



**LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE
BAS CARBONE**



**RÉSULTATS SEMESTRIELS
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 2025. 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.

MONTÉE EN PUISSANCE DES RÉSULTATS



Hausse des résultats Logement

Performance solide en Commerce

**Finalisation des partenariats annoncés
dans le photovoltaïque et les data centers**

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

**FFO EN NETTE
PROGRESSION**

86,6 M€ +39,2%

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Dette nette en baisse
BBB- perspective stable

**GUIDANCE 2026
CONFIRMÉE**

01

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

EKLO À NANTERRE
293 LOTS EN ACCESION LIBRE

FONCIÈRE COMMERCE

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOLIDES⁽¹⁾

4 FORMATS PERFORMANTS

grands centres shopping loisirs,
travel retail en gares, retail parks, proximité

46 ACTIFS GÉRÉS

5,32 Mds€

2,29 mds€ en quote-part

324 M€ de loyers

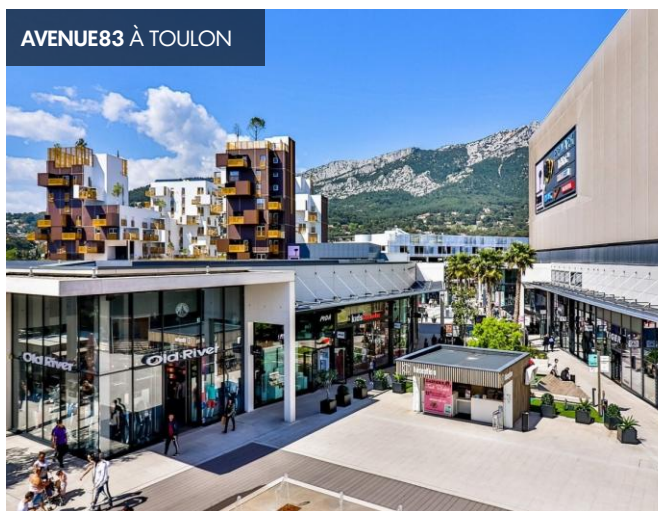
141 M€ en quote-part



CAP3000 À NICE



GARE MONTPARNASSE À PARIS



AVENUE83 À TOULON

CA ET FRÉQUENTATION

+ 1,0%

Chiffre d'affaires des commerçants

+ 4,8%

Fréquentation

LOYERS NETS 109,8 M€, +0,5%

+0,8%

à périmètre constant, dt +0,5% d'indexation

ACTIVITÉ LOCATIVE

19,9 M€

171 baux signés

TAUX D'OCCUPATION

96,7%

Données au 30/06/2026
var. vs. 30/06/2025

FONCIERE COMMERCE

IKEA CHOISIT ALTAREA POUR SON NOUVEAU CONCEPT



Le nouveau concept IKEA



Un format compact de proximité

2 000 m² à 3 000 m²

Renforcement du maillage territorial

L'expérience IKEA

Inspiration, services, restauration

Références essentielles sur place

Intégralité du catalogue sur commande

Deux retail parks Altarea particulièrement performants



Family village | Limoges
Shopping à ciel ouvert

29 400 m²
de surface GLA



Ouverture le 27 mai
3 000 m² de surface de vente

Family village | Les Hunaudières
Shopping à ciel ouvert

31 000 m²
de surface GLA



Ouverture le 8 juillet
2 100 m² de surface de vente

FONCIERE COMMERCE

PARIS-AUSTERLITZ, TRAVAUX EN COURS, COMMERCIALISATION AVANCÉE



GRAND AUSTERLITZ

250+ M€
d'investissement

25 000 m²
de surface GLA (partie commerce)

