



RÉSUMÉ SEMESTRIELS

2025



SOMMAIRE



1. INTRODUCTION

2. PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE AU 30 JUIN 2025

3. PERFORMANCE FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2025

4. PERSPECTIVES ET GUIDANCES

01

INTRODUCTION



Performance en ligne dans tous les métiers

Guidances 2025 confirmées

Foncière Commerce

Hausse des loyers
Stratégie gagnante

Logement

Hausse des réservations
Succès de la nouvelle offre

Immobilier d'entreprise nouvelles activités

Bon déroulement

Hausse du FFO

954,7 M€

Chiffre d'affaires
-20,3%

aligné à 72,4% à la
Taxonomie

62,2 M€

FFO
+7,3%

Situation financière robuste

2,1 Mds€

Liquidités

29,8%

Loan-to-Value



02

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

au 30 juin 2025

Foncière commerce

Un patrimoine de grande qualité

Patrimoine

5,3 Mds€

2,3 Mds€ en quote-part

Loyers bruts annualisés

337 M€

145 M€ en quote-part

Taux de sortie immobilier moyen

6,13%

+2 bps vs fin 2024



CAP3000 à Nice, L'Avenue83 à Toulon, Gare de l'Est, centre commercial Qwartz à Villeneuve-la-Garenne.

Foncière commerce

Une stratégie gagnante

Concentration sur les formats les plus porteurs

Grands Centres Shopping & Loisirs, Retail Parks, Proximité, Gares

Partenariats avec des institutionnels de premier plan

Crédit Agricole Assurance, APG, Allianz, EDF Invest...

Asset management proactif

Approche partenariale avec les enseignes

Animation, marketing, retenanting, capex

Renforcement sur les commerces de flux en gare

En France et à l'international



Gare Paris-Montparnasse, 18 200 m², 69 millions de voyageurs en 2024
Partenariat 51/49 avec Crédit Agricole Assurances

