



RÉSULTATS ANNUELS 2025
FÉVRIER 2026





AVERTISSEMENT

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit. Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des

hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives.

Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2024. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société altarea.com, rubrique finance.

SOMMAIRE



01.

INTRODUCTION



02.

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE



03.

PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRON- NEMENTALE



04.

PERSPECTIVES

01.

INTRODUCTION



ALTAREA ENTRE DANS UN NOUVEAU CYCLE



**Reprise confirmée
en Logement neuf**

**Avancées stratégiques
dans les data centers**

**FFO 2026
attendu en nette progression
et dividende stable**

FFO

144,9 M€ +13,9%

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

BBB- perspective stable

DIVIDENDE 2025

8,00 €/action

avec option partielle de versement en titres





02

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

FONCIÈRE COMMERCE

LE SOCLE FINANCIER DU GROUPE



5,25 Mds€
2,26 Mds€ en quote-part

43 actifs gérés

326 M€
Loyers bruts annualisés
dont 142 M€ en quote-part

4 formats
gares, grands centres,
retail parks, proximité

FONCIÈRE COMMERCE

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOLIDES



CHIFFRE D'AFFAIRES ET FRÉQUENTATION

+ 1,0%

Chiffre d'affaires des commerçants

+ 4,0%

Fréquentation

LOYERS NETS

+2,2%

à périmètre constant

ACTIVITÉ LOCATIVE

36,9 M€

331 baux signés

TAUX D'OCCUPATION

97,1%

CAP3000 À NICE

Indicateurs hors Marques Avenue Aubergenville, en cours de restructuration intégrale.

QUARTIER PARIS-AUSTERLITZ, COMMERCIALISATION LANCÉE



250+ M€
d'investissement (Q/P Altarea)

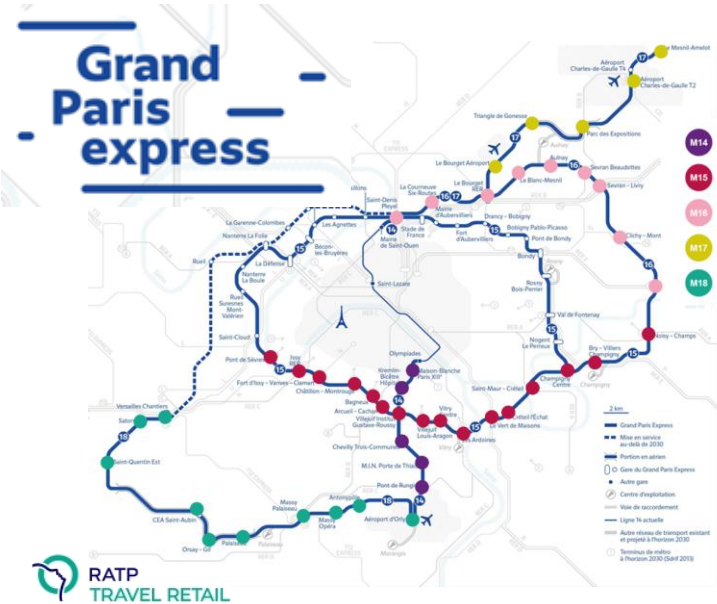
25 000 m²
de surface GLA (partie commerce)