110
commerces & restaurants

2027
date de livraison



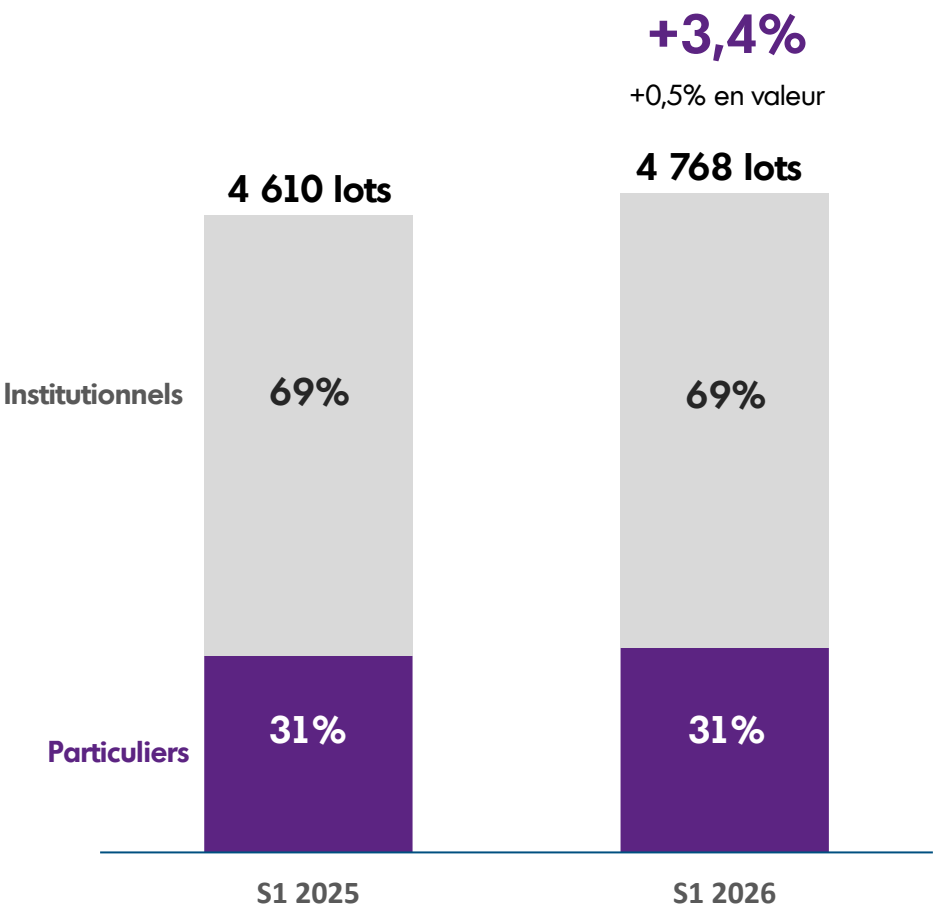
LES PIERRES D'OR

« Projet innovant »
trophée décerné en 2026

LOGEMENT RÉSERVATIONS EN HAUSSE



RÉSERVATIONS



Succès auprès des Particuliers (+4%)

Retour notable des particuliers investisseurs (+12%)

Demande continue des Institutionnels (+1%)



LOGEMENT NEUF LES FONDAMENTAUX

LE PRODUIT

UN LOGEMENT DE 46 m² :
3 SCÉNARIOS DE VIE



Une famille
monoparentale
à budget maîtrisé

Un couple de séniors en
quête de plus d'espace



Un couple de
jeunes actifs qui
recherche de
l'évolutivité
(télétravail, chambre
bébé)



LE CLIENT



pour la 8^{ème} année



pour la 4^{ème} année
consécutive



L'étude Kantar
réalisée au
premier semestre
2026 sur la
satisfaction client
affiche des
niveaux de
performance les
plus élevés depuis
l'existence de
cette étude

LA QUALITÉ

4 PILIERS, 25 ENGAGEMENTS

PILIER N°1
**Santé
et bien-être**
Être bien
au quotidien,
dans un logement sain, calme
et confortable toute l'année.



PILIER N°2
**Architecture
et usage**
Des logements
mieux pensés,
adaptés aux modes de vie
et aux évolutions dans le temps.



PILIER N°3
Environnement
Habiter mieux
et durablement,
dans un cadre de vie responsable,
esthétique et préservé.



PILIER N°4
Relation client
Garantir
un accompagnement
personnalisé.
Au moment de l'achat, pendant
les travaux et après l'emménagement.