Foncière commerce

Une performance solide

Chiffre d'affaires
des commerçants

+1,7%

Fréquentation

+4,2%

Loyers nets
6 mois

109,3 M€

dt +2,4% d'indexation

+3,5%
à pc

Taux d'occupation

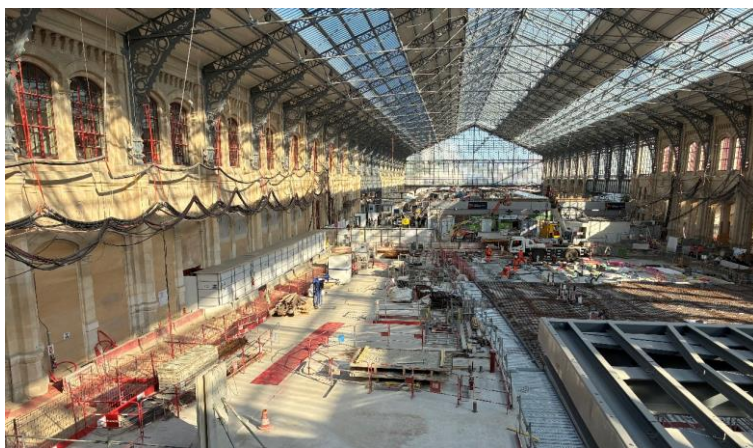
97,1%



CAP 3000 - Nice

Paris-Austerlitz

Un chantier colossal, commercialisation lancée



25 000 m² de surface GLA
partie Commerce uniquement

130 boutiques & restaurants

30 millions de voyageurs / an en 2030

Livraison prévue en **2027**

Logement

Une nouvelle offre en phase avec le marché

Succès de la nouvelle offre

Réservations +16% en volume, +4% en valeur

Taux d'écoulement mensuel au détail élevé à 10,8 % ⁽¹⁾

Forte demande des accédants et des institutionnels

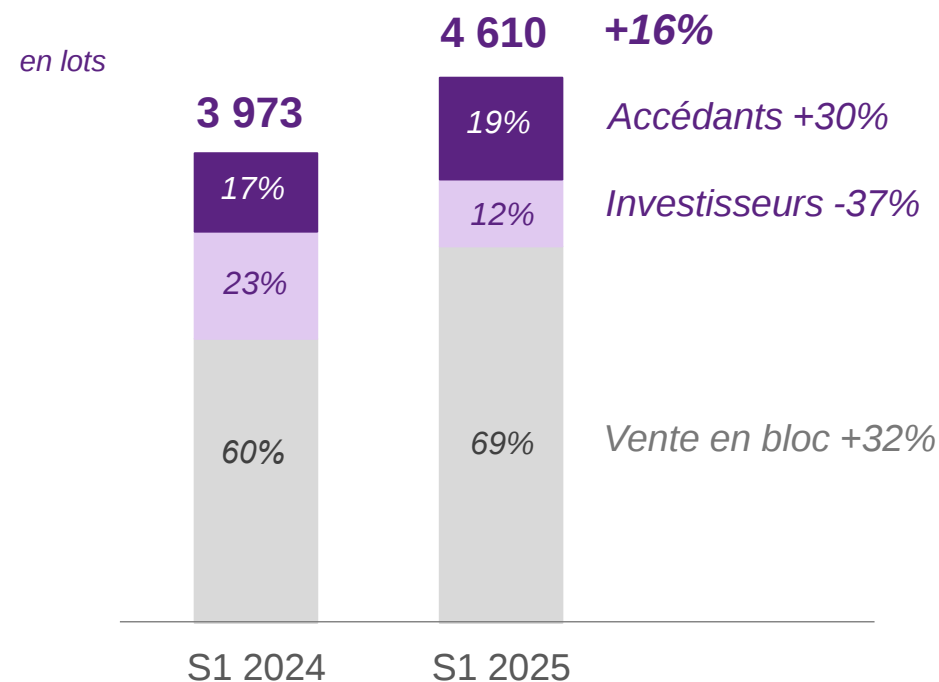
qui ont plus que compensés la baisse des particuliers investisseurs liée à la fin du Pinel

Offre à la vente historiquement basse

2 508 lots vs 2 801 lots fin 2024

(1) Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre 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.

Hausse des réservations



Logement

Un produit intégralement repensé

Des appartements conformes aux besoins

Une majorité de T2 et de T3 (regroupables en T4 et T5)

Travail sur la compacité

Optimisation des surfaces et des plans
Amélioration de la modularité des espaces de vie

