les sociétés	6,3	7,7
Actifs financiers (courant)	23,7	25,2
Instruments financiers dérivés	48,4	55,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	357,7	778,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 840,4</b>	<b>8 400,0</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 964,3</b>	<b>3 162,9</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 531,8</b>	<b>1 694,3</b>
Capital	337,1	334,6
Primes liées au capital	191,9	330,7
Réserves	993,3	1 022,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	9,5	6,1
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 432,5</b>	<b>1 468,6</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 172,3	1 165,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	36,7	80,0
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 582,8</b>	<b>2 586,8</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 459,5	2 467,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	81,3	63,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 094,8	1 094,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	921,1	943,6
<i>dont Obligations locatives</i>	112,3	116,9
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	250,0	249,4
Provisions long terme	63,6	61,3
Dépôts et cautionnements reçus	49,3	48,7
Impôt différé passif	10,5	9,1
<b>Passifs courants</b>	<b>2 293,2</b>	<b>2 650,2</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	304,5	532,1
<i>dont Emprunts obligataires</i>	19,2	356,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	124,6	62,9
<i>dont Découverts bancaires</i>	15,4	3,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	117,7	82,6
<i>dont Obligations locatives</i>	20,9	20,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	6,6	6,5
Instruments financiers dérivés	16,1	13,7
Passifs sur contrats	123,4	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 625,3	1 972,5
Dettes d'impôt exigible	0,3	1,8
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	223,6	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 840,4</b>	<b>8 400,0</b>

## 2 COMPTES CONSOLIDÉS

# SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS .....	23
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE .....	28
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS .....	29

# 1 Etats financiers

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs non courants</b>		<b>5 067,6</b>	<b>5 079,3</b>
Immobilisations incorporelles	7.2	358,4	359,2
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		246,2	246,2
<i>dont Marques</i>		99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>		0,9	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		12,3	12,7
Immobilisations corporelles		189,4	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	109,5	113,1
Immeubles de placement	7.1	3 992,9	4 016,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 630,2	3 628,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		106,2	132,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		256,6	255,9
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	350,4	357,7
Actifs financiers (non courant)	4.6	17,3	17,0
Impôt différé actif	5.3	49,7	50,9
<b>Actifs courants</b>		<b>2 772,8</b>	<b>3 320,7</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	986,1	992,3
Actifs sur contrats	7.4	451,7	507,2
Clients et autres créances	7.4	898,9	954,1
Créance d'impôt sur les sociétés		6,3	7,7
Actifs financiers (courant)	4.6	23,7	25,2
Instruments financiers dérivés	8	48,4	55,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	357,7	778,9
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>7 840,4</b>	<b>8 400,0</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 964,3</b>	<b>3 162,9</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>1 531,8</b>	<b>1 694,3</b>
Capital	6.1	337,1	334,6
Primes liées au capital		191,9	330,7
Réserves		993,3	1 022,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		9,5	6,1
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>1 432,5</b>	<b>1 468,6</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 172,3	1 165,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		36,7	80,0
<b>Passifs non courants</b>		<b>2 582,8</b>	<b>2 586,8</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 459,5	2 467,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		81,3	63,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 094,8	1 094,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		921,1	943,6
<i>dont Obligations locatives</i>		112,3	116,9
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		250,0	249,4
Provisions long terme	6.3	63,6	61,3
Dépôts et cautionnements reçus		49,3	48,7
Impôt différé passif	5.3	10,5	9,1
<b>Passifs courants</b>		<b>2 293,2</b>	<b>2 650,2</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	304,5	532,1
<i>dont Emprunts obligataires</i>		19,2	356,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		124,6	62,9
<i>dont Découverts bancaires</i>		15,4	3,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		117,7	82,6
<i>dont Obligations locatives</i>		20,9	20,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		6,6	6,5
Instruments financiers dérivés	8	16,1	13,7
Passifs sur contrats	7.4	123,4	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 625,3	1 972,5
Dettes d'impôt exigible		0,3	1,8
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	6.1	223,6	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>7 840,4</b>	<b>8 400,0</b>

## Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs		122,2	243,5	120,5
Charges du foncier		(4,4)	(8,0)	(5,2)
Charges locatives non récupérées		(5,1)	(9,7)	(4,9)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		33,4	65,2	33,0
<i>Charges locatives</i>		(38,6)	(74,9)	(37,8)
Autres charges		1,1	1,6	0,8
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(4,5)	(10,9)	(5,6)
<b>Loyers nets</b>	5.1	<b>109,3</b>	<b>216,4</b>	<b>105,6</b>
Chiffre d'affaires		801,8	2 466,3	1 047,5
Coûts des ventes		(707,9)	(2 240,3)	(954,3)
Charges commerciales		(24,8)	(74,9)	(36,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		2,4	(15,6)	3,5
Amortissement des relations clientèles		(0,4)	(2,3)	(1,7)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>71,0</b>	<b>133,2</b>	<b>59,0</b>
Prestations de services externes		30,8	58,7	29,3
Production immobilisée et stockée		54,0	138,6	67,5
Charges de personnel		(109,3)	(236,9)	(118,6)
Autres charges de structure		(30,6)	(70,9)	(37,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(14,9)	(31,2)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(69,9)</b>	<b>(141,7)</b>	<b>(75,2)</b>
Autres produits et charges		0,9	(1,9)	(2,1)
Dotations aux amortissements		(2,8)	(3,2)	(0,5)
Frais de transaction		(1,0)	(2,8)	(0,2)
<b>Autres</b>		<b>(2,9)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(2,8)</b>
Produits de cession d'actifs de placement		(0,0)	6,4	0,3
Valeur comptable des actifs cédés		–	(6,4)	(0,8)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>		<b>(0,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,4)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(2,0)	2,8	(15,0)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(2,4)	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		2,0	(12,3)	(1,2)
Dotation nette aux provisions		0,2	7,6	10,7
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>105,1</b>	<b>198,1</b>	<b>80,7</b>
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(4,7)	11,3	(3,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>100,4</b>	<b>209,4</b>	<b>77,4</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(19,1)	(34,3)	(8,5)
<i>Charges financières</i>		(54,5)	(126,3)	(55,7)
<i>Produits financiers</i>		35,4	92,0	47,3
Autres résultats financiers	5.2	(18,3)	(35,3)	(17,3)
Actualisation des dettes et créances		–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(14,5)	(58,7)	13,0
Résultats de cession des participations		(0,1)	(5,9)	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>48,5</b>	<b>75,2</b>	<b>64,9</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(2,3)	10,9	1,0
<b>RESULTAT NET</b>		<b>46,2</b>	<b>86,1</b>	<b>65,9</b>
<b>dont Part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>9,5</b>	<b>6,1</b>	<b>26,8</b>
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		36,7	80,0	39,1
Nombre moyen d'actions non dilué (a)		22 057 874	21 475 712	20 899 812
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>0,43</b>	<b>0,29</b>	<b>1,28</b>
Nombre moyen d'actions dilué (a)		22 470 082	21 954 526	21 346 764
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>0,42</b>	<b>0,28</b>	<b>1,25</b>

(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 mars, avril et mai 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

## Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>RESULTAT NET</b>	<b>46,2</b>	<b>86,1</b>	<b>65,9</b>
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,9	1,4	1,6
<i>dont impôts</i>	(0,2)	(0,4)	(0,3)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>47,1</b>	<b>87,5</b>	<b>67,5</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altearea SCA	10,4	7,5	28,4
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	36,7	80,0	39,1

## État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>46,2</b>	<b>86,1</b>	<b>65,9</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	2,3	(10,9)	(1,0)
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	37,3	69,6	25,6
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>85,9</b>	<b>144,8</b>	<b>90,5</b>
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	4,7	(11,3)	3,2
Elimination des amortissements et provisions		19,6	47,3	13,1
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	18,9	55,9	2,0
Elimination des résultats de cession <sup>(1)</sup>		(0,4)	5,6	0,1
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	6,4	16,2	9,9
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>135,1</b>	<b>258,4</b>	<b>118,8</b>
Impôts payés		(1,7)	14,0	(0,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(184,7)	159,8	(208,1)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>(51,3)</b>	<b>432,3</b>	<b>(90,0)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(71,4)	(69,6)	(28,0)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(20,3)	(24,3)	(45,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,0)	(16,7)	(2,6)
Autres variations de périmètre		12,6	(0,1)	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		0,3	(52,4)	(9,7)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes <sup>(1)</sup>		0,3	11,0	1,7
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	5,9	69,9	17,7
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,8	2,6	0,6
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		20,6	34,8	9,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(6,8)	(24,1)	(28,2)
Dividendes reçus		3,8	(42,7)	0,3
Intérêts encaissés sur prêts financiers		38,7	90,8	43,6
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(11,7)</b>	<b>(20,7)</b>	<b>(40,7)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>				
Augmentation de capital <sup>(2)</sup>		0,0	92,0	(0,0)
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales <sup>(3)</sup>		0,2	36,2	14,6
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	0,2	(168,9)	0,0
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,1	(79,7)	(0,4)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	168,4	689,0	249,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(454,2)	(698,5)	(246,5)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,7)	(21,9)	(10,5)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,6	(1,0)	(0,9)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,6	4,2	5,2
Intérêts versés sur dettes financières		(76,3)	(153,0)	(67,8)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(370,2)</b>	<b>(301,5)</b>	<b>(57,1)</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>(433,2)</b>	<b>110,1</b>	<b>(187,7)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	775,5	665,4	665,4
Découverts bancaires		(3,4)	(47,7)	(47,7)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>342,3</b>	<b>775,5</b>	<b>477,7</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		357,7	778,9	531,4
Découverts bancaires		(15,4)	(3,4)	(53,7)

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

(2) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en actions au 31 décembre 2024.

(3) Dilution du capital de la SCPI Alta Convictions (entrée de souscripteurs) au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024.

## État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2024</b>	<b>316,9</b>	<b>420,4</b>	<b>(14,9)</b>	<b>1 025,2</b>	<b>1 747,5</b>	<b>1 472,1</b>	<b>3 219,6</b>
<i>Résultat Net</i>	–	–	–	26,8	26,8	39,1	65,9
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	–	1,6	1,6	0,0	1,6
<b>Résultat global</b>	–	–	–	28,4	28,4	39,1	67,5
<i>Distribution de dividendes</i>	–	(164,0)	–	(4,9)	(168,8)	(74,9)	(243,7)
<i>Augmentation de capital</i>	1,0	(1,0)	–	(0,0)	(0,0)	14,5	14,5
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	–	7,4	7,4	(0,0)	7,4
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	14,4	(11,3)	3,1	–	3,1
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	1,0	(165,0)	14,4	(8,9)	(158,4)	(60,4)	(218,8)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	0,5	0,5	(0,0)	0,5
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	–	–	–	–
<i>Autres</i>	–	–	–	0,2	0,2	0,1	0,3
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>317,9</b>	<b>255,4</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 045,3</b>	<b>1 618,1</b>	<b>1 450,9</b>	<b>3 069,0</b>
<i>Résultat Net</i>	–	–	–	(20,6)	(20,6)	40,8	20,2
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	–	(0,2)	(0,2)	0,0	(0,2)
<b>Résultat global</b>	–	–	–	(20,9)	(20,9)	40,8	20,0
<i>Distribution de dividendes</i>	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(8,5)	(8,5)
<i>Augmentation de capital</i>	16,7	75,3	–	0,0	92,0 <sup>(a)</sup>	21,4 <sup>(b)</sup>	113,5
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	–	4,6	4,6	0,0	4,6
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	(0,2)	0,0	(0,1)	–	(0,1)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	16,7	75,3	(0,2)	4,7	96,5	12,9	109,4
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	(0,5)	(0,5)	0,0	(0,5)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	0,3	0,3	(35,8) <sup>(b)</sup>	(35,5)
<i>Autres</i>	0,0	–	–	0,7	0,7	(0,2)	0,5
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>334,6</b>	<b>330,7</b>	<b>(0,7)</b>	<b>1 029,7</b>	<b>1 694,3</b>	<b>1 468,6</b>	<b>3 162,9</b>
<i>Résultat Net</i>	–	–	–	9,5	9,5	36,7	46,2
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	–	0,9	0,9	0,0	0,9
<b>Résultat global</b>	–	–	–	10,4	10,4	36,7	47,1
<i>Distribution de dividendes</i>	–	(136,5)	–	(42,5)	(179,0)	(72,2)	(251,1)
<i>Augmentation de capital</i>	2,5	(2,4)	–	0,0	0,1	0,2	0,3
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	–	4,7	4,7	0,0	4,7
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	0,5	0,0	0,6	–	0,6
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	2,5	(138,8)	0,5	(37,7)	(173,5)	(72,0)	(245,5)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	0,6	0,6	(0,1)	0,5
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	(0,0)	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)
<i>Autres</i>	0,0	–	–	0,0	0,0	(0,7)	(0,7)
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>337,1</b>	<b>191,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1 003,0</b>	<b>1 531,8</b>	<b>1 432,5</b>	<b>2 964,3</b>

(a): Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en action.

(b): Augmentations de capital souscrites par les minoritaires d'Alta Convictions, qui ont conduit à la perte de contrôle et à la mise en équivalence de la filiale sur le dernier trimestre 2024.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2 Annexe - Compte de résultat analytique

	30/06/2025			31/12/2024			30/06/2024		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Revenus locatifs	122,2	-	122,2	243,5	-	243,5	120,5	-	120,5
Autres charges	(12,9)	-	(12,9)	(27,1)	-	(27,1)	(14,9)	-	(14,9)
<b>Loyers nets</b>	<b>109,3</b>	<b>-</b>	<b>109,3</b>	<b>216,4</b>	<b>-</b>	<b>216,4</b>	<b>105,6</b>	<b>-</b>	<b>105,6</b>
Prestations de services externes	17,0	-	17,0	26,7	-	26,7	14,1	-	14,1
Production immobilisée et stockée	2,9	-	2,9	5,3	-	5,3	3,9	-	3,9
Charges d'exploitation	(21,4)	(1,5)	(22,9)	(48,8)	(5,0)	(53,8)	(21,0)	(2,7)	(23,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(16,7)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(21,7)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(5,7)</b>
Part des mises en équivalence	2,9	(2,5)	0,4	6,5	9,1	15,6	2,9	2,3	5,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,2)	(2,2)	-	(2,3)	(2,3)	-	(0,8)	(0,8)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	3,0	(0,4)	2,6	4,1	0,9	5,0	0,4	0,9	1,3
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(4,7)	(4,7)	-	4,7	4,7	-	(13,5)	(13,5)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE</b>	<b>113,7</b>	<b>(11,3)</b>	<b>102,3</b>	<b>210,3</b>	<b>7,4</b>	<b>217,7</b>	<b>106,0</b>	<b>(13,8)</b>	<b>92,1</b>
Chiffre d'affaires	721,2	-	721,2	1959,0	-	1959,0	952,8	-	952,8
Coût des ventes et autres charges	(672,7)	(0,4)	(673,1)	(1884,1)	(6,7)	(1890,8)	(899,8)	(5,7)	(905,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>48,5</b>	<b>(0,4)</b>	<b>48,1</b>	<b>74,9</b>	<b>(6,7)</b>	<b>68,2</b>	<b>53,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>47,2</b>
Prestations de services externes	11,8	-	11,8	26,7	-	26,7	13,2	-	13,2
Production stockée	46,8	-	46,8	125,0	-	125,0	58,3	-	58,3
Charges d'exploitation	(82,2)	(7,7)	(89,9)	(197,3)	(19,8)	(217,1)	(98,7)	(8,8)	(107,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(23,6)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(45,6)</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(65,4)</b>	<b>(27,2)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(36,1)</b>
Part des mises en équivalence	(1,2)	(2,2)	(3,4)	(2,4)	(5,3)	(7,6)	(2,0)	(4,1)	(6,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(7,8)	(7,8)	-	(23,7)	(23,7)	-	(2,3)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>23,7</b>	<b>(18,2)</b>	<b>5,5</b>	<b>26,9</b>	<b>(55,4)</b>	<b>(28,5)</b>	<b>23,8</b>	<b>(20,9)</b>	<b>2,8</b>
Chiffre d'affaires	70,0	-	70,0	471,9	-	471,9	88,9	-	88,9
Coût des ventes et autres charges	(50,0)	-	(50,0)	(413,2)	-	(413,2)	(78,5)	-	(78,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>20,0</b>	<b>-</b>	<b>20,0</b>	<b>58,7</b>	<b>-</b>	<b>58,7</b>	<b>10,4</b>	<b>-</b>	<b>10,4</b>
Prestations de services externes	1,4	-	1,4	4,7	-	4,7	1,9	-	1,9
Production stockée	4,4	-	4,4	8,2	-	8,2	5,2	-	5,2
Charges d'exploitation	(9,9)	(1,3)	(11,2)	(27,5)	(2,8)	(30,3)	(9,6)	(1,6)	(11,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(4,1)</b>
Part des mises en équivalence	(0,6)	(1,8)	(2,4)	3,3	(2,0)	1,4	(0,4)	(2,1)	(2,5)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	1,4	1,4	-	(0,8)	(0,8)	-	1,3	1,3
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	0,3	0,3	-	(1,9)	(1,9)	-	(1,5)	(1,5)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>15,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>13,8</b>	<b>47,6</b>	<b>(7,5)</b>	<b>40,1</b>	<b>7,5</b>	<b>(3,9)</b>	<b>3,6</b>
Nouvelles activités	(4,4)	(3,2)	(7,6)	(12,4)	(4,0)	(16,4)	(7,3)	(0,2)	(7,5)
Autres (Corporate)	(9,6)	(4,0)	(13,6)	1,7	(5,2)	(3,5)	(8,4)	(5,2)	(13,6)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>138,6</b>	<b>(38,2)</b>	<b>100,4</b>	<b>274,1</b>	<b>(64,7)</b>	<b>209,4</b>	<b>121,6</b>	<b>(44,1)</b>	<b>77,4</b>
Coût de l'endettement net	(16,4)	(2,7)	(19,1)	(28,5)	(5,8)	(34,3)	(5,0)	(3,4)	(8,5)
Autres résultats financiers	(16,3)	(1,9)	(18,3)	(31,8)	(3,5)	(35,3)	(15,6)	(1,7)	(17,3)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	-	(14,5)	(14,5)	-	(58,7)	(58,7)	-	13,0	13,0
Résultats de cession des participations	-	(0,1)	(0,1)	-	(5,9)	(5,9)	-	0,2	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>105,9</b>	<b>(57,3)</b>	<b>48,5</b>	<b>213,8</b>	<b>(138,7)</b>	<b>75,2</b>	<b>100,9</b>	<b>(36,0)</b>	<b>64,9</b>
Impôts sur les sociétés	(1,7)	(0,6)	(2,3)	(4,0)	14,9	10,9	(2,3)	3,4	1,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>104,2</b>	<b>(57,9)</b>	<b>46,2</b>	<b>209,8</b>	<b>(123,7)</b>	<b>86,1</b>	<b>98,6</b>	<b>(32,7)</b>	<b>65,9</b>
Minoritaires	(42,0)	5,3	(36,7)	(82,6)	2,6	(80,0)	(40,6)	1,5	(39,1)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>62,2</b>	<b>(52,7)</b>	<b>9,5</b>	<b>127,2</b>	<b>(121,1)</b>	<b>6,1</b>	<b>57,9</b>	<b>(31,2)</b>	<b>26,8</b>
Nombre moyen d'actions dilué (a)	22 470 082	22 470 082	22 470 082	21 954 526	21 954 526	21 954 526	21 346 764	21 346 764	21 346 764
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>2,77</b>	<b>(2,34)</b>	<b>0,42</b>	<b>5,79</b>	<b>(5,51)</b>	<b>0,28</b>	<b>2,71</b>	<b>(1,46)</b>	<b>1,25</b>

(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 mars, avril et mai 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

# 3 Autres éléments de l'annexe aux comptes semestriels consolidés

## Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	30
Note 2	Principes et méthodes comptables .....	30
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers .....	30
2.2	Principales estimations et jugements .....	31
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	32
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	32
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel .....	32
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	33
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel .....	34
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	35
4.1	Faits significatifs.....	35
4.2	Périmètre .....	37
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	38
4.4	Regroupements d'entreprises .....	39
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence .....	39
4.6	Actifs financiers courant et non courant .....	40
Note 5	Résultat.....	41
5.1	Résultat opérationnel .....	41
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	41
5.3	Impôt sur les résultats .....	42
5.4	Résultat par action .....	43
Note 6	Passifs .....	44
6.1	Capitaux propres.....	44
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	46
6.3	Provisions .....	47
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	49
7.1	Immeubles de placement .....	49
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	51
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	51
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	52
Note 8	Gestion des risques financiers .....	54
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie .....	54
8.2	Risque de taux .....	55
8.3	Risque de liquidité.....	56
Note 9	Transactions avec les parties liées .....	57
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	59
10.1	Engagements hors bilan.....	59
10.2	Passifs éventuels .....	60
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture .....	60

## NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2025 ont été arrêtés par la Gérance le 29 juillet 2025 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

## NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

#### 2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2025 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes semestriels consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2025 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

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

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

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

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2025 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er juillet 2025 ou postérieurement :*

Néant.

*Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2025 :*

Néant.

*Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2025 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :*

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers ;
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 – Cycle d'améliorations annuelles ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Nature-dependent Electricity ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers.

Ces normes et amendements sont en cours d'analyse.

### 2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

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

#### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

#### Classement au bilan

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

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

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

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

## 2.2 Principales estimations et jugements

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

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

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

Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés pour réaliser les estimations comptables.

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

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché.

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances »),
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours »),
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

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

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation,
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions »),
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

*Les notes citées ci-dessus et numérotées 2.3.xx font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.*

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

Le Groupe continue ses actions telles que décrites au 31 décembre 2024.

Ainsi, au 30 juin 2025, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2025

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (Corporate)	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
Immobilisations incorporelles	17,5	301,1	15,7	14,2	9,9	358,4
Immobilisations corporelles	3,8	15,4	0,0	169,4	0,8	189,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,1	107,7	0,1	1,4	0,1	109,5
Immeubles de placement	3 979,2	–	13,8	–	–	3 992,9
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	142,0	57,7	103,1	47,8	–	350,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(1,4)	421,5	94,5	87,5	68,8	670,9
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 141,2</b>	<b>903,3</b>	<b>227,1</b>	<b>320,2</b>	<b>79,6</b>	<b>5 671,5</b>

Au 31 décembre 2024

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (Corporate)	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
Immobilisations incorporelles	17,5	301,8	15,7	14,2	10,0	359,2
Immobilisations corporelles	4,0	16,8	0,0	143,3	1,1	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	111,1	0,1	1,6	0,1	113,1
Immeubles de placement	4 002,3	–	13,5	0,4	–	4 016,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	141,8	75,1	102,9	37,9	–	357,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	11,1	318,1	54,1	73,6	(12,9)	444,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 177,0</b>	<b>823,0</b>	<b>186,2</b>	<b>271,0</b>	<b>(1,8)</b>	<b>5 455,4</b>

### 3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

En millions d'euros	30/06/2025			31/12/2024			30/06/2024		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	122,2	–	122,2	243,5	–	243,5	120,5	–	120,5
Charges du foncier	(4,4)	–	(4,4)	(8,0)	–	(8,0)	(5,2)	–	(5,2)
Charges locatives non récupérées	(5,1)	–	(5,1)	(9,7)	–	(9,7)	(4,9)	–	(4,9)
Charges facturées aux preneurs	38,6	–	38,6	65,2	–	65,2	33,0	–	33,0
Charges locatives	(43,7)	–	(43,7)	(74,9)	–	(74,9)	(37,8)	–	(37,8)
Autres charges	1,1	–	1,1	1,6	–	1,6	0,8	–	0,8
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(4,5)	–	(4,5)	(10,9)	–	(10,9)	(5,6)	–	(5,6)
<b>Loyers nets</b>	<b>109,3</b>	<b>–</b>	<b>109,3</b>	<b>216,4</b>	<b>–</b>	<b>216,4</b>	<b>105,6</b>	<b>–</b>	<b>105,6</b>
Chiffre d'affaires	801,8	–	801,8	2 466,3	–	2 466,3	1 047,5	–	1 047,5
Coûts des ventes	(707,7)	(0,2)	(707,9)	(2 244,3)	4,0	(2 240,3)	(956,0)	1,6	(954,2)
Charges commerciales	(24,8)	–	(24,8)	(74,9)	(0,0)	(74,9)	(36,0)	–	(35,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	2,6	(0,2)	2,4	(8,2)	(7,4)	(15,6)	7,9	(4,4)	3,5
Amortissement des relations clientèles	–	(0,4)	(0,4)	–	(2,3)	(2,3)	–	(1,7)	(1,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,9</b>	<b>(0,8)</b>	<b>71,0</b>	<b>138,8</b>	<b>(5,7)</b>	<b>133,2</b>	<b>63,4</b>	<b>(4,4)</b>	<b>59,2</b>
Prestations de services externes	30,8	–	30,8	58,7	–	58,7	29,3	–	29,3
Production immobilisée et stockée	54,0	–	54,0	138,6	–	138,6	67,5	–	67,5
Charges de personnel	(99,0)	(10,3)	(109,3)	(213,7)	(23,2)	(236,9)	(104,9)	(13,7)	(118,6)
Autres charges de structure	(30,6)	0,0	(30,6)	(70,5)	(0,4)	(70,9)	(37,9)	0,0	(37,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(14,9)	(14,9)	–	(31,2)	(31,2)	–	(15,6)	(15,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(44,7)</b>	<b>(25,2)</b>	<b>(69,9)</b>	<b>(86,9)</b>	<b>(54,8)</b>	<b>(141,7)</b>	<b>(46,0)</b>	<b>(29,2)</b>	<b>(75,2)</b>
Autres produits et charges	0,9	–	0,9	(1,7)	(0,3)	(1,9)	(2,1)	–	(2,1)
Dotations aux amortissements	–	(2,8)	(2,8)	–	(3,2)	(3,2)	–	(0,5)	(0,5)
Frais de transaction	–	(1,0)	(1,0)	–	(2,8)	(2,8)	(0,0)	(0,2)	(0,2)
<b>Autres</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,8)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement	–	(0,0)	(0,0)	–	6,4	6,4	–	0,3	0,3
Valeur comptable des actifs cédés	–	–	–	–	(6,4)	(6,4)	–	(0,8)	(0,8)
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,4)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(2,0)	(2,0)	–	2,8	2,8	–	(15,0)	(15,0)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(2,4)	(2,4)	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	2,0	2,0	–	(12,3)	(12,3)	–	(1,2)	(1,2)
Dotations nettes aux provisions	–	0,2	0,2	–	7,6	7,6	–	10,7	10,7
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>137,3</b>	<b>(32,1)</b>	<b>105,1</b>	<b>266,7</b>	<b>(68,7)</b>	<b>198,1</b>	<b>120,9</b>	<b>(40,2)</b>	<b>80,7</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,3	(6,0)	(4,7)	7,4	4,0	11,3	0,7	(3,9)	(3,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>138,6</b>	<b>(38,2)</b>	<b>100,4</b>	<b>274,1</b>	<b>(64,7)</b>	<b>209,4</b>	<b>121,6</b>	<b>(44,1)</b>	<b>77,4</b>
Coût de l'endettement net	(16,4)	(2,7)	(19,1)	(28,5)	(5,8)	(34,3)	(5,0)	(3,4)	(8,5)
Charges financières	(51,8)	(2,7)	(54,5)	(120,5)	(5,8)	(126,3)	(52,3)	(3,4)	(55,7)
Produits financiers	35,4	–	35,4	92,0	–	92,0	47,3	–	47,3
Autres résultats financiers	(16,3)	(1,9)	(18,3)	(31,8)	(3,5)	(35,3)	(15,6)	(1,7)	(17,3)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(14,5)	(14,5)	–	(58,7)	(58,7)	–	13,0	13,0
Résultat de cession de participation	–	(0,1)	(0,1)	–	(5,9)	(5,9)	–	0,2	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>105,9</b>	<b>(57,3)</b>	<b>48,5</b>	<b>213,8</b>	<b>(138,7)</b>	<b>75,2</b>	<b>100,9</b>	<b>(36,0)</b>	<b>64,9</b>
Impôt sur les résultats	(1,7)	(0,6)	(2,3)	(4,0)	14,9	10,9	(2,3)	3,4	1,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>104,2</b>	<b>(57,9)</b>	<b>46,2</b>	<b>209,8</b>	<b>(123,7)</b>	<b>86,1</b>	<b>98,6</b>	<b>(32,7)</b>	<b>65,9</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	62,2	(52,7)	9,5	127,2	(121,1)	6,1	57,9	(31,2)	26,8
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(42,0)	5,3	(36,7)	(82,6)	2,6	(80,0)	(40,6)	1,5	(39,1)
Nombre moyen d'actions non dilué (a)	22 057 874	22 057 874	22 057 874	21 475 712	21 475 712	21 475 712	20 899 812	20 899 812	20 899 812
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	2,82	(2,39)	0,43	5,92	(5,64)	0,29	2,77	(1,49)	1,28
Nombre moyen d'actions dilué (a)	22 470 082	22 470 082	22 470 082	21 954 526	21 954 526	21 954 526	21 346 764	21 346 764	21 346 764
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	2,77	(2,34)	0,42	5,79	(5,51)	0,28	2,71	(1,46)	1,25

(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 mars, avril et mai 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

### 3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	30/06/2025						31/12/2024						30/06/2024					
	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Nou- velles acti- vités	Autres (Corpo- -rate)	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Nou- velles acti- vités	Autres (Corpo- -rate)	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE <sup>(1)</sup>	Nou- velles acti- vités	Autres (Corpo- -rate)	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>																		
Loyers nets	109,3	–	–	–	–	109,3	216,4	–	–	–	–	216,4	105,6	–	–	–	–	105,6
Marge Immobilière	2,6	48,1	20,0	0,3	–	71,0	5,1	68,2	58,7	1,1	(0,0)	133,2	1,7	47,2	10,4	(0,3)	(0,0)	59,0
Frais de structure	(5,7)	(39,2)	(8,0)	(4,9)	(12,2)	(69,9)	(22,7)	(84,4)	(22,1)	(10,2)	(2,3)	(141,7)	(6,5)	(46,6)	(5,0)	(3,8)	(13,3)	(75,2)
Autres	(1,2)	(1,5)	2,2	(1,1)	(1,3)	(2,9)	(4,1)	0,1	3,9	(6,5)	(1,3)	(7,8)	(2,8)	1,2	0,6	(1,4)	(0,4)	(2,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,1)	–	–	–	–	(0,1)	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)
Ajustements de valeur	(4,7)	0,4	1,8	–	–	(2,5)	4,7	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(9,5)	(13,5)	(0,8)	(1,9)	–	–	(16,2)
Dotation nette aux provisions	1,6	1,2	0,1	(2,7)	(0,0)	0,2	2,8	6,0	1,6	(2,8)	0,0	7,6	2,8	7,9	2,1	(2,2)	0,1	10,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	(3,4)	(2,4)	0,7	–	(4,7)	15,6	(7,6)	1,4	2,0	–	11,3	5,2	(6,1)	(2,5)	0,1	–	(3,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)</b>	<b>102,3</b>	<b>5,5</b>	<b>13,8</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>100,4</b>	<b>217,7</b>	<b>(28,5)</b>	<b>40,1</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>209,4</b>	<b>92,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>77,4</b>
Reclassement de résultats sur cession des participations						–			–			–			–	–		–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)</b>	<b>102,3</b>	<b>5,5</b>	<b>13,8</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>100,4</b>	<b>217,7</b>	<b>(28,5)</b>	<b>40,1</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>209,4</b>	<b>92,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>77,4</b>

(1) IE : Immobilier d'entreprise

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

#### Par zone géographique

	30/06/2025					31/12/2024					30/06/2024				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>															
Revenus locatifs	110,9	4,3	6,9	–	122,2	222,3	8,0	13,2	–	243,5	109,8	4,0	6,7	–	120,5
Prestations de services externes	16,2	0,6	0,2	–	17,0	24,9	1,5	0,3	–	26,7	13,2	0,7	0,2	–	14,1
Chiffre d'affaires promotion	7,5	–	–	–	7,5	24,0	–	–	–	24,0	1,8	–	–	–	1,8
<b>Commerce</b>	<b>134,7</b>	<b>5,0</b>	<b>7,1</b>	<b>–</b>	<b>146,7</b>	<b>271,2</b>	<b>9,5</b>	<b>13,6</b>	<b>–</b>	<b>294,3</b>	<b>124,8</b>	<b>4,7</b>	<b>6,9</b>	<b>–</b>	<b>136,4</b>
Chiffre d'affaires	721,2	–	–	–	721,2	1 959,0	–	–	–	1 959,0	952,8	–	–	–	952,8
Prestations de services externes	11,8	–	–	–	11,8	26,7	–	–	–	26,7	13,2	–	–	–	13,2
<b>Logement</b>	<b>733,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>733,0</b>	<b>1 985,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 985,7</b>	<b>966,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>966,0</b>
Chiffre d'affaires	70,0	–	–	–	70,0	471,9	–	–	–	471,9	88,9	–	–	–	88,9
Prestations de services externes	1,4	–	–	–	1,4	4,6	–	–	0,1	4,7	1,9	–	–	0,1	1,9
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>71,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>71,3</b>	<b>476,5</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>	<b>476,6</b>	<b>90,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>	<b>90,8</b>
Nouvelles activités	3,6	–	–	–	3,6	11,7	–	–	–	11,7	4,1	–	–	–	4,1
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,3	–	–	–	0,3	0,1	–	–	–	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>942,7</b>	<b>5,0</b>	<b>7,1</b>	<b>–</b>	<b>954,7</b>	<b>2 745,4</b>	<b>9,5</b>	<b>13,6</b>	<b>0,1</b>	<b>2 768,5</b>	<b>1 185,6</b>	<b>4,7</b>	<b>6,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1 197,3</b>

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2025, comme en 2024.

Dans le secteur du Logement, deux clients ont représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 198,5 millions d'euros (contre 154,1 millions d'euros au premier semestre 2024). Deux clients ont représenté respectivement plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe, dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise, soit 44,2 millions d'euros en 2025.

## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### Commerce

Le Groupe mène une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux en gare, retail parks, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 44 centres, particulièrement performants, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

La gestion proactive du patrimoine permet au Groupe d'afficher une solide performance 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).

La fréquentation et le chiffre d'affaires des commerçants sont en croissance ce semestre, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de développement dans les commerces de flux en gares avec un renforcement de son exposition à ce format de commerce particulièrement performant.

A **Paris-Austerlitz**, le Groupe a poursuivi les importants travaux de restructuration des espaces commerciaux de la gare et lancé la commercialisation des boutiques et restaurants qui feront de cette gare un nouveau hot spot commercial de loisirs et de culture. Le projet se déroule conformément au planning avec une ouverture prévue en 2027.

A **Paris Gare de l'Est**, le Groupe a lancé les travaux destinés à renforcer son offre de restauration, avec l'ouverture d'une première enseigne prévue en fin d'année.

#### Logement

La nouvelle offre rencontre un grand succès commercial. La hausse des réservations est particulièrement forte chez les accédants et les institutionnels, qui ont plus que compensé la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel.

En raison du succès rencontré par la nouvelle offre, les lots disponibles à la vente sont à un niveau historiquement bas. L'enjeu principal est désormais l'accélération de la mise à l'offre.

#### Immobilier d'Entreprise

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

**En Ile-de-France**, le Groupe a notamment livré les bureaux du projet Bobigny Coeur de Ville.

Le Groupe a poursuivi les travaux de rénovation/restructuration de plusieurs projets de bureau emblématiques situés dans Paris intra-muros avec :

- Upper, ensemble situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse et développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- 185 rue Saint-Honoré, projet pré-loué à un cabinet d'avocats ;
- l'ensemble de 5 hôtels particuliers situés rue Louis le Grand.

**En Régions**, le Groupe a livré le nouveau siège social régional d'Alstom à Aix-en-Provence et lancé la construction de Ki aux abords de la gare de Lyon Part-Dieu, un programme mixte à l'architecture ambitieuse comprenant des bureaux, des logements, des commerces et des espaces verts.

#### Nouvelles activités

##### *Infrastructures photovoltaïques*

Au cours des deux dernières années, le Groupe a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie afin de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle. La stratégie du Groupe est de déployer un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Des partenariats stratégiques sont en cours de discussion avancée avec plusieurs acteurs de premier plan.

Au premier semestre, le Groupe a lancé la construction de sa première centrale photovoltaïque au sol à Caudecoste (Lot-et-Garonne) d'une puissance de 7 MWc.

##### *Data Centers*

Le Groupe a livré son premier data center proximité écoresponsable à Noyal (Rennes) et a lancé sa commercialisation. Le Groupe maîtrise un pipeline de projets potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes), dont un projet en région parisienne qui a obtenu son permis de construire en mai dernier.

Par ailleurs, le Groupe continue de travailler sur plusieurs sites susceptibles d'accueillir des projets de data centers hyperscales de grande puissance.

##### *Asset Management immobilier*

Au cours du semestre, la SCPI Alta Convictions a réalisé ses premiers investissements dans le domaine de la logistique du froid avec deux sites intégralement loués à Danone près de Metz (Marly) et Lyon (Chaponnay).

#### Primonial

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

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

reconventionnelles. Les Vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du 1er semestre 2025.

Aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige.

## 4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2025			31/12/2024		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce France</b>									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
NR 21	SCA	389065152		IG	96,8%	100,0%	IG	96,8%	100,0%
FONDOS PROXIMITE	SNC	878954593	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC MACDONALD COMMERCES	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	804896439		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	882460082	co-entreprise	ME	29,9%	29,9%	ME	29,9%	29,9%
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RUAUDIN	SNC	451248892		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
<b>Commerce Italie</b>									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerce Espagne</b>									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA PATRIMAE II	SRLU	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OPERAE SALAMANCA S.L	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Logement</b>									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
XF Investment	SAS	507488815		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
WATT	SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BORDEAUX ET2	SCCV	843011842	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA GESTION IMMOBILIERE	SASU	401165089		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HP	SAS	480309731		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE RENOVATION	SAS	394203509		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	64,9%	100,0%	IG	64,9%	100,0%
BEZONS A3	SNC	882047863		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CONFLANS PAUL BRARD	SCCV	889118543		IG	64,9%	100,0%	IG	64,9%	100,0%
CORMELLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BLANC MESNIL FLOREAL T2	SCCV	978231876		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LES HAUTS DE LATTE	SCCV	827552829		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		30/06/2025			31/12/2024		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
COGEDIM GESTION	SAS	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COVALENS	SAS	309021277		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM EST	SNC	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM	SASU	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	SNC	849801261	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MARTIGUES ROUTE BLANCHE	SCCV	852218155		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
LE PERREUX JONCS MARINS	SCCV	908200249		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
<b>Immobilier d'Entreprise</b>									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE PROVENCALE	SAS	348892936		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
B2 B3	SCCV	852921899	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA INVESTISSEMENT MANAGERS	SAS	922347950		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	SAS	518333448		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
<b>Nouvelles activités</b>									
PREJEANCE INDUSTRIAL SAS	SAS	852466218		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCPI ALTA CONVICTIONS	SCPI	977574284	entreprise associée	ME	28,0%	28,0%	ME	36,1%	36,1%
ATREC / Fonds ATREC	FIA		co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2024	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2025
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	539	–	14	(1)	(38)	1	515
Coentreprises <sup>(a)</sup>	103	1	2	(1)	(3)	–	102
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	63	–	–	(1)	–	(1)	61
<b>Total</b>	<b>705</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>(3)</b>	<b>(41)</b>	<b>-</b>	<b>678</b>

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

### 4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(22,1)	(0,0)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(0,0)	(3,2)	(2,6)
Trésorerie des sociétés acquises	(0,0)	8,6	–
<b>Total</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(16,7)</b>	<b>(2,6)</b>

Au cours du semestre, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition.

### 4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours du semestre, le Groupe n'a pas effectué de cessions majeures.

## 4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours du semestre.

## 4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les

co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Valeur en équivalence des co-entreprises	95,6	94,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	57,4	59,6
<b>Valeur des participations mises en équivalence</b>	<b>153,1</b>	<b>154,6</b>
Créances sur co-entreprises	152,1	147,7
Créances sur entreprises associées	45,3	55,5
<b>Créances sur participations mises en équivalence</b>	<b>197,4</b>	<b>203,2</b>
<b>Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence</b>	<b>350,4</b>	<b>357,7</b>

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2025	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2024
<b>Eléments du bilan en quote-part :</b>									
Actifs non courants	393,3	40,1	433,3	258,9	41,2	300,1	250,8	28,8	279,5
Actifs courants	357,9	337,6	695,5	453,5	305,5	759,0	442,5	315,0	757,5
<b>Total Actifs</b>	<b>751,2</b>	<b>377,7</b>	<b>1 128,9</b>	<b>712,4</b>	<b>346,8</b>	<b>1 059,1</b>	<b>693,3</b>	<b>343,8</b>	<b>1 037,1</b>
Passifs non courants	148,4	151,9	300,2	137,0	65,6	202,6	181,7	136,9	318,7
Passifs courants	507,2	168,3	675,5	480,5	221,5	702,0	475,2	164,6	639,9
<b>Total Dettes</b>	<b>655,6</b>	<b>320,2</b>	<b>975,8</b>	<b>617,5</b>	<b>287,1</b>	<b>904,6</b>	<b>657,0</b>	<b>301,6</b>	<b>958,5</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>95,6</b>	<b>57,4</b>	<b>153,1</b>	<b>94,9</b>	<b>59,6</b>	<b>154,6</b>	<b>36,3</b>	<b>42,2</b>	<b>78,5</b>
<b>Eléments du compte de résultat en quote-part :</b>									
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>0,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>18,1</b>	<b>6,4</b>	<b>24,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>4,2</b>
Coût de l'endettement net	(1,8)	(2,3)	(4,1)	(2,8)	(7,7)	(10,5)	(1,6)	(3,7)	(5,3)
Autres résultats financiers	(2,6)	0,0	(2,6)	(3,4)	0,2	(3,3)	(2,1)	0,0	(2,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,4	(0,4)	0,0	1,4	(2,0)	(0,6)	(0,1)	(0,4)	(0,5)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,1	0,1	–	0,1	0,1
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>13,3</b>	<b>(3,1)</b>	<b>10,2</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(3,6)</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(0,0)	(0,9)	1,9	(0,8)	1,1	(0,1)	0,5	0,4
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>15,2</b>	<b>(3,9)</b>	<b>11,3</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(3,2)</b>
Résultat hors groupe	–	–	(0,0)	–	–	–	–	–	–
Résultat net, part du groupe	(4,2)	(0,5)	(4,7)	15,2	(3,9)	11,3	(1,2)	(2,0)	(3,2)

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

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 2,1 millions d'euros, contre 2,3 millions d'euros au 30 juin 2024, et 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 1,3 millions d'euros, contre 2,5 millions d'euros au 30 juin 2024, et 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

#### Engagements donnés

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

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 8,5 millions d'euros au 30 juin 2025.

#### Engagements reçus

Au 30 juin 2025, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 3,1 millions d'euros.

## 4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 30 juin 2025, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 41,0 millions d'euros contre 42,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 13,2 millions d'euros (12,6 millions d'euros en 2024),
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 27,3 millions d'euros (28,8 millions d'euros en 2024).

## NOTE 5 RÉSULTAT

### 5.1 Résultat opérationnel

#### 5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 109,3 millions d'euros en 2025, contre 105,6 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une hausse de 3,5 %.

#### 5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 71,0 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 59,0 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 495 millions d'euros au 30 juin 2025.

Le *Backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 141 millions d'euros au 30 juin 2025.

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

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

#### 5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Intérêts obligataires et bancaires	(40,7)	(96,0)	(43,7)
Intérêts sur avance d'associés	(0,4)	2,6	1,7
Intérêts sur instruments de couverture de taux	17,8	59,7	31,5
Frais financiers capitalisés	2,9	–	–
Autres produits et charges financiers	4,0	5,3	5,6
<b>Produits et charges financiers FFO</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(28,5)</b>	<b>(5,0)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées <sup>(a)</sup>	(2,7)	(5,8)	(3,4)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(19,1)</b>	<b>(34,3)</b>	<b>(8,5)</b>

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -2,7 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,22% au 30 juin 2025, contre 1,59% au 30 juin 2024.

#### 5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de (14,5) millions d'euros contre un produit net de +13,0 millions d'euros au 30 juin 2024 et une charge nette de (58,7) millions d'euros au 31 décembre 2024.

#### 5.2.2 Autres résultats financiers

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

## 5.3 Impôt sur les résultats

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Impôt courant</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(2,3)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(1,9)	3,4	4,8
Écarts d'évaluation	0,1	4,7	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	(1,7)	(1,8)	1,6
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(2,5)	2,6	(7,8)
Marge à l'avancement	0,8	4,8	(0,4)
Autres différences temporelles	4,6	1,2	4,8
<b>Impôt différé</b>	<b>(0,6)</b>	<b>14,9</b>	<b>3,4</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(2,3)</b>	<b>10,9</b>	<b>1,0</b>

### Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>53,3</b>	<b>63,9</b>	<b>68,1</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(2,3)</b>	<b>10,9</b>	<b>1,0</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(4,38)%</b>	<b>17,10%</b>	<b>1,52%</b>
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%	25,83%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(16,5)</b>	<b>(17,6)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>11,4</b>	<b>27,4</b>	<b>18,6</b>
Écarts liés au statut SIIC des entités	12,8	25,2	15,3
Écarts liés au traitement des déficits	(3,4)	2,4	3,4
Autres différences permanentes et différences de taux	2,1	(0,0)	(0,1)

### Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Déficits fiscaux activés	72,8	74,7
Écarts d'évaluation	(25,8)	(25,9)
Juste valeur des immeubles de placement	(28,6)	(26,8)
Juste valeur des instruments financiers	(1,5)	1,0
Marge à l'avancement	(31,2)	(31,8)
Autres différences temporelles	53,5	50,7
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>39,2</b>	<b>41,8</b>

Au 30 juin 2025, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 404,6 millions d'euros (en base), contre 402,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 25,83%, taux fixé par la loi de finances.

#### Réforme fiscale internationale

La réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », est applicable depuis l'exercice 2024 et vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros. Altarea SCA bénéficie de l'exclusion de ce régime en sa qualité de véhicule d'investissement immobilier ainsi que, sous

certaines conditions, ses filiales qui sont détenues à plus de 95% (spécificité liée à sa qualité de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) assimilable à un Real Estate Investment Trust (REIT)).

Au 31 décembre 2024, une incertitude technique subsistait quant à l'application de cette exclusion aux filiales de SIIC détenues à moins de 95%.

L'OCDE indiquait que le cas de ces filiales devrait être commenté en cours d'année 2025, et ce dans le sens très vraisemblable de leur exclusion explicite des règles d'imposition minimum PILIER 2.

Au 30 juin 2025, dans ce contexte, et sans retour de l'OCDE sur le premier semestre 2025, le Groupe n'a pas comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC du Groupe.

## 5.4 Résultat par action

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

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

En 2025, comme en 2024, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En conformité avec la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions 2024 a été ajusté sur les périodes présentées afin de tenir compte des augmentations de capital réalisées au cours du semestre pour servir les plans d'actions gratuites. Ces émissions intégralement dilutives sont prises en compte dans le calcul du dénominateur.

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Numérateur</b>			
Résultat net, part du Groupe	9,5	6,1	26,8
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	22 057 874	21 475 712	20 899 812
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	412 208	478 814	446 952
Effet dilutif potentiel total	412 208	478 814	446 952
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	22 470 082	21 954 526	21 346 764
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,29</b>	<b>1,28</b>
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)</b>	<b>0,42</b>	<b>0,28</b>	<b>1,25</b>

## NOTE 6 PASSIFS

### 6.1 Capitaux propres

#### 6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

##### CAPITAL

##### Capital d'Altarea SCA (en euros)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023</b>	<b>20 736 822</b>	<b>15,28</b>	<b>316 866 818</b>
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	70 426	15,28	1 076 109
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	8 930	15,28	136 450
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	1 080 657	15,28	16 512 439
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024</b>	<b>21 896 835</b>	<b>15,28</b>	<b>334 591 817</b>
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	163 076	15,28	2 491 801
<b>Nombre d'actions émises au 30 juin 2025</b>	<b>22 059 911</b>	<b>15,28</b>	<b>337 083 618</b>

##### Gestion du capital

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

##### PAIEMENT FONDE SUR DES ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 6,4 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 9,9 millions d'euros au 30 juin 2024.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2025.

##### Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2024	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 30/06/2025
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>							
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025	32 095		(19 266)	(12 829)	
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	9 779		(10 268)	489	
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	5 924		(5 932)	8	
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025	14 294		(12 788)	(1 506)	
1 mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 874		(3 878)	4	
30 avril 2022	3 250 (b)	31 mars 2025	978		(979)	1	
30 avril 2022	1 250 (b)	31 mars 2025	614		(377)	(237)	
12 septembre 2022	6 000 (b)	31 mars 2027	903			6	909
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029				20 193	20 193
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	451		(452)	1	
31 mars 2023	30 668	1 avril 2025	28 613		(28 812)	199	
31 mars 2023	73 240 (b)	1 avril 2025	49 025		(43 595)	(5 430)	
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2028	20 500			(20 500)	
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2033	41 000			(41 000)	
1 septembre 2023	6600 (b)	30 juin 2029 (c)	6 600			(3 300)	3 300
1 septembre 2023	250	1 septembre 2025	250				250
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026	500				500
15 mai 2024	25 984	15 mai 2025	25 907		(25 751)	(156)	
22 mai 2024	169 150	31 juillet 2026	165 350			(5 000)	160 350
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025	7 466			(100)	7 366
4 juillet 2024	6 300	05/07/2026 (c)	6 300			(625)	5 775
4 juillet 2024	40 000	01/07/2029 (d)	40 000				40 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026	1 400				1 400
31 mars 2025	99 760	31 mars 2026		99 675			99 675
31 mars 2025	29 185	31 mars 2027		29 160			29 160
31 mars 2025	400	31 juillet 2026		400			400
<b>Total</b>	<b>812 183</b>		<b>475 159</b>	<b>129 235</b>	<b>(163 013)</b>	<b>(72 103)</b>	<b>369 278</b>

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

(c) Attribution en 4 tranches

(d) Attribution en 3 tranches

## Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	30/06/2025
Taux de dividende	8,0%
Taux d'intérêt sans risque	2,2%

### ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 0,1 million d'euros au 30 juin 2025 pour 1 265 actions (intégralement affectées à un contrat de liquidité), contre 0,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 pour 7 100 actions (intégralement affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, si une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres au 30 juin 2024 pour -14,9 millions d'euros (-11,3 millions d'euros nets d'impôt), l'attribution étant désormais réalisée par augmentation de capital.

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à +0,6 million d'euros au 30 juin 2025 contre -0,9 million d'euros au 30 juin 2024.

## 6.1.2 Dividendes proposés et versés

### Dividendes versés

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	8,00	8,00
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	176,5	166,4
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	2,6	2,5
<b>Total</b>	<b>179,1</b>	<b>168,9</b>
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>		84,47
<b>Montant global de la conversion des titres en actions</b>		<b>91,3</b>
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option possible</i>		73,15%

Le versement d'un dividende de 8,0 euros par action a été approuvé à l'Assemblée Générale du 5 juin 2025, au titre de l'exercice 2024.

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

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

Les résultats de la période d'option ont été approuvés le 7 juillet 2025, et constitue un événement postérieur à la clôture.

Le dividende a été payé aux actionnaires en date du 7 juillet, en numéraire et par la remise des actions nouvelles qui ont été créées (création de 1 222 192 actions) pour un montant de 101,6 millions d'euros.

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2024	Flux de trésorerie	Variation «non cash»					30/06/2025
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 428,4	(333,0)	(0,6)	–	–	–	–	1 094,8
Titres négociables court et moyen terme	–	–	–	–	–	–	–	–
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	998,4	37,9	3,2	–	0,0	–	(0,0)	1 039,5
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>2 426,7</b>	<b>(295,1)</b>	<b>2,7</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>2 134,3</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	30,3	(4,8)	–	–	–	–	–	25,4
<b>Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires</b>	<b>2 457,0</b>	<b>(300,0)</b>	<b>2,7</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>2 159,7</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(778,9)	421,2	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(357,7)
Découverts bancaires	3,4	12,0	–	–	–	0,0	0,0	15,4
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(775,5)</b>	<b>433,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(342,3)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>1 681,5</b>	<b>133,2</b>	<b>2,7</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1 817,4</b>
Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*)	144,9	42,5	–	10,3	–	(0,0)	(0,2)	197,5
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	1,3	(0,2)	–	0,3	–	(0,0)	0,0	1,5
Obligations locatives	137,3	(10,3)	–	–	–	–	6,3	133,2
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	255,9	0,6	–	–	–	–	0,1	256,6
<b>Endettement financier net</b>	<b>2 220,8</b>	<b>165,8</b>	<b>2,7</b>	<b>10,7</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>6,2</b>	<b>2 406,3</b>

(\*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 33,2 millions d'euros

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 817,4 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 1 681,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement remboursé par anticipation le 30 avril, l'obligation Altareit d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée en trésorerie.

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP<sup>40</sup> (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN<sup>41</sup> (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2025, l'encours de ces programmes est nul.

Au 30 juin 2025, 60 millions sont tirés sur les lignes de crédit confirmées de type crédit revolving.

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

#### Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 342,3 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 145,8 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

### Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
< 3 mois	109,7	52,9
De 3 à 6 mois	8,6	11,5
De 6 à 9 mois	15,7	343,2
De 9 à 12 mois	25,2	15,3
<b>A moins d'1 an</b>	<b>159,2</b>	<b>422,8</b>
A 2 ans	86,6	121,5
A 3 ans	830,0	27,3
A 4 ans	155,5	873,1
A 5 ans	393,2	187,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 465,3</b>	<b>1 208,9</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>568,8</b>	<b>849,1</b>
Frais d'émission restant à amortir	(18,2)	(20,6)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>2 175,1</b>	<b>2 460,4</b>

La diminution de la part à moins d'un an correspond essentiellement au remboursement par anticipation d'une souche obligataire.

### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2025		31/12/2024	
	Emprunts	Instruments de couverture	Emprunts	Instruments de couverture
< 3 mois	(9,6)	3,3	(24,6)	5,0
De 3 à 6 mois	(26,3)	2,4	(9,8)	11,6
De 6 à 9 mois	(22,0)	1,8	(18,8)	5,0
De 9 à 12 mois	(8,0)	4,4	(26,7)	3,9
<b>A moins d'1</b>	<b>(66,0)</b>	<b>11,9</b>	<b>(80,0)</b>	<b>25,5</b>
A 2 ans	(63,9)	8,7	(66,0)	13,2
A 3 ans	(65,8)	8,2	(65,1)	7,4
A 4 ans	(41,2)	(0,3)	(59,4)	3,8
A 5 ans	(32,9)	(2,4)	(39,7)	2,7
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>(203,9)</b>	<b>14,2</b>	<b>(230,2)</b>	<b>27,1</b>

40 NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

41 NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

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

#### Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Hypothèques	565,0	565,0
Promesses d'hypothèques	83,1	106,0
Nantissement de titres	91,6	81,5
Cautions données par Altarea SCA	279,0	225,0
Non garanti	1 174,7	1 503,4
<b>Total</b>	<b>2 193,4</b>	<b>2 480,9</b>
Frais d'émission restant à amortir	(18,2)	(20,6)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>2 175,1</b>	<b>2 460,4</b>

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements d'immeubles de placement. Les promesses d'hypothèques concernent principalement les activités de promotion. Les nantissements de titres sont relatifs aux crédits sans recours finançant les projets de centrales photovoltaïques.

#### Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2025	1 060,2	1 114,9	2 175,1
Au 31 décembre 2024	1 008,7	1 451,7	2 460,4

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 087,1 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 1 397,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 (baisse notamment liée au remboursement anticipé d'une échéance obligataire).

### 6.2.2 Obligations locatives

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

Le montant de ces obligations s'élève à 133,2 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 137,3 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

### 6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement). Le montant de ces redevances s'élève à 256,6 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 255,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

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

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
< 3 mois	13,0	12,7
De 3 à 6 mois	5,1	4,6
De 6 à 9 mois	4,8	4,6
De 9 à 12 mois	4,6	4,9
<b>A moins d'1 an</b>	<b>27,5</b>	<b>26,9</b>
A 2 ans	12,1	10,7
A 3 ans	20,4	19,4
A 4 ans	20,4	19,2
A 5 ans	21,1	19,8
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>74,1</b>	<b>69,1</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>288,2</b>	<b>297,1</b>
<b>Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement</b>	<b>389,8</b>	<b>393,2</b>

### 6.2.5 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	168,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(454,2)
<b>Variation des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>(285,8)</b>
Remboursement des obligations locatives	(9,7)
Variation de trésorerie	(433,2)
<b>Total variation endettement financier net (TFT)</b>	<b>(728,7)</b>
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(295,1)
Trésorerie nette	(433,2)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	42,5
Obligations locatives	(10,3)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,6
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(33,2)
<b>Total variation endettement financier net</b>	<b>(728,7)</b>

### 6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Provision pour indemnité de départ en retraite	13,9	14,2
Autres provisions	49,6	47,1
<b>Total Provisions</b>	<b>63,6</b>	<b>61,3</b>

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

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés,
- des risques contentieux liés aux opérations de construction,
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

## NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

### 7.1 Immeubles de placement

<i>En millions d'euros</i>	Immeubles de placement			Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation	
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>3 628,0</b>	<b>132,3</b>	<b>255,9</b>	<b>4 016,2</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	7,5	23,3	–	30,8
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(2,7)	–	–	(2,7)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	(0,3)	–	(0,3)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(2,2)	–	(2,2)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	–	(47,0)	0,0	(47,0)
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	–	–
Variation de la juste valeur	(2,7)	–	0,7	(2,0)
Variation de périmètre	–	–	–	–
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>3 630,2</b>	<b>106,2</b>	<b>256,6</b>	<b>3 992,9</b>

Au 30 juin 2025, aucun frais financiers n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

#### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

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

Les actifs affichent une quasi stabilité sur le semestre.

#### Immeubles de placement évalués au coût

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

La diminution du poste est liée à des transferts d'actifs en stocks effectués suite aux changements de nature des projets.

#### Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

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

#### Paramètres d'évaluation - IFRS 13

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

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

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,5%	1519	8,4%	6,8%	5,1%
	Minimum	4,3%	67	5,0%	4,2%	1,8%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>5,8%</b>	<b>409</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,9%</b>

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

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m<sup>2</sup>.

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

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

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -108,1 millions d'euros (ou -3,63%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 118,4 millions d'euros (ou +3,97%).

Une variation de +0,50% du taux de croissance annuel moyen des loyers nets améliorerait la valeur des immeubles de 112,5 millions d'euros (ou +3,77%) alors qu'une diminution de -0,50% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -107,5 millions d'euros (ou -3,60%).

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

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Grands centres commerciaux	2 384,6	2 379,8
Commerce de flux	513,5	514,2
Retail parks	683,4	684,5
Autres	48,6	49,5
<b>TOTAL</b>	<b>3 630,2</b>	<b>3 628,0</b>

#### Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>1,1</b>	<b>(94,2)</b>	<b>(93,1)</b>
Variations	0,2	10,3	10,5
Actualisation	-	-	-
Transferts	(0,4)	0,0	(0,4)
Variation de périmètre	-	0,0	0,0
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>0,9</b>	<b>(83,9)</b>	<b>(82,9)</b>
<b>Variation BFR au 30 juin 2025</b>	<b>0,2</b>	<b>10,3</b>	<b>10,5</b>

#### Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>			
Immobilisations incorporelles	(2,7)	(5,0)	(1,3)
Immobilisations corporelles	(30,0)	(26,9)	(0,8)
Immeubles de placement	(38,6)	(37,7)	(25,9)
<b>Total</b>	<b>(71,4)</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(28,0)</b>

## 7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2025	31/12/2024
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>487,3</b>	<b>(241,1)</b>	<b>246,2</b>	<b>246,2</b>
<b>Marques</b>	<b>127,0</b>	<b>(28,0)</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>203,9</b>	<b>(203,0)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	81,4	(70,0)	11,4	11,7
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,8	(0,2)	0,6	0,7
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>82,5</b>	<b>(70,2)</b>	<b>12,3</b>	<b>12,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>900,7</b>	<b>(542,3)</b>	<b>358,4</b>	<b>359,2</b>

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>359,2</b>	<b>369,5</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,7	5,0
Cession et mise au rebut	–	(0,2)
Variation de périmètre et autres	–	10,5
Dotations nettes aux amortissements	(3,5)	(25,5)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>358,4</b>	<b>359,2</b>

### Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

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

La situation au 30 juin est en ligne avec le BP utilisé pour établir l'évaluation des différentes UGT au 31 décembre 2024. Dans ce contexte, le Groupe n'a pas constaté de dépréciation au 30 juin 2025.

### Marques

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

La performance des marques sur le premier semestre est toujours en ligne avec les projections du Groupe. Dans ce contexte, aucune dépréciation n'a été constatée au 30 juin 2025.

## 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amortissements	Droits d'utilisation nets
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>175,8</b>	<b>6,2</b>	<b>182,0</b>	<b>(65,4)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(68,9)</b>	<b>113,1</b>
Nouveaux contrats / Dotations	6,6	0,5	7,0	(8,6)	(0,9)	(9,6)	(2,5)
Résiliations de contrats / Reprises	(4,6)	(0,8)	(5,4)	0,0	0,3	0,3	(5,1)
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>177,8</b>	<b>5,8</b>	<b>183,6</b>	<b>(70,4)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(74,2)</b>	<b>109,5</b>

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

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

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

## 7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>986,1</b>	<b>992,3</b>	<b>(62,7)</b>	<b>56,4</b>
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>451,7</b>	<b>507,2</b>	<b>(115,3)</b>	<b>59,8</b>
Créances clients nettes	335,9	301,1	79,2	(44,4)
Autres créances d'exploitation nettes	562,0	652,0	(87,5)	(2,5)
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>897,9</b>	<b>953,1</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(46,9)</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>(123,4)</b>	<b>(130,2)</b>	<b>6,8</b>	<b>–</b>
Dettes fournisseurs	(1 043,9)	(1 296,7)	258,3	(5,6)
Autres dettes d'exploitation	(497,5)	(581,7)	105,9	(21,6)
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 541,4)</b>	<b>(1 878,4)</b>	<b>364,2</b>	<b>(27,2)</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>670,9</b>	<b>444,0</b>	<b>184,7</b>	<b>42,1</b>

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement liée à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements au sein de l'activité Commerce

(transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets) et à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence ou inversement).

### 7.4.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>1 115,8</b>	<b>(123,6)</b>	<b>992,3</b>
Variation	(71,4)	(1,1)	(72,5)
Dotations	–	(4,8)	(4,8)
Reprises	–	14,7	14,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	90,9	(39,7)	51,2
Variation de périmètre	3,0	2,2	5,2
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>1 138,3</b>	<b>(152,3)</b>	<b>986,1</b>

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

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

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

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>388,7</b>	<b>355,8</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(54,7)	(48,4)
Dotations	(8,1)	(20,1)
Reclassement	0,0	0,1
Reprises	10,0	13,8
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(54,7)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>335,9</b>	<b>301,1</b>
Avances et acomptes versés	73,5	68,0
Créances de TVA	272,8	375,6
Débiteurs divers	52,3	116,5
Charges constatées d'avance	112,0	55,5
Comptes mandants débiteurs	59,2	43,8
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>569,8</b>	<b>659,5</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(7,5)	(10,8)
Dotations	(0,3)	(1,5)
Reprises	–	4,8
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(7,5)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>562,0</b>	<b>652,0</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>897,9</b>	<b>953,1</b>
Créances sur cession d'immobilisations	0,9	1,1
<b>Clients et autres créances</b>	<b>898,9</b>	<b>954,1</b>

### Créances clients

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

Les créances clients liées à l'activité de Promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

### Avances et acomptes versés

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

### Comptes mandants débiteurs

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

## 7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 043,9</b>	<b>1 296,7</b>
Avances et acomptes reçus des clients	12,1	17,5
TVA collectée	233,2	291,3
Autres dettes fiscales et sociales	56,9	51,1
Produits constatés d'avance	18,5	16,4
Autres dettes	128,9	173,0
Comptes mandants créditeurs	47,8	32,3
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>497,5</b>	<b>581,7</b>
Dettes sur immobilisations	83,9	94,2
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 625,3</b>	<b>1 972,5</b>

### Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

## NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

### 8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2025

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>367,7</b>	<b>153,1</b>	<b>214,2</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	350,4	153,1	197,4	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	17,3	-	16,9	-	0,4	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 328,7</b>	<b>-</b>	<b>1 134,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194,2</b>	<b>-</b>	<b>194,2</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	898,9	-	898,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	23,7	-	23,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	48,4	-	-	-	-	48,4	-	48,4	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	357,7	-	212,0	-	-	145,8	-	145,8	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 508,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 508,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	2 459,5	-	-	2 459,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	49,3	-	-	49,3	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 169,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 153,4</b>	<b>-</b>	<b>16,1</b>	<b>-</b>	<b>16,1</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	304,5	-	-	304,5	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	16,1	-	-	-	-	16,1	-	16,1	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 625,3	-	-	1 625,3	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales	223,6	-	-	223,6	-	-	-	-	-

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

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

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

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

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 2.

## 8.2 Risque de taux

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

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

Au 30 juin 2025, le Groupe bénéficie d'une position de couverture de taux significative. Cette situation est le résultat de la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêts.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

### Situation comptable des instruments financiers dérivés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Swaps de taux d'intérêts	34,3	29,2
Caps de taux d'intérêts	7,6	10,6
Intérêts courus non échus	0,3	1,9
Primes et soultes restant à payer	(9,9)	–
<b>Total</b>	<b>32,3</b>	<b>41,6</b>

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2025.

### Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

#### Au 30 juin 2025

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 553,9	1 347,9	1 341,7	1 035,4	1 028,9	822,3
ALTAREA payeur à taux variable - swap	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux - swaption	500,0	–	–	–	–	–
ALTAREA - cap	262,5	262,5	262,5	–	–	–
<b>Total</b>	<b>2 316,4</b>	<b>1 610,4</b>	<b>1 604,2</b>	<b>1 035,4</b>	<b>1 028,9</b>	<b>822,3</b>
Taux moyen de couverture	1,09%	1,31%	1,32%	1,94%	1,94%	2,32%

### Position de gestion

#### Au 30 juin 2025

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 114,9)	(1 095,0)	(1 044,8)	(594,8)	(594,8)	(294,8)
Endettement bancaire à taux variable	(1 060,2)	(920,9)	(884,5)	(504,5)	(349,0)	(255,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	357,7	–	–	–	–	–
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(1 817,4)</b>	<b>(2 015,9)</b>	<b>(1 929,3)</b>	<b>(1 099,3)</b>	<b>(943,8)</b>	<b>(550,6)</b>
Swap	1 553,9	1 347,9	1 341,7	1 035,4	1 028,9	822,3
Swaption	500,0	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	–	–	–
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>2 316,4</b>	<b>1 610,4</b>	<b>1 604,2</b>	<b>1 035,4</b>	<b>1 028,9</b>	<b>822,3</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>499,0</b>	<b>(405,5)</b>	<b>(325,1)</b>	<b>(63,9)</b>	<b>85,1</b>	<b>271,7</b>

## Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
<b>30/06/2025</b>	+50 bps -50 bps	+1,7 million d'euros -1,7 million d'euros	+32,5 millions d'euros -33,3 millions d'euros
<b>31/12/2024</b>	+50 bps -50 bps	+5,0 millions d'euros -5,0 millions d'euros	+22,2 millions d'euros -41,6 millions d'euros

## 8.3 Risque de liquidité

### TRESORERIE

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

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 357,7 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 778,9 millions d'euros au 31 décembre 2024, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

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

Le Groupe dispose également, au 30 juin 2025, d'une capacité de tirage de 1 230 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), totalement libre d'utilisation.

### COVENANTS ET RATIOS FINANCIERS

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

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

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2025	Covenants Altareit consolidé	30/06/2025
<b>Loan To Value (LTV)</b>				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes / Valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	29,8%		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	8,5		
<b>Levier</b>				
Gearing : Dette financière nette / Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA / Frais financiers nets			≥ 2	11,7

Au 30 juin 2025, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants.

### RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les produits dérivés mis en place

pour limiter le risque de taux, ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

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

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

## NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

### Actionnariat d'Altearea SCA

En pourcentage	30/06/2025		31/12/2024	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Concert élargi <sup>(a)</sup>	45,02	45,03	46,04	46,05
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,25	24,26	24,43	24,44
APG (ABP)	5,70	5,70	6,30	6,30
Opus Investment BV <sup>(b)</sup>	1,49	1,49	1,50	1,50
Autodétention	0,01	–	0,03	–
FCPE	1,06	1,06	1,18	1,18
Public	22,46	22,47	20,51	20,52
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(a) Concert existant entre le groupe de contrôle de Monsieur Alain Taravella (comprenant les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille), Monsieur Jacques Nicolet (y compris la société qu'il contrôle), et jusqu'au 6 janvier 2025, Monsieur Jacques Ehrmann.

(b) Dirigée et contrôlée par Monsieur Christian de Gournay, et les actions détenues par ce dernier.

### Transactions avec les parties liées

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

La Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2, unique associé commandité, dont le Président est M. Alain Taravella, et les directeurs généraux sont M. Edward Arkwright<sup>42</sup>, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance à qualité et, accessoirement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

### Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altearea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altearea, *inter alii*, d'autre part.

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

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altearea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

<sup>42</sup> M. Edward Arkwright a été nommé en qualité de directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de M. Jacques Ehrmann.

<sup>43</sup> Les montants présentés ci-après correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altearea et Altareit, qui

### Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Clients et autres créances	0,1	0,2	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes <sup>(a)</sup>	0,4	0,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

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

### Rémunération de la Gérance

La rémunération de la Gérance est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires<sup>43</sup>.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altearea ou ses filiales.

Pour l'exercice 2025, Altafi 2 recevra un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé à 1,5 million d'euros HT au titre d'Altearea et d'Altareit, la gérance ayant de nouveau renoncé exceptionnellement à une partie de cette rémunération à concurrence d'un sixième. La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altearea est pour partie fonction du FFO part du Groupe de l'exercice et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers liés au climat et aux ressources humaines. Celle susceptible d'être versée par Altareit est pour partie proportionnelle au résultat net consolidé, part du Groupe, de l'exercice, dépassant un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extra-financiers également liés au climat et aux ressources humaines.

n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention

Il est précisé que le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altarea et Altareit, au titre de l'exercice 2025, est plafonnée à 3,2 millions d'euros hors taxes (contre un plafond de 3,5 millions d'euros en 2023, année de référence en l'absence de rémunération variable en 2024).

### Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	2,2	4,2	2,2
Charges sociales	0,9	1,8	0,9
Paiements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	3,3	8,2	5,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	37 388	41 066	41 066
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	–	–	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,1	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	–	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,7	0,5	0,5
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,7	0,7	0,7

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	89 500	175 315	175 315

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

## NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2024	30/06/2025	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	10,5	8,5	2,3	6,2	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	155,4	162,0	131,3	7,6	23,1
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	127,0	127,0	127,0	-	-
Cautions reçues des locataires	25,7	27,1	3,1	7,6	16,4
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	1,5	-	-	1,5
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	1,3	6,5	1,3	-	5,3
<b>Total</b>	<b>165,8</b>	<b>170,5</b>	<b>133,6</b>	<b>13,8</b>	<b>23,1</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	11,0	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	38,5	3,5	-	3,5	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 576,0	1 401,7	692,5	661,6	47,6
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 337,7	1 172,6	620,7	551,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	144,9	134,5	27,8	84,6	22,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	34,7	32,7	19,1	13,1	0,5
Autres cautions et garanties données	58,7	61,9	24,8	12,0	25,0
<b>Total</b>	<b>1 625,5</b>	<b>1 416,2</b>	<b>703,5</b>	<b>665,1</b>	<b>47,6</b>

#### Engagements reçus

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- **Cautions reçues**

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 127,0 millions d'euros.

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

- **Garanties de paiement reçues des clients**

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

- **Autres engagements reçus**

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

#### Engagements donnés

##### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

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

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

#### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- **Garantie d'achèvement des travaux**

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

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

- **Garantie sur paiement à terme d'actifs**

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

- **Cautions d'indemnités d'immobilisation**

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

- **Autres cautions et garanties données**

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

#### Engagements réciproques

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

## NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Le 7 juillet, le Groupe a payé le dividende aux actionnaires, en numéraire et par la remise d'actions nouvelles qui ont été créées (création de 1 222 192 actions) pour un montant de 101,6 millions d'euros.

#### Autres engagements

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

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

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

#### Loyers minima à percevoir

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

<i>En millions d'euros</i>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
A moins d'un an	293,1	200,0
Entre 1 et 5 ans	421,8	418,2
Plus de 5 ans	158,5	170,5
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>873,4</b>	<b>788,8</b>

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

## 10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 30 juin 2025.

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

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

### 3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**FORVIS MAZARS**

45, rue Kléber  
92300 Levallois-Perret  
S.A. à directoire et conseil de surveillance au  
capital de € 8 320 000  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**ERNST & YOUNG et Autres**

Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense  
S.A.S à capital variable  
438 476 913 R.C.S Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**Altarea**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Altarea, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

**1. Conclusion sur les comptes**

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

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

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

**2. Vérification spécifique**

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

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

Levallois-Perret et Paris –La Défense, le 29 juillet 2025

Les Commissaires aux Comptes

**FORVIS MAZARS****ERNST & YOUNG et Autres****Gilles Magnan****Johanna Darmon****Jean-Roch Varon****Soraya Ghannem**

## 4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 29 juillet 2025,

ALTAFI 2  
Gérante  
Représentée par son Président  
Monsieur Alain TARAVELLA