LOGEMENT NEUF, LE CONFORT D'ÉTÉ POUR TOUS

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE SYSTÉMATIQUE

Orientation

logements traversants, bio-orientés

Convection

*ventilation naturelle
écrans thermiques (balcons, loggias, brise-soleil)*

Îlots de fraîcheur

*espaces verts
toitures claires ou végétales*

Inertie thermique

*isolation adaptée
halls et espaces communs rafraîchis ou tempérés*

SOLUTIONS SPÉCIFIQUES ADAPTÉES À CHAQUE OPÉRATION

Pompe à chaleur réversible

*chauffage et rafraîchissement maîtrisé
climatisation collective*

Brasseur d'air

*fraîcheur perçue confortable
peu énergivore et économique
compatible avec tous les territoires*



UN SOCLE POUR TOUS
UNE SOLUTION POUR CHACUN



Altarea a mis en place une approche complète sur l'ensemble de ses projets

LOGEMENT

MONTÉE EN PUISSANCE DU CYCLE DE PRODUCTION

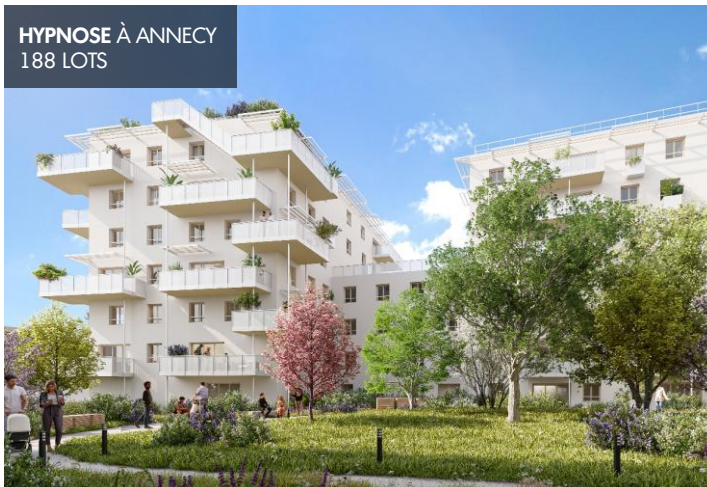
EGÉRIE À VILLEURBANNE
78 LOTS



DÉPÔTS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

4 893 lots (+22%)

HYPNOSE À ANNECY
188 LOTS



ACQUISITION DE TERRAINS

3 004 lots (+48%)

BLOSSOM PAR À ROUEN
170 LOTS



OFFRE

3 157 lots (+26%)

Un portefeuille foncier de 32 000 lots adaptés aux besoins clients et aux critères du Groupe

BUREAU EN ILE-DE-FRANCE POURSUITE DES PROJETS EN COURS



PARIS - 185 RUE ST HONORÉ
LIVRAISON D'UN SIÈGE SOCIAL INTÉGRALEMENT RÉNOVÉ ET LOUÉ À UN CABINET D'AVOCATS - 6 100 m²



PARIS LOUIS LE GRAND ⁽¹⁾ - LE PARTICULIER 9
FUTUR SIÈGE SOCIAL LIVRÉ À SON PROPRIÉTAIRE OCCUPANT - CPI - 3 100 m²

ET AUSSI...

- **LANDSCAPE - LA DÉFENSE** - 70 200 m² LOUÉS À 66% (SIGNATURE DE SCC - 2 700 m²)
- **PARIS WAGRAM** - SIGNATURE D'UNE MOD - PROJET DE RESTRUCTURATION 25 000 m²

UPPER PARIS-MONTPARNASSE
TRAVAUX DE CURETAGE/DÉSAMIANTAGE - PARTENARIAT CDC - 55 000 m²



PARIS-MADELEINE - TRAVAUX EN COURS - CPI - 21 000 m²



(1) Opération en co-investissement (JP Morgan 95%/ Altarea 5%).