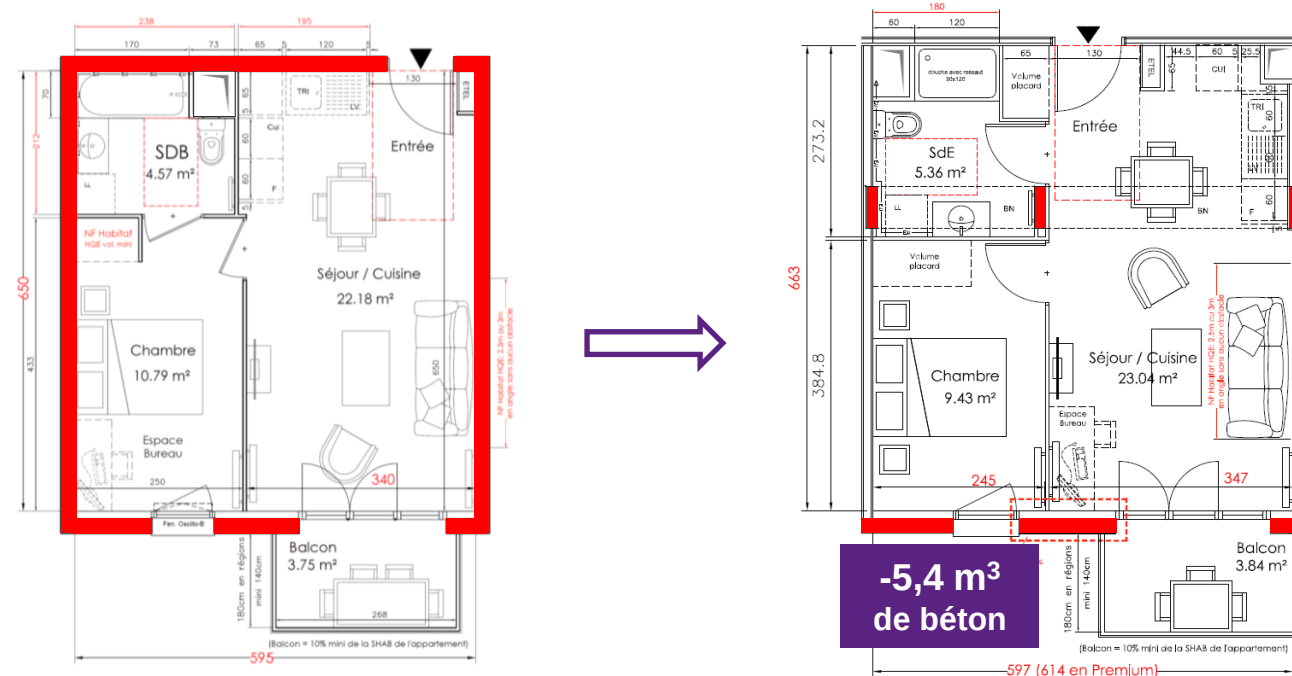
Une nouvelle façon de construire

Réduction des coûts et des délais de réalisation (conception)
Nouveaux procédés constructifs

Aucune concession sur la qualité et la performance environnementale

Une nouvelle façon de construire plus économe en béton

Exemple d'un T2 de 38 m²



Plans tramés en surplomb, standardisés mais modulables Procédés constructifs économes en béton

Poteau béton vs voiles béton, cloisons sèches avec film acoustique,...



↓ Coûts, délais, surfaces



↓ consommation énergétique



↑ isolation thermique



↑ confort hygrométrique



↑ confort acoustique

Logement

Une gamme entièrement repensée

AVEC NOTRE SOLUTION
Access
pour les primo-accédants



COGEDIM
La qualité ça change la vie

Devenir propriétaire, c'est une belle façon de se lancer dans la vie.

950€ de mensualités
500€ d'apport
0 frais avant d'emménager

AVEC NOTRE SOLUTION
Access à Rouen

cogedim.com

lever les freins à l'accession ⁽¹⁾

Avantages
pour les particuliers investisseurs



répondre à tous les profils d'investisseurs

Woodeum
le produit bois très bas carbone



COGEDIM
La qualité ça change la vie

Le bois au service de votre bien-être.

Construction bois & bas carbone
Confort acoustique & thermique
Faible consommation énergétique

Woodeum
SEINE RIVE GAUCHE

cogedim.com

réduire l'impact carbone des nouvelles constructions

(1) Possibilité d'acheter même sans apport, aucun frais à déboursier avant d'emménager, l'acquéreur commence à rembourser son crédit lorsqu'il entre dans son logement et un financement innovant qui combine les aides de l'Etat (opération en TVA à 5,5%, Prêt à Taux Zéro, prêts bonifiés, etc) et les taux négociés auprès de partenaires bancaires (LCL Habitat et Crédit Agricole Ile-de-France).

Logement

La qualité Cogedim pour tous



Qualité produit

La qualité de la conception et de la construction avec la recherche de l'excellence



Qualité environnementale

La qualité environnementale avec des innovations techniques décarbonées et durables



Qualité d'usage

La qualité d'usages avec la réalisation de logements accessibles, adaptés aux modes de vie et au pouvoir d'achat



Qualité de la relation clients

L'accompagnement clients sur toutes les phases de leur parcours (*conseil, expertise, suivi, offre de services complète, fidélisation*)



