



LEADER
DE LA TRANSFORMATION URBAINE
BAS CARBONE

PRÉSENTATION GROUPE
DÉCEMBRE 2025

LE GROUPE ALTAREA



PERFORMANCE FINANCIÈRE



► 2,7 Md€

de chiffre d'affaires Groupe

► 127,2 M€

de FFO (résultat net récurrent)

► 5,3 Md€

d'actifs de Commerce sous gestion

► 2ème

promoteur de Logement (7 601 lots réservés)

► 1er

promoteur d'Immobilier d'entreprise

UTILITÉ SOCIALE



► 120 000

personnes logées depuis 5 ans

► 1 320

logements lancés sous l'offre Access

► 13 000

emplois hébergés au sein des actifs commerciaux du Groupe

► 46 500

emplois directs et indirects induits par les activités du Groupe

► « Top Employer » 2025

pour la 5e année consécutive

SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE



► -50 %

d'émissions de gaz à effet de serre depuis 2019 au niveau Groupe

► 69 %

du chiffre d'affaires alignés à la taxonomie européenne

► 59 %

des déchets issus de notre activité Promotion sont valorisés

► 100 %

des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations (82 % pour les opérations Altarea Entreprise)

1994

Fondation d'Altarea

2004

Introduction en Bourse

1 700

collaborateurs

3,2 Mds €

fonds propres

Présence dans 3 pays

France

Italie

Espagne

UNE EXPERTISE RECONNUE DANS TOUS LES SECTEURS DE L'IMMOBILIER

COMMERCE	RÉSIDENTIEL	BUREAU	LOGISTIQUE	DATA CENTER	PHOTOVOLTAÏQUE	ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER
Foncière	Développeur			Infrastructures		
						
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 44 actifs ▶ 5,3 Mds € d'actifs de Commerce sous gestion <ul style="list-style-type: none"> • 5 formats : gares, centres commerciaux, centres commerces-loisirs, retail parks, proximité • Partenariats avec de grands investisseurs institutionnels 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 120 000 personnes logées depuis 5 ans <ul style="list-style-type: none"> • Offre multimarque et multiproduct : logements traditionnels, sociaux, pour étudiants et pour seniors • Présence dans des régions dynamiques 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 million m² développés sur les 10 dernières années <ul style="list-style-type: none"> • Promoteur et/ou investisseur • Modèle diversifié • Acteur majeur en France : nouveaux projets et projets de restructuration complexes 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 million m² développés sur les 10 dernières années 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Colocation & Hyperscale <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles activités dans le domaine des infrastructures digitales et énergétiques lancées en 2022, motivées par des besoins immenses et des tendances structurelles fortes • Expertise administrative et foncière complète • Développement, structuration et partenariats 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ + 500 MWc de projets sécurisés à date, dont 140 MWc tarifés 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 100 M€ d'actifs immobiliers investis ▶ 15 actifs <ul style="list-style-type: none"> • Alta Convictions, la SCPI du nouveau cycle immobilier • Fonds dédiés pour les clients institutionnels

Expertise de haut niveau pour piloter des projets complexes, **avec une exigence de qualité**

2021

PARIS



Transformation de la Gare Montparnasse
et animation des commerces

ALTAREA
COMMERCE

2023

PARIS



Hosta : résidence bas carbone au-
dessus du périphérique parisien

COGEDIM

2024

VILLENEUVE-LA-GARENNE



Lancement du programme Access
à Villeneuve-la-Garenne

COGEDIM
Access

2022

ISSY-LES-MOULINEAUX



Quartier mixte (logements, commerces, tiers lieux,
résidence senior...) « Issy Coeur de Ville »

ALTAREA

2024

LYON



Campus emlyon business school

COGEDIM

2025

RENNES



Mise en exploitation du data center
NDC Rennes

NDC

CONCEVOIR ET GÉRER DES COMMERCES ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

Promoteur, développeur, aménageur, asset manager et investisseur, Altarea Commerce développe des lieux de commerce au service de ses clients. Sur un marché mature, nous diversifions les formats, en adaptant l'existant, tout en proposant des nouveaux espaces et concepts adaptés aux modes de vie.

› **5,3 Mds€**
d'actifs sous gestion

› **323 M€**
de loyers bruts

› **44 sites**
en France, en Italie et en Espagne

› **+4,2%**
de CA des commerçants

› **97,5 %**
de taux d'occupation

› **2 000**
commerces proposés aux visiteurs

› **500 000**
clients par jour dans nos lieux
de commerce

5 typologies de formats **COMPLÉMENTAIRES**



Grands centres commerciaux



Commerces de flux



Grands Retail parks



Centres commerces-loisirs



Commerce de proximité

TOUS ENGAGÉS COMMERCE, NOTRE DÉMARCHE RSE



Altarea Commerce affirme son engagement en faveur d'un commerce plus durable, structuré autour d'une feuille de route RSE déployée au sein de tous ses métiers.

TANDEM, NOTRE DÉMARCHE RELATION CLIENT



Grâce à la démarche Tandem, Altarea Commerce mesure la satisfaction des enseignes de manière structurée et continue, pour mieux comprendre leurs attentes et améliorer leur expérience à chaque étape de leur parcours.

LOGER LES FRANÇAIS

À travers ses marques grand public (Cogedim et Histoire & Patrimoine), Altarea propose une offre de logements large et diversifiée sur l'ensemble du territoire, adaptée aux besoins des Français en termes de sociologie, d'usages et de pouvoir d'achat : logements neufs, social/libre, résidences gérées pour les seniors et les étudiants, rénovation et réhabilitation immobilière.

- **N°2**
du marché de la promotion résidentielle en France
- **120 000**
personnes logées depuis 5 ans
- **3 800**
étudiants logés dans les résidences étudiantes
- **4 100**
seniors logés dans nos résidences
- **8 400**
personnes ayant eu accès à un LLS/LLI
- **1 320**
logements lancés sous l'offre Access

Des logements POUR TOUS

RÉSIDENTIEL NEUF



Rive Nature
Villeneuve-la-Garenne (92)
Cogedim



Le Nouvel Art
Montreuil (93)
Cogedim



Hosta
Paris (75)
Cogedim

RÉHABILITATION DU PATRIMOINE



Grands Moulin de Paris
Marquette-lez-Lille (59)
Histoire & Patrimoine



Domaine des Bas Buissons
Dreux (28)
Histoire & Patrimoine

RÉSIDENCES SENIORS ET ÉTUDIANTS



Résidence seniors
Quai Saint-Pierre
Toulouse (31)
Cogedim



Résidence étudiants
Funkia
Vanves (92)
Cogedim

DES SOLUTIONS & DES PRODUITS ADAPTÉS À TOUS NOS CLIENTS



AVEC NOTRE SOLUTION Access

Une nouvelle offre abordable et décarbonée qui permet aux primo-accédants de devenir propriétaires pour une mensualité proche d'un loyer.



NOS SOLUTIONS INVEST Avantages

Une gamme de solutions clé en main pour les investisseurs particuliers, qui allie performance et utilité sociale.



Woodeum

La ligne de produits bois de Cogedim, qui conjugue faible impact carbone et bien-être des habitants.

DÉVELOPPER DES BUREAUX « MIEUX QU'À LA MAISON »

En immobilier d'entreprise, Altarea apporte des réponses sur-mesure aux entreprises en tant que développeur / promoteur (VEFA, CPI ou MOD) et parfois co-investisseur. Le Groupe propose une gamme complète de bureaux : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, IGH, hôtels, locaux d'activités et industriels, écoles et campus. En Ile-de-France, le Groupe a développé une expertise en réhabilitations complexes.

► 1er

développeur
d'immobilier d'entreprise

► 1M de m²

développés en France
depuis 10 ans

► 265 000 m²

de projets de bureaux
en région (à fin juin
2025)

► 82%

des opérations
réalisées
en Ile-de-France sont
des restructurations



Bridge
Issy-Les-Moulineaux
(92)
Altarea Entreprise



Landscape
La Défense (92)
Altarea Entreprise



UPPER Montparnasse
Paris (75)
Altarea Entreprise

UNE EXPERTISE EN RESTRUCTION



87 Richelieu
Paris (75)
Altarea Entreprise



185 Saint-Honoré
Paris (75)
Altarea Entreprise

UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE EN REGION



**Siège régional
d'Alstom**
Aix-en-Provence (13)
Cogedim



**Campus Omnes
Education**
Toulouse (31)
Cogedim

DYNAMISER LES TERRITOIRES PAR LA LOGISTIQUE

A la fois aménageur et promoteur en Logistique, le Groupe développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés (dorsale nord-sud et arc atlantique) qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

► 1M de m²

développés en France
depuis 10 ans

► 30

opérations livrées et
exploitées par nos
clients historiques

► 650 000 m²

de projets maîtrisés ou
en cours de montage

► 310 000 m²

bénéficiant d'un permis
de construire purgé
(à fin juin 2025)



Bollène* (84)
Altarea Logistique



Altaparc Aquitaine (33)
Altarea Logistique



Derval (44)
Altarea Logistique

CONTRIBUER AUX TRANSITIONS NUMÉRIQUE ET ÉNERGETIQUE DES TERRITOIRES



ALTAREA DATA CENTER

Contribuer à la souveraineté numérique de la France

• 100 MW IT

pipeline cumulé de data centers en colocation



Créé en 2022 pour répondre aux nouveaux usages numériques, Altarea Data Center développe des projets sur l'ensemble du territoire, en lien avec les décideurs de la Ville et les utilisateurs locaux et mondiaux de la donnée.

Le Groupe développe des data centers de proximité en colocation (inférieur à 40 MW) et des data centers hyperscale (100 à 400 MW).

• 2

fondés en cours de repositionnement pour des data centers hyperscale ayant obtenu leur autorisation de raccordement au réseau électrique pour 520 MW de puissance

UN PREMIER DATA CENTER DE COLOCATION LIVRÉ À RENNES

PUISSEANCE IT DE 3 MW

Un data center souverain, local et écoresponsable

Souverain : actionnariat 100 % français au service des clients français et européens

Local : le plus grand centre de données du Grand Ouest, bassin d'activité majeur de l'économie numérique avec une forte représentation des acteurs de la cybersécurité

Écoresponsable : le data center respecte un principe de sobriété énergétique par la combinaison de technologies variées : réhabilitation, free cooling, géothermie, diversification des sources énergétiques...

ALTAREA ENERGIES RENOUVELABLES

Accompagner la transition énergétique des territoires

• +500

centrales photovoltaïques
en exploitation

• 76 MWc

de centrales photovoltaïques
en exploitation

• 500 MWc

de projets sécurisés
à date

5 typologies d'infrastructures PHOTOVOLTAÏQUES



Ombrères
photovoltaïques



Toitures
photovoltaïques



Centrales
au sol



Agrivoltaïsme



Hangars
agricoles

PROPOSER DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE PERFORMANTES ET RESPONSABLES

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

La SCPI Alta Convictions a été lancée en 2023, dans un marché en pleine mutation, caractérisé par la remontée des taux et le début d'un nouveau cycle immobilier. Avec Alta Convictions, la société de gestion Altarea Investment Managers propose aux investisseurs une solution d'épargne à la fois performante et responsable.



LE PATRIMOINE ALTA CONVICTIONS™



Commerce alimentaire
Paris 10^{ème}



Retail Park
Annecy



Locaux d'activité
Orléans



Quartier mixte
Bordeaux



Plateformes logistiques
Metz et Lyon



Portefeuille de 7
commerces alimentaires
Ile-de-France, Chambéry, Lyon

DES PRODUITS SPÉCIFIQUES POUR LES CLIENTS INSTITUTIONNELS



Fonds institutionnels

Façonner des stratégies créatrices de valeur, structurer des véhicules performants, acquérir et gérer efficacement des portefeuilles d'actifs.



Mandats de gestion pour compte de tiers

Conseiller et répondre activement aux enjeux de valorisation du patrimoine immobilier de nos grands partenaires.



Club Deals

Identifier des actifs immobiliers et des projets d'envergure, concevoir une structuration sur mesure et assurer l'intégralité du projet afin de créer de la valeur au profit de nos investisseurs.



Fonds et solutions dédiées

Structuration de véhicules adaptés à un large éventail de situations et proposant des solutions flexibles spécifiquement conçues pour les investisseurs immobiliers institutionnels. Ces véhicules (tels qu'ATREC) privilient le financement d'actifs ou d'entreprises du secteur au moyen d'instruments de dette à rendement compétitif, tout en s'appuyant sur le savoir-faire éprouvé d'Altarea dans l'analyse et la gestion approfondie des risques propres aux projets immobiliers.



LEADER
DE LA TRANSFORMATION URBAINE
BAS CARBONE

PRÉSENTATION GROUPE
DÉCEMBRE 2025