BUREAU ET LOGISTIQUE EN RÉGIONS

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE SOUTENUE

LIVRAISON DE MOKUSAI, À BORDEAUX BELVÈDÈRE
FUTUR SIÈGE SOCIAL DE LA MSA DE GIRONDE - 7 500 m² EN CO-PROMOTION



LE LAB NICE
LANCEMENT DES TRAVAUX - 6 700 m²



LA MANUFACTURE - CLERMONT FERRAND
LANCEMENT DES TRAVAUX



LA MANUFACTURE en chiffres

- 12 000 m² dont 8 700 m² de bureaux, 1 800 m² de commerces en RDC, 1 500 m² de locaux d'activité

LIVRAISON PRÉVUE MI 2027

KI en chiffres

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

LIVRAISON PRÉVUE DÉBUT 2027



KI - CHANTIER EN COURS
À LYON PART-DIEU

HUB LOGISTIQUE DE BOLLÈNE
CONSTRUCTION EN COURS DE LA DERNIÈRE TRANCHE
75 000 m² À LIVRER AU S2 2026



ECOPARC CÔTIÈRE
LANCEMENT DE LA 2NDE TRANCHE
14 000 m² DE LOCAUX D'ACTIVITÉ ET BUREAUX

DATA CENTERS

TRANSACTION MAJEURE ET AVANCEMENT DES PROJETS

HYPERSCALE



**Signature
d'un partenariat
avec**



Développement d'un campus au nord de Bordeaux

- Conception, commercialisation et réalisation
- Autorisation de raccordement de 400 MW sécurisée (PTF)
- Lancement conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final

PROXIMITÉ



Discussions en cours sur le DC de Vélizy

- Puissance de 7 MW IT
- Lancement des travaux, mise en service sous 18/24 mois



2 sites en exploitation

- Certification du site de Noyal et poursuite de la commercialisation
- Mordelles 100% loué

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.

INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

FINALISATION DU PARTENARIAT AVEC CRÉDIT AGRICOLE

PARTENARIAT FINALISÉ

**Groupe Crédit Agricole ⁽¹⁾ 75% /
Altarea 25%**

124,6 MWc
d'infrastructures photovoltaïques à terme



AGRIVOLTAÏSME



OMBRIÈRES PARKING
CENTRES COMMERCIAUX



GRANDES TOITURES
SUR PROJETS IMMOBILIERS



HANGARS AGRICOLES

PIPELINE

662 MWc
de projets
sécurisés,
dont **145 MWc**
à tarif garanti

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

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

DEUX STRATÉGIES COMPLÉMENTAIRES

FONDS GRAND PUBLIC SCPI ALTA CONVICTIONS

ALTA CONVICTIONS /M



- Labellisée ISR
- Positionnée sur le nouveau cycle immobilier
- Poursuite de la diversification géographique et sectorielle



›130 M€
de capitalisation

19 actifs

3 acquisitions
au 1^{er} semestre 2026

FONDS DE DETTE AUX INSTITUTIONNELS ATREC

1^{er} fonds lancé en 2023 avec Tikehau Capital

- Capitalisé par les deux sponsors et des investisseurs institutionnels

Stratégie

- Accompagnement d'opérations de financement/ refinancement adossées à des actifs solides
- Typologies : portefeuilles mixtes prime, bureau, logistique, résidentiel
Opérations réalisées en France et en Europe

Contribution positive attendue sur l'année

02

PERFORMANCE FINANCIÈRE S1 & GUIDANCE 2026



CAP3000
À NICE

RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

NETTE PROGRESSION DU FFO TIRÉ PAR LE LOGEMENT ET LE PHOTOVOLTAÏQUE



En M€ ⁽¹⁾ – Var. vs S1 2025



Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	867,5	-9,1%
EBITDA ⁽²⁾	163,2	+17,8%
Taux de rentabilité opérationnelle	18,8%	+4,3 pts
Coût de l'endettement net	(16,5)	
Autres résultats financiers	(14,9)	
Impôts sur les sociétés	(1,0)	
Minoritaires	(44,3)	
FFO, part du Groupe	86,6	+39,2%
Charges AGA	(8,7)	
Dotations aux amortissements (yc IFRS 16)	(15,3)	
Variations de valeurs, impôts différés et autres	(25,7)	
RNPG	36,9	vs 9,5 M€ au S1 25

FONCIÈRE COMMERCE	LOGEMENT	IMMOBILIER D'ENTREPRISE	NOUVELLES ACTIVITÉS
136,0	688,9	41,6	1,0
-7,3%	-6,0%	-41,6%	na
109,8	48,6	2,2	7,6
-3,4%	x2,0	-85,9%	vs (4,4) M€ au S1 25