Logement

Accélération de la mise à l'offre au 2^{ème} semestre 2025

10 700+ lots

*dépôts de PC en 2024
majoritairement en fin d'année*



5 085 lots

obtentions PC au S1 25



Accélération au S2

*des lancements commerciaux
et des acquisitions terrains*



Bureau en Ile-de-France

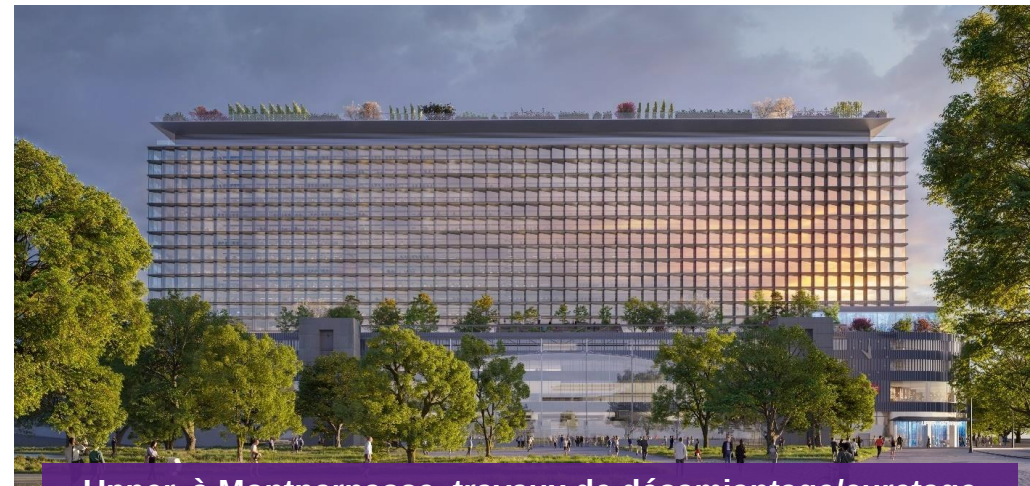
Activité soutenue, notamment en prestations de services



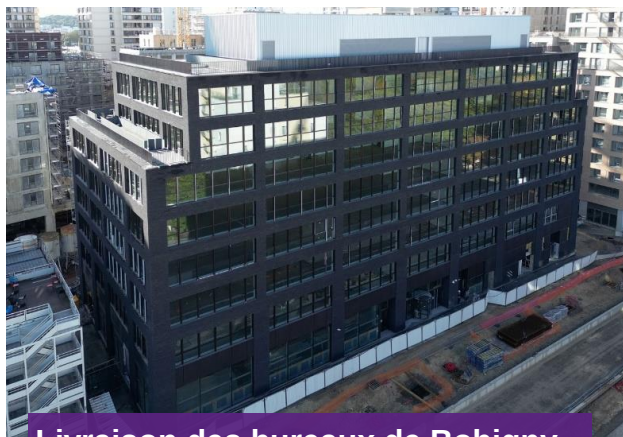
Chantier en cours à Madeleine



Lancement des travaux de St Honoré



Upper, à Montparnasse, travaux de désamiantage/curetage
55 000 m² développés avec CDC



Livraison des bureaux de Bobigny
Cœur de Ville (10 000 m²)



Landscape 1 100 m² loués
Taux d'occupation à 60%



Bureau & Logistique en Région

Bon déroulement des nombreux projets en cours

*Lancement de la construction de Ki à Lyon
Part-Dieu (29 000 m²)*



Déconstruction achevée de l'ancien siège de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (CERA) - Lancement des travaux.
Ki : 21 000 m² de bureaux, 6 700 m² de logements, 550 m² de commerces et services et plus de 3 000 m² d'espaces verts.
Livraison prévue début 2027.

*Livraison de Delta, le siège régional
d'Alstom à Aix-en-Provence (7 500 m²)*



*VEFA avec WDP pour la dernière tranche
du Hub logistique de Bollène (75 000 m²)*



Nouvelles activités

Infrastructures photovoltaïques

Grandes toitures sur projets immobiliers



Ombrières parking centres commerciaux



Agrivoltaïsme Partenariat **TERRENA** LA NOUVELLE AGRICULTURE



Hangars agricoles



Lancement du 1^{er} chantier de centrale PV au sol
7 MWc de puissance



Chantier de Caudecoste (Lot-et-Garonne)



500^{ème} toiture PV
installée ⁽¹⁾



Inauguration toiture PV du centre équestre
de Francueil (Indre-et-Loire)

Montée en puissance

Maîtrise de la chaîne de
valeur opérationnelle

Partenariats stratégiques en
cours de discussion avancée

Parc installé
126 MWc ⁽²⁾

Pipeline
nombreux projets à l'étude
dont 600 MWc sécurisés ⁽³⁾

(1) Sous la marque Préjeance Industrial.