130
commerces & restaurants

2027
Livraison prévue

DÉVELOPPEMENT DANS LES STATIONS DE MÉTRO

GAIN DE DEUX APPELS D'OFFRE À PARIS ET MILAN

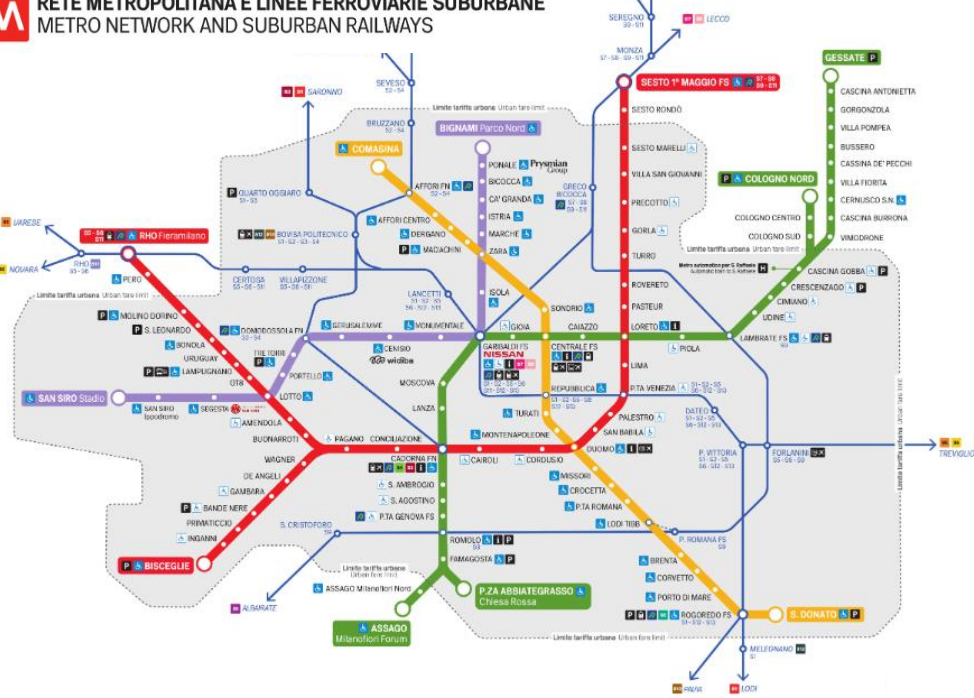


- 45 stations sur 5 lignes de métros
- 136 commerces (12 500 m²)
- 12 ans concession
- 330 millions fréquentation potentielle
- 2027 premières ouvertures



- 83 stations
- 17 000 m² commerces
- 20 ans concession
- 600 millions voyageurs annuels

M RETE METROPOLITANA E LINEE FERROVIERE SUBURBANE
METRO NETWORK AND SUBURBAN RAILWAYS



LOGEMENT

UN DISPOSITIF POUR COUVRIR L'ENSEMBLE DU MARCHÉ

LOGEMENT NEUF

COGEDIM

AVEC NOTRE SOLUTION
Access **Avantages**

Woodeum

La marque bois de Cogedim

VILLA TRIANON
À L'HAY-LES-ROSES



SEQUOIA
À SCEAUX



ANCIEN RÉHABILITÉ



*Repositionnement en cours
pour adresser le marché de
l'ancien dans sa globalité*



DOMAINE DES BAS-BUISSONS À DREUX



QUADRILATÈRE DE COMBAREL À RODEZ



LIVRAISON DU DOMAINE MARGUERITE DE FLANDRE
À LILLE-SECLIN

LOGEMENT NEUF LA RÉPONSE À LA CRISE

LA QUALITÉ

COGEDIM

La qualité ça change la vie

■ Relations clients

Proximité tout au long du parcours : conseil, expertise, suivi, numéro d'appel unique, fidélisation...

■ Architecture et usage

Surfaces utiles maximisées, résistance aux stress climatiques, parties communes esthétiques et sécurisées, carnet de santé du logement...

■ Environnementale

Garantie DPE A ou B, charte de conception, ressources et matériaux décarbonés...

■ Produit – santé et bien être

Qualité de l'air, acoustique, luminosité, espaces extérieurs pour tous...

LE CLIENT



pour la 8^{ème} année



pour la 4^{ème} année consécutive
classement HCG pour Les Echos

LE PRODUIT

Valeur d'usage augmentée



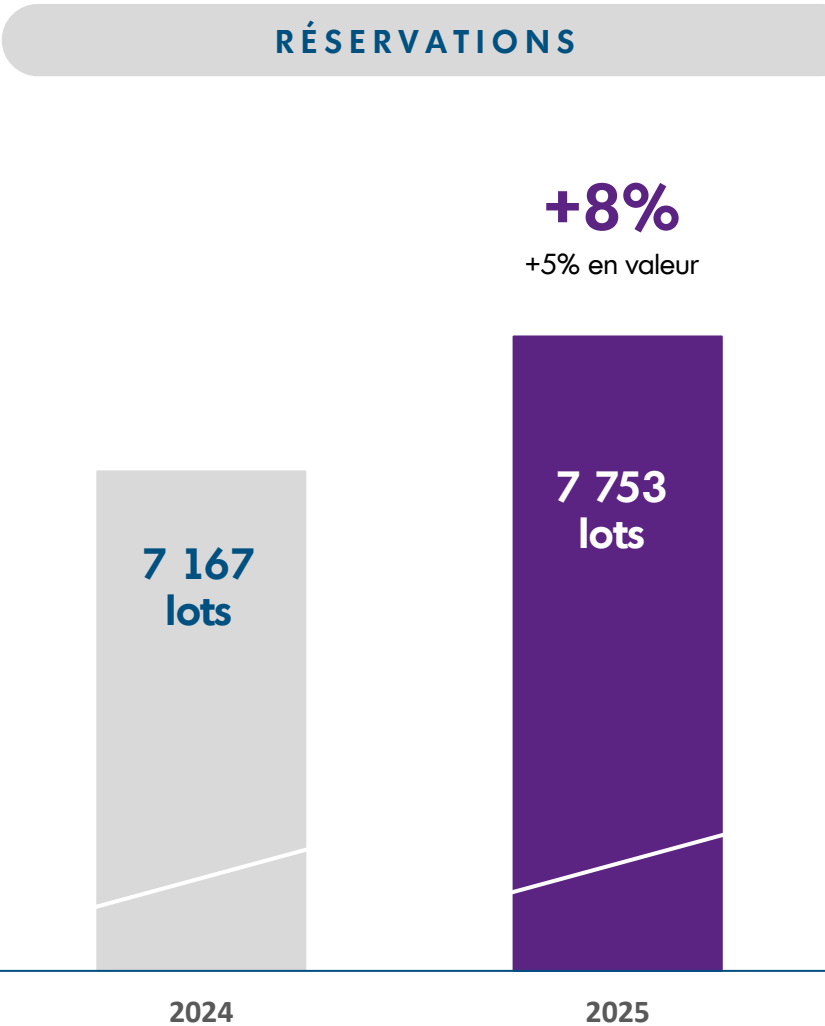
3 pièces de 58 m²
avec
82% d'espaces à vivre
45% pour le séjour

LOGEMENT NEUF

CONFIRMATION DU SUCCÈS DE LA NOUVELLE OFFRE



RÉSERVATIONS



Succès auprès des accédants (+12%)

Forte demande des institutionnels (+17%)

Baisse des particuliers investisseurs (-34%)



LOGEMENT ACCÉLÉRATION DU CYCLE DE PRODUCTION



DÉPÔTS DE PERMIS EN 2024

PLUS DE **10 700** LOTS

déposés majoritairement en fin d'année



RELANCE DU CYCLE EN 2025

81 LANCEMENTS (+16%)

74 acquisitions de terrains (7 376 lots, +17%)



PARÉ POUR 2026

11 300 LOTS AUTORISÉS (+83%)

Anticipation de la séquence électorale

**Altarea aborde l'année 2026 avec un volume satisfaisant de projets adaptés
aux besoins clients et aux objectifs de marge**

BUREAU, EN ILE-DE-FRANCE

BON DÉROULEMENT DES PROGRAMMES EN COURS

PARIS
185 RUE ST HONORÉ

Réalisation des travaux
preneurs

6 100 m² de bureaux

Loués au cabinet d'avocats
Ashurst

LIVRAISON EN 2026



PARIS-MADELEINE
CHANTIER EN COURS



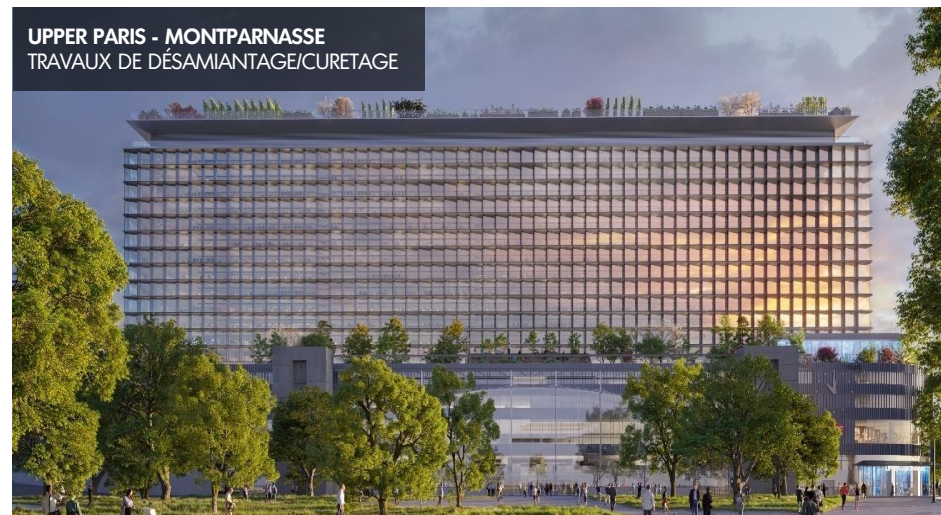
PARIS LOUIS LE GRAND
CHANTIER EN COURS



LANDSCAPE 70 200 m²
TAUX D'OCCUPATION PORTÉ À 66%



UPPER PARIS - MONTPARNASSE
TRAVAUX DE DÉSAMANTAGE/CURETAGE



BUREAU ET LOGISTIQUE EN RÉGION

ACTIVITÉ SOUTENUE ET DERNIÈRE PHASE DU HUB DE BOLLÈNE ENGAGÉE

LIVRAISON DE DELTA, SIÈGE RÉGIONAL D'ALSTOM
À AIX-EN-PROVENCE 7 500 M²



LIVRAISON DU CAMPUS ESSCA
À AIX-EN-PROVENCE 5 500 M²



DEUX PLACEMENTS EN 2025
dont LE LAB À NICE MERIDIA



LANCEMENT DE LA CONSTRUCTION
DE KI À LYON PART-DIEU



Ancien siège de la Caisse
d'Épargne Rhône-Alpes (CERA)

En chiffres :

- 21 000 m² de bureaux
- 6 700 m² de logements
- 550 m² de commerces et services
- plus de 3 000 m² d'espaces verts

LIVRAISON PRÉVUE DÉBUT 2027

VEFA AVEC WDP ET BEFA BOULANGER
POUR LA DERNIÈRE TRANCHE DU
HUB LOGISTIQUE DE BOLLÈNE 75 000 M²



INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

VALIDATION DU MODÈLE

SIGNATURE D'UN 1^{ER} PARTENARIAT

25% Altarea / 75% Groupe Crédit Agricole ⁽¹⁾
124.6 MWc d'infrastructures photovoltaïques à terme

CONSTRUCTION DE LA PREMIÈRE CENTRALE AU SOL
À CAUDECOSTE (Lot-et-Garonne)
7,1 MWc de puissance



PIPELINE

GRANDES TOITURES
SUR PROJETS IMMOBILIERS



AGRIVOLTAÏSME



OMBRIÈRES PARKING
CENTRES COMMERCIAUX



HANGARS AGRICOLES



735 MWc de projets sécurisés
dont **140 MWc** à tarif garanti

(1) Fonds Crédit Agricole Energies & Territoires à hauteur de 50% et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25%. Closing prévu en 2026.

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

BREAK-EVEN ATTEINT



SCPI Alta Conviction

100 M€ de capitalisation

7,55%

Performance globale

6,57% de rendement

0,98% de revalorisation

Fonds de dettes immobilières

Premières opérations déployées

Pipeline d'études en Europe

Un produit hors normes

Parcours administratif complexe

*permis de construire, raccordement électrique (PTF)
autorisations environnementales*

Infrastructures de haute technologie

*énergie, design, connectivité, redondances,
refroidissement, chaleur fatale*

Pénurie mondiale

*équipements spécialisés, transformateurs
savoir-faire pertinents*

Investissements gigantesques

*infrastructure : ≈ 10 M€ par MW IT
équipement (utilisateurs) : ≈ 20 M€ par MW IT*

Un marché sous tension

Besoins immenses

*intelligence artificielle (training et inférence)
puissance de calcul
proximité utilisateur (latence)
importance du time-to-market*

Diversité des formats

*hyperscale (cloud et IA)
proximité (colocation ou edge)*

Dimension géopolitique

*prédominance des acteurs américains
disponibilité de l'électricité, enjeu carbone
souveraineté numérique
atouts de la France*

Création de valeur fondamentalement liée à l'utilisateur final

DATA CENTER

LA MAÎTRISE DES SAVOIR-FAIRE AU CŒUR DE LA STRATÉGIE



Altarea Data Center, une équipe spécialisée
développement, conception, réalisation et exploitation
connaissance des besoins des utilisateurs finaux

HYPERSCALE
cloud ou IA

Développement de projets en co-promotion
avec des acteurs mondiaux spécialisés

Vente à l'utilisateur final de terrains autorisés

PROXIMITÉ
colocation ou edge

Disposer d'une base d'actifs en exploitation

S'imposer comme un acteur de référence
dans le développement et l'exploitation

Politique financière compatible avec la notation de crédit du Groupe
Limiter les engagements à la maîtrise foncière et aux études dans un premier temps
Mettre en œuvre les projets une fois ceux-ci sécurisés dans le cadre de partenariats

DATA CENTER NOMBREUSES AVANCÉES EN 2025



- **Partenariat avec Vantage Data Centers⁽¹⁾**
pour le développement d'un campus près de Bordeaux
autorisation de raccordement électrique de 400 MW sécurisée (PTF)
- **Accords sous conditions avec un géant du numérique**
pour la cession d'un terrain aménagé autorisé en Ile-de-France
autorisation de raccordement électrique de 120 MW sécurisée (PTF)

- **Premier projet livré** en cours de commercialisation
puissance 3 MW IT près de Rennes
- **Acquisition d'un data center déjà loué**
puissance 1 MW IT à Mordelles près de Rennes
- **Obtention d'un permis de construire définitif**
puissance de 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay

Sécurisation de nombreux terrains en vue d'accueillir des data centers de tout format

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

PROJET CITADEL

DÉVELOPPEMENT D'UN CAMPUS DE DATA CENTERS PRÈS DE BORDEAUX



Visuel illustratif



400 MW autorisés (PTF)

dont 120 MW raccordés en 2028

Partenariat  **VANTAGE™**
DATA CENTERS

conception, commercialisation et réalisation

41 ha de foncier

détenus par Altarea

**Lancement conditionné
à la signature d'accords
avec l'utilisateur final**

03

PERFORMANCE FINANCIÈRE & ENVIRONNEMENTALE



RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2025

FFO EN HAUSSE DE +13,9%



En M€ ⁽¹⁾



Chiffre d'affaires ⁽¹⁾ 2 075,6 -25,0%

EBITDA ⁽²⁾ 301,7 +10,0%

Coût de l'endettement net (371)

Autres résultats financiers (31,3)

Impôts sur les sociétés (4,5)

Minoritaires (83,9)

FFO, part du Groupe 144,9 +13,9%

Charge comptable exceptionnelle
réhabilitation de l'ancien ⁽³⁾ (43,6)

Variations de valeurs,
amortissements, AGA et autres (92,9)

RNPG 8,4 vs 6,1 M€ en 2024

FONCIÈRE COMMERCE	LOGEMENT	IMMOBILIER D'ENTREPRISE	NOUVELLES ACTIVITÉS
285,3	1 652,7	136,1	1,4
-3,0%	-17,0%	-71,0%	na
231,4	55,2	17,8	(4,6)
+10,0%	x2,1	-63,0%	na

- **FONCIÈRE COMMERCE** : croissance des loyers nets et des honoraires, impact favorable de la résolution du litige Ponte Parodi
- **LOGEMENT** : montée en puissance du Logement neuf à marges satisfaisantes
- **IMMOBILIER D'ENTREPRISE** : bonne tenue de l'activité courante en l'absence de grandes transactions
- **NOUVELLES ACTIVITÉS** : atteinte de l'équilibre en photovoltaïque et asset management immobilier, frais de développement en data centers

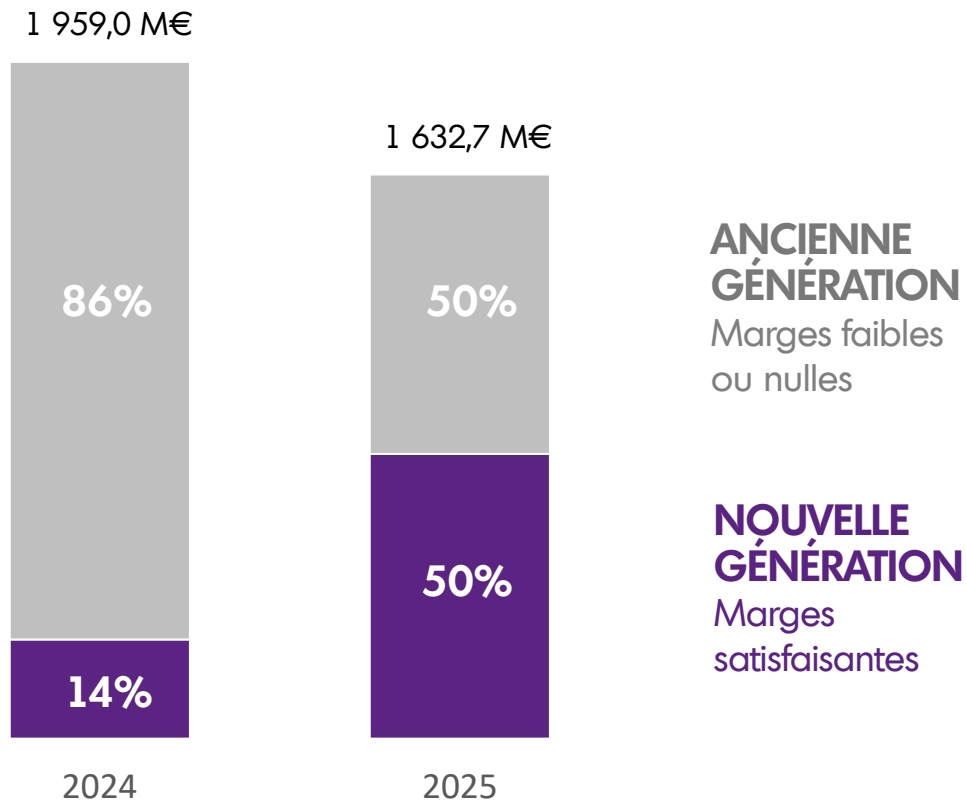
Résultat net impacté par la charge comptable exceptionnelle sur l'activité de réhabilitation de l'ancien (Histoire & Patrimoine)

(1) Loyers nets, chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services.
(2) Résultat opérationnel FFO.
(3) Ajustement de la valeur comptable des stocks, des frais d'étude, de l'offre à la vente ainsi que des coûts techniques et commerciaux (montant après impôt).

LOGEMENT

CROISSANCE EMBARQUÉE DE LA RENTABILITÉ

Chiffre d'affaires Logement⁽¹⁾



Offre nouvelle génération

2024

Lancement de l'offre nouvelle génération

2025

Montée en puissance
Contribution à 50%

2026

Contribution nettement majoritaire

2027 - 2028

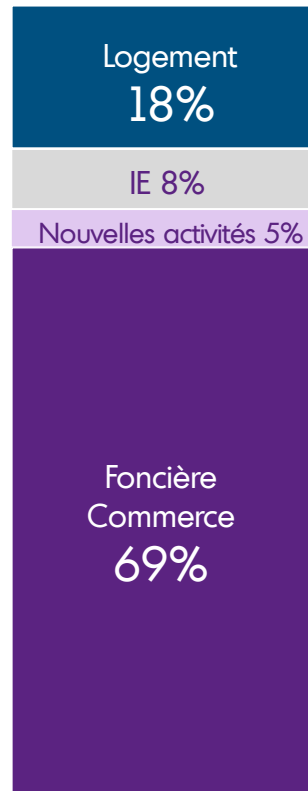
100% de contribution

(1) Chiffre d'affaires à l'avancement (hors honoraires externes).

STRUCTURE FINANCIÈRE

UN BILAN FORTEMENT CAPITALISÉ

CAPITAUX EMPLOYÉS ⁽¹⁾



RESSOURCES CONSOLIDÉES



RATIOS SOLIDES

LTV	31,0%	Covenant ≤ 60%
	+250 bps	
ICR	8,1x	Covenant ≥ 2,0x
	-1,5 x	

LIQUIDITÉ FORTE

LIQUIDITÉS ⁽³⁾ **2 039 M€**

Aucune échéance avant 2028

Bancaire et obligataire

RELÈVEMENT DU RATING PAR S&P

BBB- perspective stable *(vs. négative)*

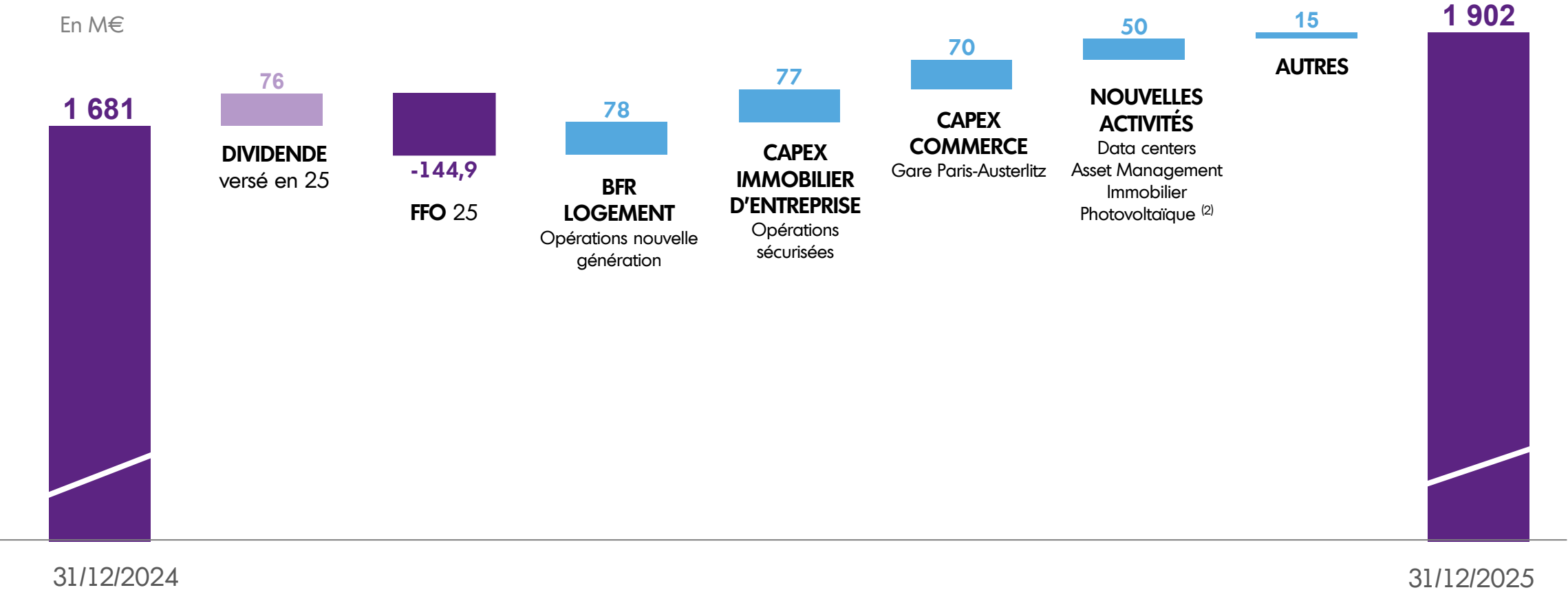
(1) 6 136 M€. Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).

(2) Dont part du Groupe 2 422 M€, dont minoritaires 1 437 M€.

(3) Post remboursement anticipé de 343 M€ d'obligation Altareit 2025 en avril

DETTE NETTE ⁽¹⁾ 1 902 M€ (+221 M€ VS 31/12/2024)

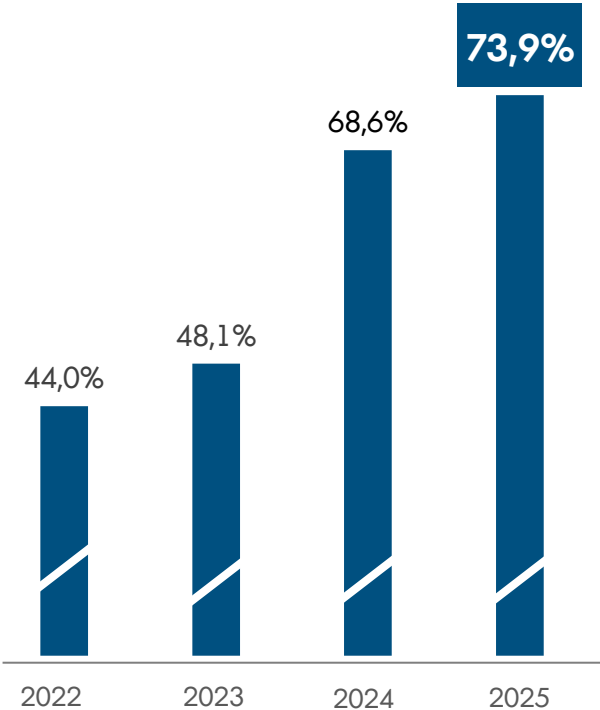
POURSUITE DES INVESTISSEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES MÉTIERS



(1) Bancaire et obligataire.
(2) Photovoltaïque : net du reclassement en IFRS 5 du partenariat Crédit Agricole.

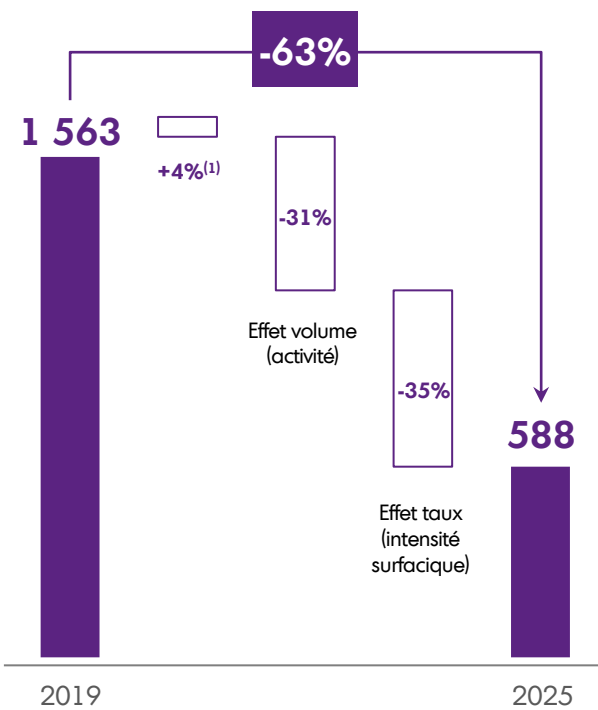
TAXONOMIE

En % du chiffre d'affaires consolidé



PERFORMANCE CARBONE

Emissions de GES en milliers de tCO_{2e}



(1) Changement de périmètre et ajustement CSRD.

UTILITÉ SOCIALE

Satisfaire les besoins essentiels de nos clients

*se loger
consommer
travailler*

Agir pour l'intérêt général

*répondre à la crise du logement
lutter pour le pouvoir d'achat
développement économique des territoires
réparer les fractures urbaines*

Le capital humain, premier actif d'Altarea

*marque employeur forte
université de la transformation urbaine
partage de la valeur créée*

PROPOSITION DE DIVIDENDE 2025 ⁽¹⁾

8€ / Action

- Soit **100% en numéraire**
- Soit **75% en titres⁽²⁾**
et **25% en numéraire**

AltaGroupe (Famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et **Crédit Agricole Assurances** et ses affiliées d'autre part, se sont engagés à opter pour **l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé**

DATES CLÉS 2026

- **4 juin** : Assemblée générale
- **10 juin** : Détachement du dividende
- **12 au 23 juin inclus** : Période d'option
- **7 juillet** : Paiement / livraison

FISCALITÉ INDICATIVE

5,53€ / action

remboursement de primes d'émission

2,47€ / action

distribution de revenus (dt 0,04€ de résultats exonérés)

(1) Au titre de 2025 versé en 2026, soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 4 juin 2026.

(2) Les nouvelles actions seront émises à un prix au moins égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.



04.

PERSPECTIVES



ALTAREA ENTRE DANS UN NOUVEAU CYCLE



L'environnement reste défavorable...

taux d'intérêt, pouvoir d'achat, situation (géo)politique

... des changements sont en cours

inflation, taux, séquence électorale, géopolitique, réglementation

**Depuis trois ans, Altarea a
travaillé en profondeur sur ses métiers historiques**

Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise

investi sur de nouvelles activités

Data center, infrastructure photovoltaïque, asset management immobilier

**Altarea
une situation financière solide
un capital humain exceptionnel**

PERSPECTIVES 2026 - 2027



Logement neuf entre 8 000 et 9 000 lots par an
priorité à la rentabilité, à la maîtrise des coûts et du BFR

Foncière Commerce
livraison de la gare Paris–Austerlitz

Nouvelles activités
poursuite des investissements

Infrastructures photovoltaïques et Asset management immobilier
contribution positive

Maintien de la solidité financière du Groupe

FFO attendu en croissance significative en 2026 et en 2027
tiré principalement par la Promotion

2028 ET AU-DELÀ NOUVELLES ACTIVITÉS



Infrastructures photovoltaïques et Asset management immobilier
contribution en fonction du contexte général
et de l'évolution du cadre réglementaire

Data centers

développement de plusieurs centaines de mégawatts
maîtrise de terrains autorisés ou en cours de montage
contribution potentiellement très significative
incertitudes sur le volume et le planning

**Montée en puissance de la contribution
des nouvelles activités**

OBJECTIF DE FFO À MOYEN TERME



Altarea a pour objectif un FFO égal ou supérieur à 300 M€ à moyen terme

L'atteinte de cet objectif repose à la fois :

sur la croissance des **activités historiques**
en 2026 et 2027

(foncière Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise)
et

sur la montée en puissance des **nouvelles activités**
à partir de 2028

notamment des data centers

GUIDANCE 2026



En 2026, les résultats devraient bénéficier

- de la poursuite de la reprise en Logement
- d'une bonne performance en Commerce
- d'une ou plusieurs transactions en Immobilier d'entreprise et
- de l'équilibre global des nouvelles activités

FFO 2026 est ainsi attendu en nette progression

sous réserve du contexte politique, géopolitique, macro-économique

Dividende 2026 stable à 8,00€/par action

dividende versé en 2027 avec option partielle de conversion en titres

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



LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

**RÉSULTATS ANNUELS
2025**



GLOSSAIRE

- **ANR (Actif net réévalué) de continuation** : 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. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur la période mentionnée
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **Endettement net** : Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.
- **FFO (Funds From Operations)** : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **Intensité carbone économique** : Quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires. La performance carbone d'Altarea étant issue du même référentiel de données que son chiffre d'affaires, cet indicateur est pertinent pour mesurer le découplage entre émissions de GES et création de valeur économique, principe fondamental de la croissance bas carbone.
- **Intensité carbone surfacique** : Quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier.
- **Liquidité** : cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) auquel il convient de rajouter les droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **Performance carbone** : Somme des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du Groupe exprimées en kilogramme d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e) sur l'ensemble des scopes définis par le GHG Protocol (scope 1&2&3).
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Taxonomie européenne** : Système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes - Energie (atténuation au changement climatique), Climat (adaptation au changement climatique), Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité) - pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.
- **Taux d'alignement** : rapport entre le chiffre d'affaires « aligné » et le chiffre d'affaires consolidé.
- **Vacance financière** : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International.