- **FONCIÈRE COMMERCE** : loyers nets +0,8% (à pc), baisse de l'activité promotion pour compte de tiers
- **LOGEMENT** : montée en puissance du Logement neuf à marges satisfaisantes
- **IMMOBILIER D'ENTREPRISE** : baisse de l'activité courante à Paris et en Régions et absence de grandes transactions
- **NOUVELLES ACTIVITÉS** : contribution positive liée à la transaction en photovoltaïque (+15,0 M€), asset management immobilier à l'équilibre et frais de développement de l'activité Data centers passés en charges

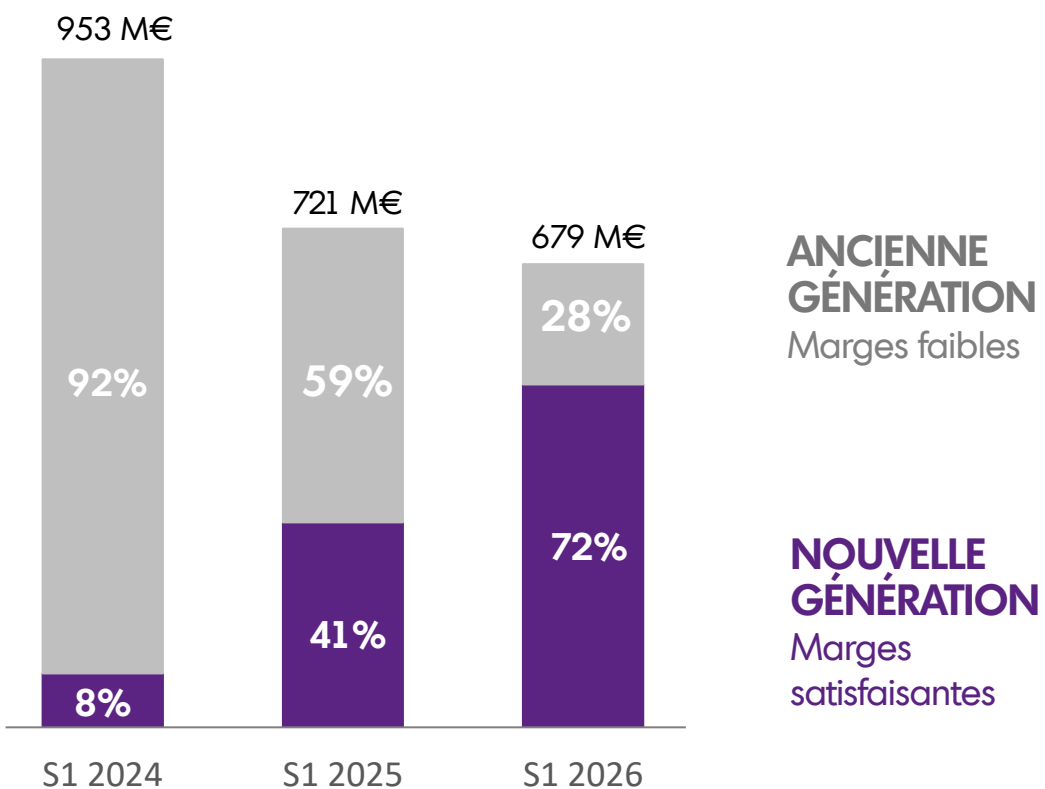
(1) Loyers nets, chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services.

(2) Résultat opérationnel FFO.