(2) Dont 81 MWc raccordés et 45 MWc en cours de raccordement ou en construction.

(3) Foncier maîtrisé ou sous promesse.

Nouvelles activités

ALTA CONVICTIONS



Premiers investissements dans la logistique du froid ⁽¹⁾



(1) Sites logistiques loués à Danone (baux long terme récemment renouvelés). Sites de Marly (4 710 m²) pour la distribution du nord-est de la France et de Chaponnay (6 513 m²), hub pour la région lyonnaise.

Data centers en colocation

Commercialisation du DC de Rennes (3 MW IT)



Obtention d'un permis de construire en région parisienne (7 MW IT)



Data centers hyperscales

Travail en cours sur plusieurs sites identifiés de grande taille



03

PERFORMANCE FINANCIÈRE

au 30 juin 2025

Résultats du 1^{er} semestre 2025

FFO en hausse de +7,3%

En M€ ⁽¹⁾		
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	954,7	-20,3%
EBITDA⁽²⁾	138,6	+14,0%
Coût de l'endettement net	(16,4)	
Autres résultats financiers	(16,3)	
Impôts sur les sociétés	(1,7)	
Minoritaires	(42,0)	
FFO, part du Groupe	62,2	+7,3%
Var. de valeur des instruments financiers	(14,5)	
Autres variations de valeurs et charges calculées	(38,2)	
RNPG	9,5	vs 26,8 M€ au S1 2024

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

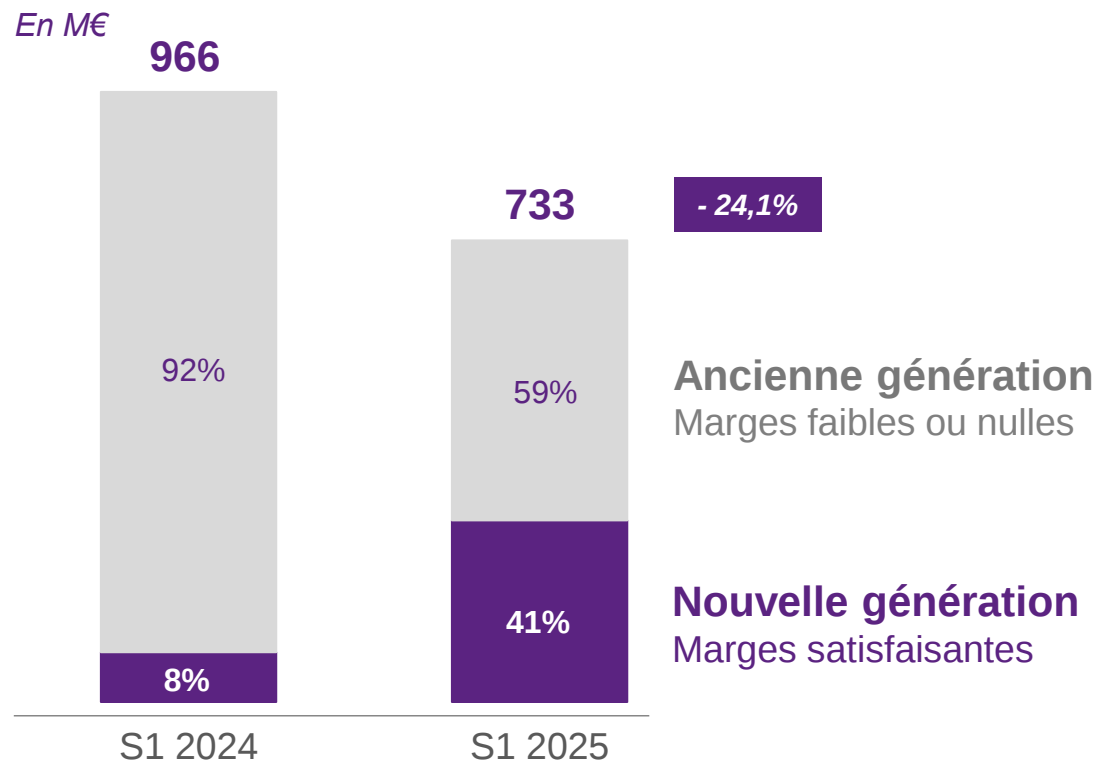
(2) Résultat opérationnel FFO.

Foncière commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles Activités
146,7	733,0	71,3	3,6
+7,5%	-24,1%	-21,4%	na
113,7	23,7	15,3	(4,4)
+7,3%	-0,4%	x2,0	na
39,0 M€ +24,6% EBITDA Promotion			

- **Foncière Commerce** : croissance des loyers net (+3,5%) et des honoraires
- **Logement** : montée en puissance de la contribution des opérations de nouvelle génération à marges satisfaisantes
- **Immobilier d'entreprise** porté par l'activité de prestation de service en Ile-de-France

Chiffre d'affaires Logement

Hausse rapide de la contribution des opérations de nouvelle génération



Montée en puissance des opérations de nouvelle génération

Mai 2024 : premier programme de nouvelle génération
Rives Nature à Villeneuve la Garenne

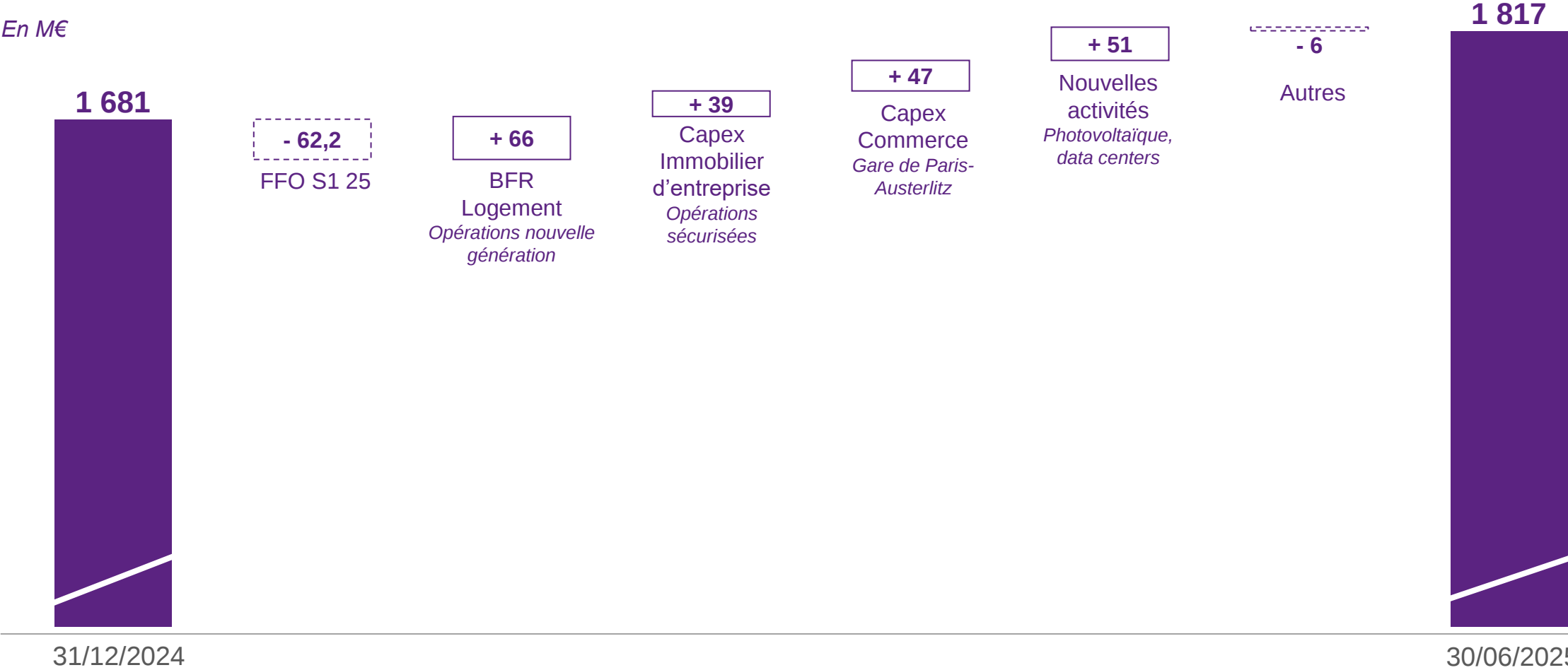
Décembre 2024 : 14% du chiffre d'affaires

Juin 2025 : 41% du chiffre d'affaires

Contribution majoritaire attendue entre fin 2025 et 2026

Dette nette ⁽¹⁾ 1 817 M€ (+136 M€ vs 31/12/2024)

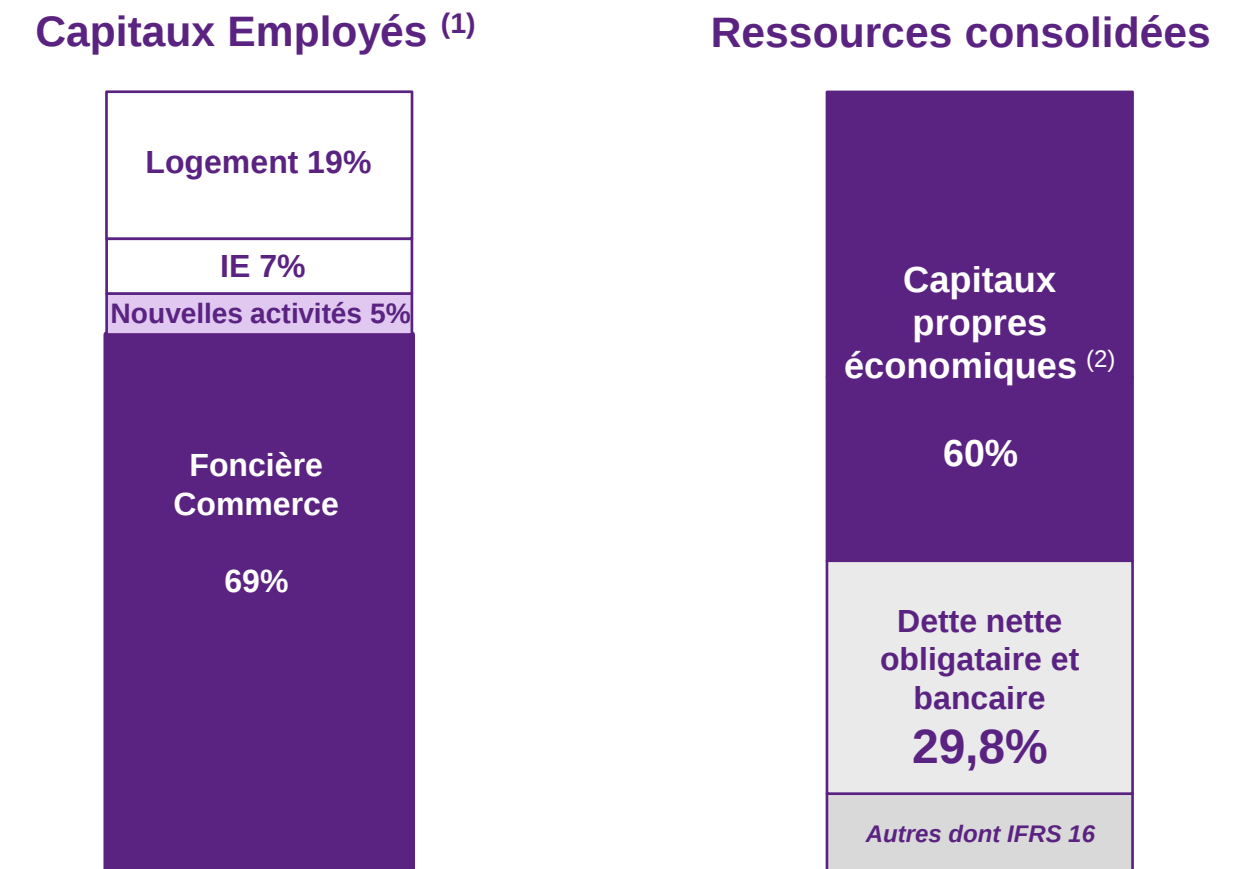
Investissements sur l'ensemble des métiers



(1) Bancaire et obligataire.

Structure financière

Un bilan fortement capitalisé



(1) 6 093 M€. Valeur de marché des actifs par activité (vision consolidée).

(2) Dont part du Groupe 2 226 M€, dont minoritaires 1 432 M€.

Des ratios particulièrement solides

LTV

29,8%

Covenant $\leq 60\%$

ICR

8,5x

Covenant $\geq 2,0x$

Confirmation par S&P Global de la note BBB-, Investment grade, assortie d'une perspective négative

Forte visibilité financière jusqu'en 2028



2 068 M€ de liquidités disponibles⁽¹⁾

Post remboursement de 343 M€ d'obligation⁽²⁾ en avril 2025

Aucune échéance avant 2028

Bancaire ou obligataire

Dettes entièrement couvertes jusqu'en 2028

Taux moyen sécurisé compétitif (2,22% au S1 2025)

(1) 502 M€ de trésorerie et 1 566 M€ de lignes de crédits non utilisées.

(2) Nominal et intérêts courus.

04

PERSPECTIVES ET GUIDANCE



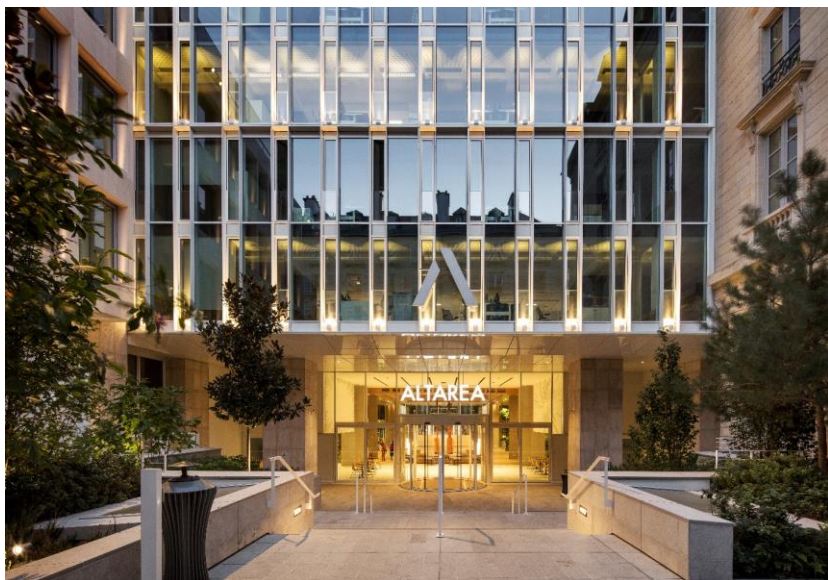
Perspectives 2025



Au deuxième semestre 2025, Altarea poursuivra la même politique :

- en capitalisant sur la grande qualité de son patrimoine Commerce et en continuant d'investir dans les commerces de gares ;
- en maîtrisant la montée puissance des opérations de nouvelle génération en Logement ;
- en poursuivant son développement dans les nouvelles activités et en recherchant des accords de partenariat;
- Immobilier d'entreprise, Altarea n'envisage pas de conclure de grandes transactions, sauf opportunité.

Guidances 2025 confirmées



Au vu des tendances constatées au cours du premier semestre notamment en Logement et en Commerce,

Altarea confirme attendre un FFO 2025 en légère progression et une stabilité de son dividende/action versé 2026

sous réserve de l'absence de dégradation du contexte politique, géopolitique, macro-économique et sanitaire.



Leader de la transformation urbaine bas carbone



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.

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.
- **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.