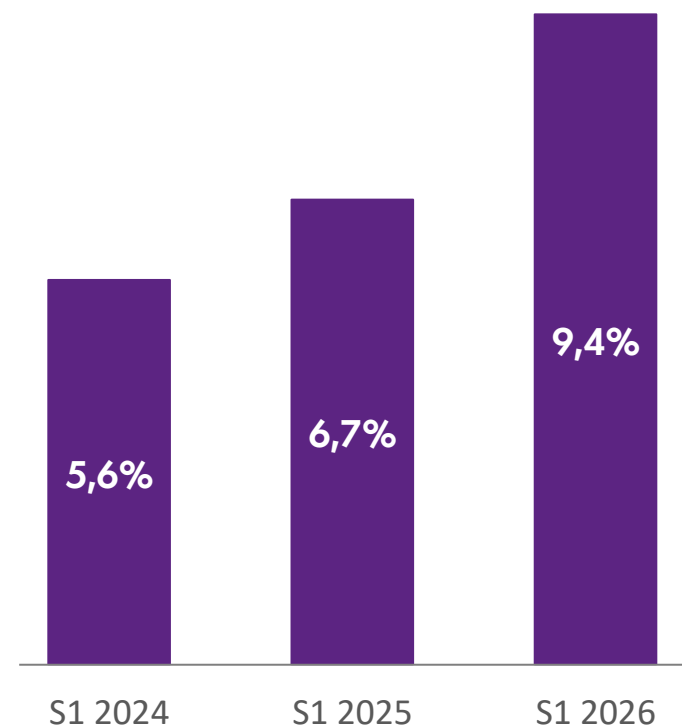
LOGEMENT

CROISSANCE EMBARQUÉE DE LA RENTABILITÉ

Chiffre d'affaires Logement⁽¹⁾



Taux de marge immobilière⁽²⁾



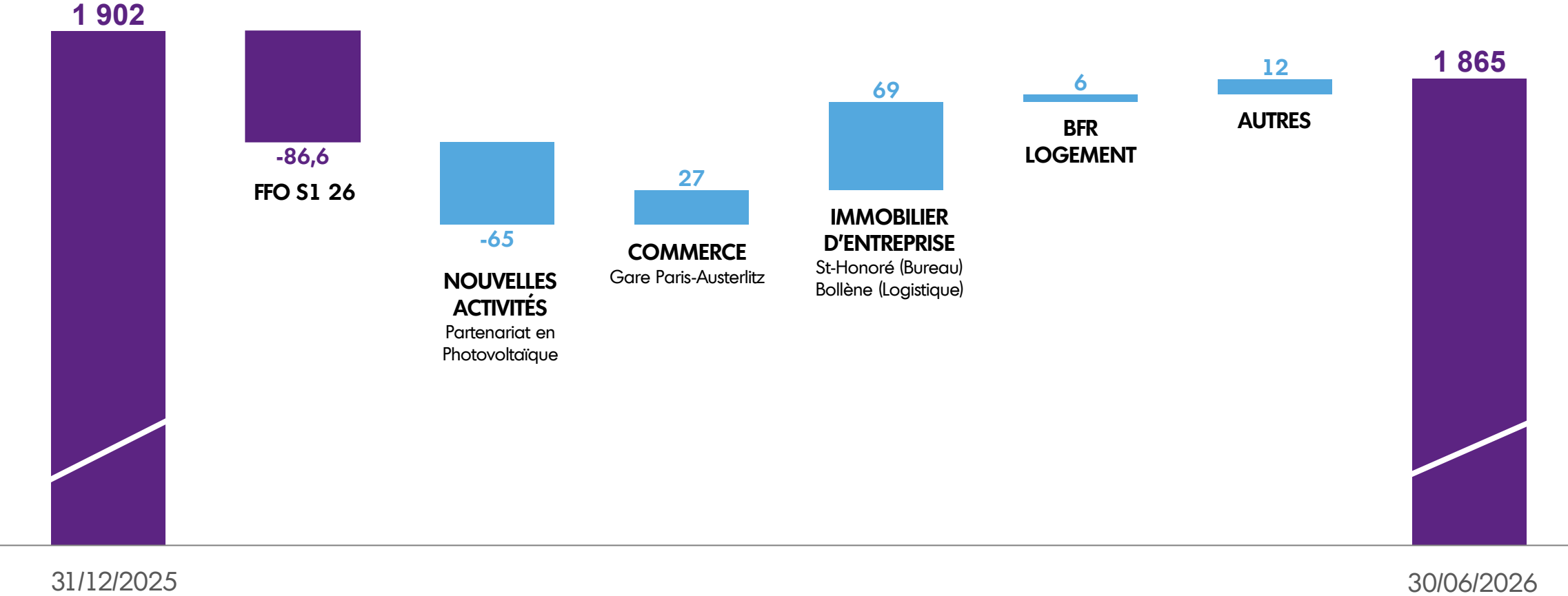
(1) Chiffre d'affaires à l'avancement (hors honoraires externes).

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

DETTE NETTE ⁽¹⁾ 1 865 M€
EN BAISSÉ DE -37 M€



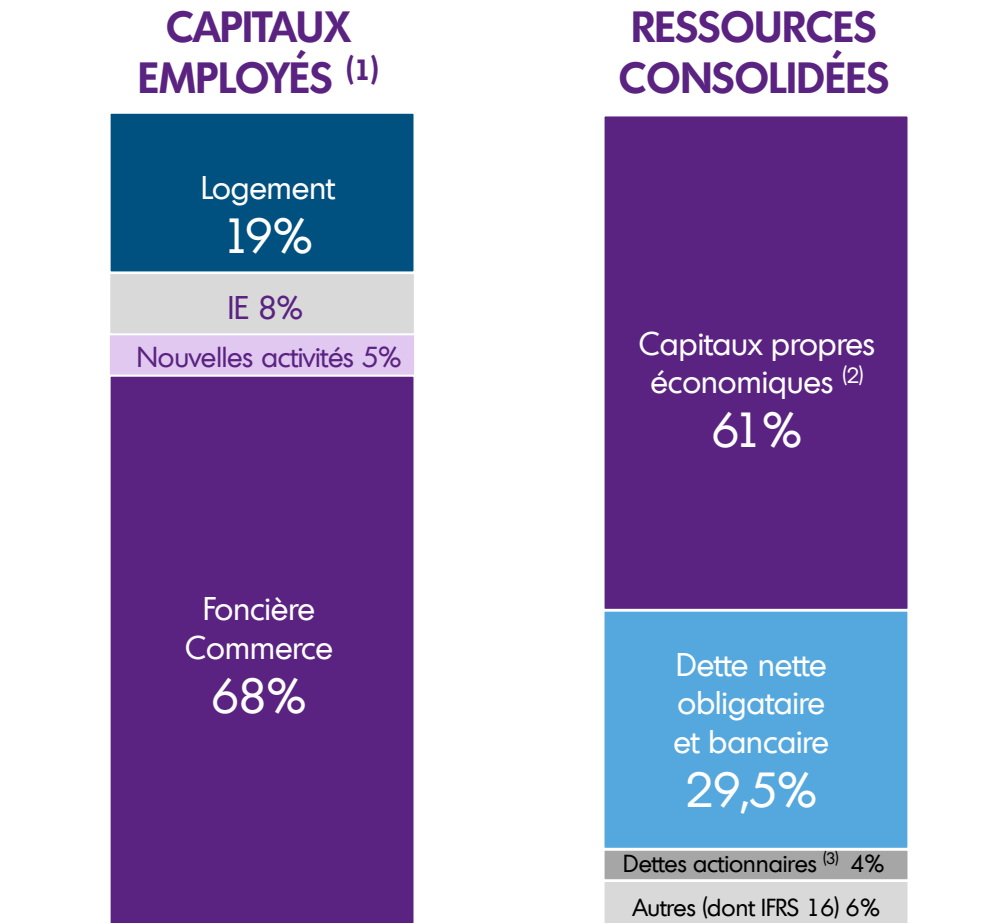
En M€



(1) Bancaire et obligataire.

STRUCTURE FINANCIÈRE

UN BILAN FORTEMENT CAPITALISÉ



30/06/2026

(1) 6 327 M€. Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).
 (2) Dont ANR part du Groupe 2 344 M€, dont ANR minoritaires 1 519 M€.
 (3) Dont 189,2 M€ auprès des actionnaires Altarea SCA.

RATIOS SOLIDES

LTV	29,5%	Covenant ≤ 60%
	-150 bps	
ICR	9,9x	Covenant ≥ 2,0x
	+1,8x	

LIQUIDITÉ FORTE

1,9 Md€ de liquidités

275 M€ de RCF renouvelés
à des conditions plus favorables

RATING CONFIRMÉ PAR S&P

BBB- perspective stable

Var. vs. 31/12/2025

GUIDANCE 2026 CONFIRMÉE



En 2026, les résultats devraient bénéficier

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

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**

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 »).
- **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.
- **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.





RÉSULTATS SEMESTRIELS
2026



LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE