



Altarea entre dans un nouveau cycle

FFO⁽¹⁾ +13,9 %, dividende de 8,00€/action⁽²⁾

**Reprise confirmée en Logement neuf
Avancées stratégiques en data centers**

**FFO 2026 attendu en nette progression⁽³⁾
Stabilité du dividende**

Foncière Commerce : solidité du patrimoine, développements dans les gares

Loyers nets 220,2 M€ (+2,2 % à périmètre constant), valeur du patrimoine stable à 5,3 Mds€⁽⁴⁾

Poursuite du développement dans les commerces en gares et dans les stations de métro

Logement neuf : reprise confirmée

Succès de la nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable (réservations +8 % en volume et +5 % en valeur)

Opérations de nouvelle génération désormais majoritaires dans le chiffre d'affaires

Immobilier d'entreprise : activité courante solide

Bureau : bon déroulement des programmes en cours à Paris et en Régions

Logistique : dernière phase du hub de Bollène engagée

Data centers : avancées stratégiques

Signature avec Vantage Data Centers pour développer un campus *hyperscale* près de Bordeaux (PTF⁽⁵⁾ 400 MW)

Accord signé avec un géant du numérique pour un terrain en Ile-de-France (PTF 120 MW)

Data center de proximité : 4 MW IT⁽⁶⁾ en exploitation, 7 MW IT autorisés, nombreux projets en montage

Autres nouvelles activités : *break-even*⁽⁷⁾ atteint

Infrastructures photovoltaïques : signature d'un premier partenariat avec le Crédit Agricole (124,6 MWc)

Asset management immobilier : la SCPI Alta Convictions franchit la barre des 100 M€ de capitalisation

Dividende 2025 de 8,00 € par action avec option partielle de versement en titres⁽²⁾

Guidance 2026 : FFO attendu en nette progression⁽³⁾, stabilité du dividende⁽⁸⁾

Variation versus 31 décembre 2024 sauf mention contraire

⁽¹⁾ FFO : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

⁽²⁾ Assorti d'une option de versement soit 100% en numéraire, soit 25% en numéraire et 75% en titres. Soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 4 juin 2026. AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69% du capital d'Altarea.

⁽³⁾ Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

⁽⁴⁾ Chiffre à 100% droits inclus, 2,3 Mds€ en part du Groupe.

⁽⁵⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

⁽⁶⁾ Puissance électrique dédiée exclusivement aux équipements informatiques du data center (serveurs, stockage, réseaux, processeurs,...). Il s'agit de la puissance réellement disponible pour les charges IT, hors besoins liés au refroidissement, aux systèmes électriques auxiliaires ou à l'infrastructure du bâtiment.

⁽⁷⁾ Contribution globale au résultat opérationnel FFO légèrement positive.

⁽⁸⁾ Avec une option partielle de conversion en titres.

« **Altarea entre dans un nouveau cycle.**

Les trois dernières années ont été consacrées à revoir les fondamentaux des métiers historiques de notre Groupe. En Logement nous avons travaillé sur la satisfaction client, le produit, sa qualité et son usage. Nous avons revu le mix commercial de nos actifs commerce et réorienté notre stratégie en Immobilier d'entreprise. Ce travail a mobilisé les énergies de toute l'entreprise et commence à porter ses fruits cette année avec un FFO en croissance de +13,9 % à 144,9 millions d'euros.

En parallèle, et malgré le contexte de crise, nous avons investi sur de nouvelles activités en restant fidèle à notre méthode qui consiste à maîtriser les savoir-faire opérationnels. Les premiers succès enregistrés cette année valident notre démarche : les infrastructures photovoltaïques et l'asset management immobilier ont atteint l'équilibre financier et des avancées stratégiques ont été réalisées en data centers.

Les deux prochaines années devraient connaître une forte croissance des activités historiques, tirée par le Logement et les commerces en gares. Les nouvelles activités, et notamment les data centers, devraient ensuite prendre le relais de la croissance. Notre objectif est d'atteindre un FFO égal ou supérieur à 300 millions d'euros à moyen terme, tout en maintenant une politique financière et un niveau de liquidité compatibles avec une notation Investment Grade. En accompagnement de cette trajectoire, un vaste plan d'actionnariat salarié est mis en œuvre avec pour objectif que les salariés détiennent environ 10% du capital à terme.

J'ai confiance dans les perspectives d'Altarea, son projet d'entreprise et son capital humain exceptionnel, lequel constitue son principal actif. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea

Paris, le 24 février 2026, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés et individuels (Altarea SCA) sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à leur certification sont en cours d'émission.

Principaux résultats (en M€)	2025	2024	Var
Chiffre d'affaires consolidé	2 075,6	2 768,5	-25,0 %
Résultat opérationnel FFO	301,7	274,1	+10,0%
dont Commerce	231,4	210,3	+10,0 %
dont Logement	55,2	26,9	x2,1
dont Immobilier d'entreprise	17,8	47,6	-62,6 %
dont Nouvelles activités	(4,6)	(12,4)	na
dont Autres corporate	1,9	1,7	na
FFO, part du Groupe	144,9	127,2	+13,9 %
Résultat net, part du Groupe	8,4	6,1	+37,7 %
Dette nette obligataire et bancaire	1 902	1 681	+221 M€
LTV	31,0 %	28,5 %	+2,5 pts
ANR de continuation dilué	2 421,8	2 411,8	+0,4 %

I. PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

COMMERCE : solidité du patrimoine, développement dans les gares

Altarea mène une stratégie de sélection de formats porteurs (grands centres, commerce de flux en gare, *retail parks*, commerce de proximité) et gère à fin décembre 2025 un portefeuille de 5,3 Mds€ (2,3 Mds€ en part Groupe) composé de 43 centres performants, majoritairement détenus en partenariat avec des investisseurs institutionnels. La valeur des actifs sous gestion est stable⁽¹⁾ par rapport à 2024.

Des indicateurs de performance solides, loyers nets +2,2 % à périmètre constant,

Le patrimoine du Groupe affiche une solide performance⁽²⁾ 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) :

- le **chiffre d'affaires des commerçants** progresse de +1,0 % et la **fréquentation** est en hausse de +4,0 % ;
- la **demande locative** est toujours dynamique avec 331 baux signés pour 36,9 M€ de loyer annuel, portée par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe ;
- la **vacance financière** se situe à 2,9 %, niveau considéré comme optimal ;
- le **taux d'encaissement**⁽³⁾ s'établit à 97,4 % ;
- les **loyers nets** progressent de +2,2 % à périmètre constant à 220,2 M€.

Renforcement du leadership dans les grandes gares et les stations de métro

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de développement dans les commerces de flux en gares, format de commerce particulièrement performant.

A Paris-Austerlitz, Altarea a poursuivi les importants travaux de restructuration des espaces commerciaux de la gare⁽⁴⁾ et lancé la commercialisation des 130 boutiques et restaurants (25 000 m²) qui feront de ce quartier un nouveau *hot spot* commercial de loisirs et de culture. L'ouverture est prévue en 2027.

A Paris Gare de l'Est, le Groupe a lancé les travaux destinés à renforcer son offre alimentaire à destination aussi bien des voyageurs que des riverains. Ces travaux seront livrés en deux tranches au cours de l'année 2026.

Altarea a remporté deux appels d'offre pour le développement et l'exploitation de commerce de métro avec le **Grand Paris Express**⁽⁵⁾ (45 gares, 136 commerces, 12 500 m²) concédés pour une durée de 12 ans et le **Milano Metro Retail**⁽⁶⁾ (83 stations, 17 000 m²) concédées pour une durée de 20 ans. Ce format se caractérise par des flux gigantesques (330 millions de voyageurs annuels pour le Grand Paris Express et 600 millions Milano Metro), des recettes d'affichage importantes et des enjeux d'analyse de la data en temps réel.

⁽¹⁾ 5 251 millions d'euros vs. 5 253 millions d'euros soit -0,04 %.

⁽²⁾ Les indicateurs de performance opérationnelle (hors loyers nets) sont hors Marques Avenue Aubergenville, actif en cours de restructuration intégrale.

⁽³⁾ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles à date de publication.

⁽⁴⁾ En partenariat avec SNCF – Gares & Connexions.

⁽⁵⁾ En partenariat avec RATP Travel Retail.

⁽⁶⁾ L'accord reste soumis aux conditions usuelles pour ce type d'opération.

LOGEMENT : reprise confirmée en Logement neuf

Altarea est le 2^{ème} promoteur résidentiel français⁽⁷⁾ et couvre l'ensemble du marché à travers ses marques :

- **Cogedim** conçoit des logements neufs⁽⁸⁾ avec un positionnement fort autour de la qualité des produits et de la satisfaction client, ce qui lui a valu d'être « Élu Service Client de l'Année » pour la 8^e fois dans la catégorie « Promotion immobilière » et de conserver sa première place de la relation client tous secteurs confondus du classement réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos pour la 4^e année consécutive ;
- **Woodeum** est la marque de Cogedim dédiée aux opérations en structure bois ou à très haute performance environnementale, destinées aux investisseurs institutionnels comme aux particuliers ;
- **Histoire & Patrimoine** propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de l'ancien⁽⁹⁾, marché qui a connu un net ralentissement en 2025. Histoire & Patrimoine est actuellement en cours de repositionnement afin d'élargir son domaine d'intervention à l'ensemble du marché de réhabilitation de l'ancien, tant historique que classique.

Une offre de logement neuf adaptée aux besoins et au pouvoir d'achat des clients

Depuis trois ans, Altarea a mis l'accent sur la qualité, le client et le produit et a ainsi conçu une nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable.

Cette nouvelle offre s'adresse aux primo-accédants issus des classes moyennes⁽¹⁰⁾ à travers Access⁽¹¹⁾ et aux institutionnels pour lesquels elle constitue un support d'investissement au rapport qualité/prix particulièrement compétitif. Pour les particuliers investisseurs, le Groupe a lancé dès 2024 une solution clés en main, regroupant un large éventail de dispositifs (LLI, LMNP, démembrement, Patrimonial, meublé géré) destinée notamment à pallier la fin du dispositif Pinel. La création d'un statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun) début 2026 devrait avoir des effets favorables sur cette clientèle.

Réservations : confirmation du succès de la nouvelle offre de logement neuf

Réservations	2025		2024		Var.
Particuliers - Accession	1 658	21 %	1 482	19 %	+12 %
Particuliers - Investissement	1 085	14 %	1 646	22 %	-34 %
Institutionnels - Vente en bloc	5 217	66 %	4 473	59 %	+17 %
Total en nombre de lots	7 960	100 %	7 601	100 %	+5 %
Dont Logement neuf	7 753	97 %	7 167	94 %	+8 %
Particuliers - Accession	458	25 %	447	24 %	+3 %
Particuliers - Investissement	247	13 %	427	23 %	-42 %
Institutionnels - Vente en bloc	1 162	62 %	1 001	53 %	+16 %
Total en valeur (M€ TTC)	1 867	100 %	1 875	100 %	-0,4 %
Dont Logement neuf	1 785	96 %	1 702	91 %	+5 %

Les ventes de Logement neuf progressent de +8 % en volume (+5 % en valeur). Cette offre est plébiscitée tant par les institutionnels que par les accédants. Le taux d'écoulement des lots au détail est satisfaisant à 10,1 %⁽¹²⁾.

La baisse des particuliers investisseurs s'est poursuivie (-34 % en volume et -42 % en valeur) et s'explique à la fois par la fin du dispositif Pinel et par le ralentissement des ventes d'ancien réhabilité⁽¹³⁾.

Accélération du cycle de production en anticipation de la séquence électorale

En 2025, le Groupe a relancé son cycle de production avec 11 293 lots autorisés (+83 %), 81ancements commerciaux (+16%) et 74 acquisitions de terrains représentant 7 376 lots (+17 %). Le Groupe aborde l'année 2026 avec un volume satisfaisant de projets adaptés aux besoins des clients et à ses objectifs de marge.

⁽⁷⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2025 par Innovapresse.

⁽⁸⁾ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.

⁽⁹⁾ Monuments historiques, Malraux et déficit foncier.

⁽¹⁰⁾ A partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

⁽¹¹⁾ Dispositif permettant aux clients d'accéder à la propriété pour une mensualité de crédit proche, voire équivalente, à celle d'un loyer

⁽¹²⁾ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2025. Un taux d'écoulement de 10 % indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 10 mois.

⁽¹³⁾ En 2025 : 207 lots pour 82 millions d'euros contre respectivement 434 lots pour 173 millions d'euros en 2024.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : activité courante solide

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.

Bureau : bon déroulement des programmes en cours

En Ile-de-France, le Groupe a :

- livré les bureaux du projet de régénération urbaine de Bobigny Cœur de Ville (10 000 m²) sur l'ancien site commercial Bobigny2 ;
- lancé les travaux préparatoires d'Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m²) développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- lancé la construction du 185 rue Saint-Honoré (6 100 m²), immeuble loué au cabinet d'avocats Ashurst, et dont la livraison interviendra en 2026 ;
- poursuivi les travaux du projet Madeleine (21 000 m² à Paris) pour le compte de Norges Bank ainsi que ceux de réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis le Grand à Paris ;
- avancé la commercialisation de Landscape (70 200 m², La Défense), portant à 66% le taux d'occupation de cet actif dont Altarea détient 30,3 %.

En Régions, Altarea a livré 6 opérations pour 38 000 m² illustrant sa palette de savoir-faire : les sièges régionaux d'Alstom à Aix-en Provence et d'Eralia à Marseille, le campus de l'ESSCA à Aix-en-Provence et un ensemble tertiaire dédié aux systèmes et à la cybersécurité pour Naval Group à Ollioules.

Le Groupe a lancé la construction de Ki aux abords de la gare Lyon Part-Dieu. Ce projet à l'architecture ambitieuse comprend 21 000 m² de bureaux et 3 000 m² d'espaces verts.

Altarea a également placé deux projets à Clermont-Ferrand et à Nice Méridia pour 17 000 m² au total.

Au 31 décembre 2025, le pipeline de projets sécurisés en Régions représente 152 000 m² qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

Logistique : dernière phase du hub de Bollène engagée

Altarea a signé avec WDP une promesse de vente pour les deux derniers bâtiments du hub logistique de Bollène (75 000 m²). Ces deux bâtiments, loués à Boulanger, sont en construction et leur livraison est attendue en 2026.

Fin 2025, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 355 000 m², dont 220 000 m² bénéficient de permis de construire purgés.

DATA CENTERS : avancées stratégiques

Maîtriser les savoir-faire clés

Sur ce marché, le parcours administratif est particulièrement complexe, les savoir-faire pertinents sont rares, l'évolution technologique est rapide et la création de valeur est fondamentalement liée à l'utilisateur final.

Depuis plusieurs années, Altarea constitue une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, la réalisation et l'exploitation de data centers. L'année 2025 a ainsi été consacrée à approfondir la connaissance client, à acquérir des expertises techniques supplémentaires et à maîtriser un portefeuille de terrains susceptibles d'accueillir des data centers de différents formats.

Sur le segment des hyperscale (cloud ou IA) l'accès à l'électricité est critique et les utilisateurs finaux potentiels sont peu nombreux et majoritairement américains, ajoutant ainsi une dimension géopolitique au risque de développement.

Altarea intervient selon deux stratégies foncières et financières : la vente à l'utilisateur final de terrains autorisés et le développement de projets en co-promotion avec des acteurs mondiaux spécialisés dans les hyperscale. Les investissements sont potentiellement considérables⁽¹⁴⁾ et Altarea limitera dans un premier temps ses engagements à la maîtrise foncière et aux études et ne mettra en oeuvre les projets qu'une fois ceux-ci sécurisés dans le cadre de partenariats financiers et commerciaux compatibles avec sa notation de crédit.

Sur le segment des data centers de proximité (colocation ou edge), Altarea s'adresse principalement à des clients qui cherchent à sécuriser le stockage de leurs données sur le territoire français. En fonction des circonstances, ce format peut également répondre aux besoins d'hyperscalers en recherche de puissance de calcul additionnelle (edge). L'objectif du Groupe est de disposer d'une base d'actifs en exploitation et de devenir un acteur de référence du développement et de l'exploitation des data centers de proximité.

Avancées majeures en 2025

Data centers hyperscale : des accords sous conditions ont été signés avec un géant du numérique pour la cession d'un terrain aménagé, détenu par Altarea en Ile-de-France et porteur d'une autorisation de raccordement électrique pour 120 MW. Un partenariat a également été signé début 2026 avec Vantage Data Centers⁽¹⁵⁾ pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus près de Bordeaux sur un terrain détenu par Altarea et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW (projet Citadel). Le lancement de ce projet est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final.

Data centers de proximité : Altarea a livré un premier projet de 3 MW IT près de Rennes, acquis un data center déjà loué de 1 MW IT à Mordelles (35) et obtenu un permis de construire définitif pour 7 MW IT à Vélizy (78).

En 2025, Altarea a sécurisé sous forme d'options ou de promesses de nombreux terrains sur lesquels les équipes travaillent en vue d'accueillir des data centers de tout format.

AUTRES NOUVELLES ACTIVITÉS : break-even atteint

Infrastructures photovoltaïques : signature d'un partenariat portant sur 124,6 MWc

Altarea a signé un accord de partenariat à 25/75⁽¹⁶⁾ avec plusieurs entités du groupe Crédit Agricole sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques. Ce partenariat valide le modèle d'Altarea en tant que développeur, asset manager et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques et s'inscrit dans la stratégie du Groupe qui consiste à partager l'investissement long terme des opérations arrivées à maturité.

Le nouveau contexte réglementaire (PPE 3⁽¹⁷⁾) devrait impacter à la baisse le volume de projets développés en France. Altarea a modifié ses critères d'engagements en conséquence, et dispose d'un portefeuille de projets sécurisés⁽¹⁸⁾ de 735 MWc, dont 140 MWc à tarif garanti, et le solde à l'étude⁽¹⁹⁾.

Asset Management immobilier

Cette activité recouvre deux stratégies complémentaires : l'épargne immobilière grand public avec la SCPI Alta Convictions (labellisée ISR) dont la capitalisation a franchi la barre des 100 M€, et le marché des institutionnels, adressé notamment au travers du fonds de dette immobilière ATREC⁽²⁰⁾ qui a déployé ses premières opérations en France et en Europe.

⁽¹⁴⁾ Les investissements représentent environ 10 M€ par MW IT pour l'infrastructure, auxquels se rajoutent environ 20 M€ par MW IT investis par l'utilisateur final.

⁽¹⁵⁾ 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.

⁽¹⁶⁾ Altarea conservant 25%. Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50% et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25%. Closing prévu en 2026.

⁽¹⁷⁾ Programmation Pluriannuelle de l'énergie 3.

⁽¹⁸⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

⁽¹⁹⁾ 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).

⁽²⁰⁾ Partenariat 50/50 avec Tikehau Capital.

II. PERFORMANCE FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE

En M€	Groupe	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres
Chiffre d'affaires	2 075,6	285,3	1 652,7	136,1	1,4	0,1
	-25,0 %	-3,0 %	-17,0 %	-71,0 %	na	na
Résultat opérationnel FFO	301,7	231,4	55,2	17,8	(4,6)	1,9
	+10,0 %	+10,0 %	x2,1	-63,0 %	na	na
Coût de l'endettement net	(37,1)					
Autres résultats financiers	(31,3)					
Impôts	(4,5)					
Minoritaires	(83,9)					
FFO, part du Groupe	144,9					
	+13,9 %					
Charges comptables exceptionnelles réhabilitation de l'ancien	(43,6)					
Variations de valeurs, amortissements, AGA et autres	(92,9)					
Résultat net, part du Groupe	8,4	Vs 6,1 M€ en 2024				

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 075,6 M€. La baisse de -25,0 % est liée à l'extinction rapide de la contribution des opérations d'ancienne génération en Logement et à l'absence de grandes transactions Logistique en Immobilier d'entreprise.

En Logement, les opérations de nouvelle génération ont représenté un peu plus de 50 % du chiffre d'affaires en 2025 (contre 14% en 2024).

Le résultat opérationnel FFO s'établit à **301,7 M€ (+10,0 %)** et se compose de :

- 231,4 M€ en Commerce (+10,0 %), porté par la croissance des loyers nets, la bonne tenue des honoraires et la résolution favorable du litige sur le projet portuaire de Ponte Parodi⁽²¹⁾ ;
- 55,2 M€ en Logement (x2,1), la progression de la rentabilité est liée à la montée en puissance de la contribution des opérations de nouvelle génération à marges satisfaisantes. La réhabilitation de l'ancien a impacté négativement le résultat opérationnel à hauteur de -11,3 millions d'euros⁽²²⁾ ;
- 17,8 M€ en Immobilier d'entreprise reflétant la bonne tenue de l'activité courante (vs 47,6 M€ en 2024, année marquée par de grandes transactions en Logistique) ;
- -4,6 M€ pour les Nouvelles Activités (vs -12,4 M€ en 2024), l'amélioration étant liée à l'Asset Management et aux Infrastructures photovoltaïques qui ont atteint l'équilibre en 2025.

Le taux de rentabilité opérationnelle Groupe⁽²³⁾ s'établit à 14,5 % (contre 9,8 % en 2024 et 9,1 % en 2023).

Le FFO part du Groupe est en hausse de +13,9 % à 144,9 M€, soit 6,28 €/a (+8,5 %) après impact dilutif lié à la création d'actions nouvelles en 2025.

Le résultat net consolidé part du Groupe après variation de valeurs et charges calculées⁽²⁴⁾ s'établit à 8,4 M€ (contre 6,1 M€ en 2024) après prise en compte notamment de charges comptables exceptionnelles sur l'activité de réhabilitation de l'ancien (Histoire & Patrimoine) pour -43,6 millions d'euros⁽²⁵⁾.

⁽²¹⁾ Depuis 2017, Altarea était en litige avec l'autorité concédante du projet portuaire Ponte Parodi. Fin 2025, le Conseil d'État italien a définitivement tranché en faveur du Groupe et condamné l'Autorité Portuaire de Gênes à lui payer une indemnité de 12,7 millions d'euros, versée en janvier 2026.

⁽²²⁾ Contre -5,6 millions d'euros en 2024.

⁽²³⁾ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

⁽²⁴⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers et des immeubles de placement, charges AGA, indemnités de départ en retraite, IFRS 5, frais de transaction et autres charges calculées.

⁽²⁵⁾ Ajustement de la valeur comptable des stocks, des frais d'études, de l'offre à la vente ainsi que des coûts techniques et commerciaux (montant après impôts).

Performance environnementale : taxonomie et bilan carbone

Le chiffre d'affaires 2025 est aligné à hauteur de 73,9 % à la taxonomie européenne (68,6% en 2024 et 48,1% en 2023). Cette progression s'explique par la contribution croissante d'opérations de promotion pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique.

Les émissions carbone en 2025 sont en baisse de -24 % à 588 milliers de tCO₂e. Cette réduction se décompose entre -11 % d'effet volume lié à la baisse d'activité et -13 % d'effet taux lié à la décarbonation structurelle des produits du Groupe. Par rapport à 2019, les émissions carbone du Groupe ont baissé de -63 %.

Situation financière solide, relèvement de la notation de crédit, poursuite des investissements

Les liquidités disponibles⁽²⁶⁾ s'élèvent à 2 039 M€⁽²⁷⁾ après le remboursement par anticipation de l'obligation Altareit pour 343 M€⁽²⁸⁾. Le Groupe n'a pas d'échéance obligataire avant 2028⁽²⁹⁾.

Le 6 octobre 2025, S&P Global a confirmé la notation de crédit long terme à « BBB- » et a relevé la perspective de « négative » à « stable ».

En 2025, Altarea a poursuivi ses investissements en Commerce (gare Paris-Austerlitz), en Logement (nouvelle offre), en Immobilier d'entreprise (Saint-Honoré à Paris et hub logistique de Bollène) ainsi que sur ses nouvelles activités, ce qui explique la hausse de la dette nette qui s'établit à 1 902 M€⁽³⁰⁾ (vs 1 681 M€).

Au 31 décembre 2025, les ratios de crédit du Groupe sont très solides.

	Covenant	2025	2024	Var.
LTV	≤60%	31,0 %	+28,5 %	+2,5 pts
ICR	≥2,0x	8,1x	9,6x	-1,5x
Dette nette / EBITDA	na	6,3x	6,1x	+0,2x
Duration moyenne	na	3 ans et 1 mois	4 ans et 6 mois	-1 an et 5 mois
Coût moyen de la dette	na	2,01 %	1,92 %	+9 bps

⁽²⁶⁾ Montants à 100 %.

⁽²⁷⁾ Contre 2 530 millions d'euros au 31 décembre 2024.

⁽²⁸⁾ Nominal initial de 350 000 000 EUR, coupon de 2,875%, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

⁽²⁹⁾ Obligation de 450 000 000 EUR de nominal initial 500 000 000 EUR, coupon de 1,875%, échéance 17 janvier 2028 (code ISIN FR0013453974).

⁽³⁰⁾ La dette adossée au portefeuille d'infrastructures photovoltaïque en cours de cession a été reclassée en IFRS 5 pour un montant de 81 M€.

III. PERSPECTIVES, DIVIDENDE ET GUIDANCE

PERSPECTIVES

La feuille de route d'Altarea établie début 2023 prévoyait deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance (2025, 2026 et 2027) sur les métiers de la transformation urbaine et les nouvelles activités. L'année 2025, première année de la phase de montée en puissance, s'inscrit totalement dans cette feuille route avec un FFO en hausse ayant bénéficié du début de la reprise en Logement et de la bonne tenue du Commerce.

2026 et 2027 : montée en puissance des résultats sur les activités historiques, poursuite des investissements sur les nouvelles activités

Le FFO devrait continuer à croître de façon significative en 2026 et en 2027⁽³¹⁾, tiré principalement par la promotion. La production de logements neufs devrait atteindre entre 8 000 et 9 000 lots avec une priorité donnée à la rentabilité ainsi qu'à la maîtrise des coûts et du besoin en fonds de roulement. La contribution de la foncière devrait être portée par les commerces en gares, avec notamment la livraison de la gare Paris Austerlitz, dans un contexte général d'inflation faible et de croissance modérée des loyers.

La contribution financière positive des infrastructures photovoltaïques et de l'asset management immobilier devrait compenser les frais de recherche et développement sur les data centers mais également sur de nouveaux produits.

2028 et au-delà : montée en puissance de la contribution des nouvelles activités

A partir de l'année 2028, l'Asset management immobilier et les Infrastructures photovoltaïques devraient continuer à faire croître leur contribution dont le niveau dépendra du contexte général et de l'évolution du cadre réglementaire.

En Data centers, l'ambition d'Altarea est de contribuer au développement de projets représentant plusieurs centaines de MW IT. Le Groupe maîtrise dès aujourd'hui des terrains autorisés ou en cours de montage lui permettant de porter cette ambition. La contribution des data centers aux résultats du Groupe est ainsi potentiellement très significative, mais reste incertaine à ce stade tant en volume qu'en planning.

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 (foncière Commerce, Promotion résidentiel et immobilier d'entreprise) en 2026 et 2027 et sur la montée en puissance des Nouvelles activités, notamment des data centers, à partir de 2028.

DIVIDENDE

Dividende 2025 (versé en 2026) : Altarea soumettra au vote des actionnaires réunis en Assemblée générale le 4 juin 2026, le versement d'un dividende de 8,00 € par action, ainsi que la possibilité d'opter soit pour un versement à 100 % en numéraire, soit à 25 % en numéraire et 75 % en titres.

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69 % du capital d'Altarea.

Dividende 2026 (versé en 2027) : stabilité du dividende à 8,00 € par action, avec une option partielle de conversion en titres.

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. Le FFO est ainsi attendu en nette progression sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

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*.

Un support de présentation est disponible en téléchargement sur Altarea.com, rubrique Finance, en versions française et anglaise.

⁽³¹⁾ Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

CALENDRIER FINANCIER INDICATIF 2026

Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2026 :	mardi 28 avril (après bourse)
Assemblée Générale Mixte :	jeudi 4 juin (9h30)
Calendrier du dividende 2025 (payé en 2026) :	
■ mercredi 10 juin : détachement du dividende	
■ vendredi 12 au mardi 23 juin inclus : période d'option pour le paiement du dividende en actions	
■ mardi 7 juillet : paiement/livraison des actions nouvelles	
Résultats semestriels 2026 :	mercredi 29 juillet (après bourse)

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

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. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

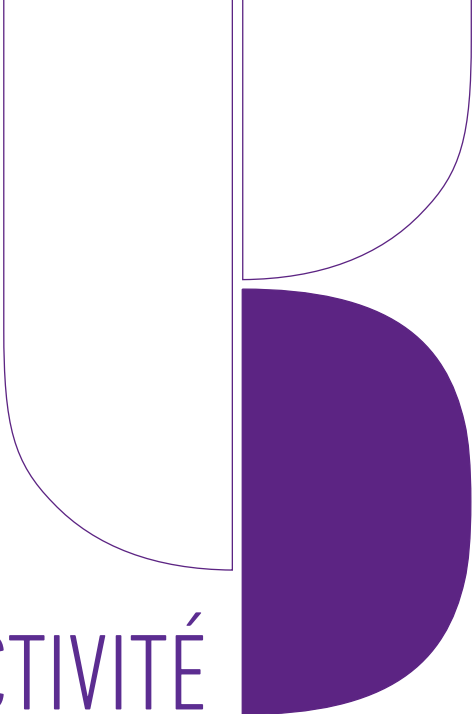
Plus d'informations : www.altarea.com/finance/espace-investisseur

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42
Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO
agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15
Pour toutes questions : investisseurs@altarea.com

Avertissement / Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altarea.com. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle uniquement fondées sur les informations disponibles actuellement et ne sont valables qu'à la date du présent document. Elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures du Groupe Altarea. Bien qu'Altarea estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes qui sont inconnus ou que Altarea est incapable de prévoir ou de contrôler pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

1.1	ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE	12
1.1.1	Altarea, un modèle sans équivalent	12
1.1.2	L'utilité sociale et économique au cœur du projet d'entreprise Altarea	13
1.2	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	17
1.2.1	Commerce	17
1.2.2	Logement	21
1.2.3	Immobilier d'entreprise	24
1.2.4	Nouvelles activités	25
1.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	27
1.3.1	Alignement à la taxonomie européenne	27
1.3.2	Performance carbone	28
1.4	PERFORMANCE FINANCIÈRE	31
1.4.1	Résultats annuels 2025	31
1.4.2	Actif net réévalué (ANR)	33
1.4.3	Ressources financières	35
1.4.4	Perspectives, dividende et guidance	39

1.1 Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort, qui repose sur des convictions profondes, la maîtrise de savoir-faire complexes et un état d'esprit entrepreneurial. Le Groupe est aujourd'hui le leader de la transformation urbaine bas carbone avec un modèle sans équivalent.

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

Un marché immense

Les crises récentes – sanitaires, environnementales, sociales – ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes et de nos territoires. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont aujourd'hui obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent la totalité des produits immobiliers ainsi qu'à la révolution bas carbone et aux changements climatiques.

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe pour accompagner les villes et les territoires dans leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers. Altarea occupe ainsi une place centrale sur l'immense marché de la transformation urbaine et des territoires, pour lequel les barrières à l'entrée (techniques, administratives, financières et environnementales) sont élevées.

Fabriquer la ville, participer à la transformation des territoires

Altarea a mis au point un dispositif unique en France pour concevoir et réaliser l'ensemble des produits immobiliers avec une gamme particulièrement large :

- logement : logements de tous types avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gare (trains, métros) et commerces de proximité ;
- immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- infrastructures digitales : *data centers* de proximité écoresponsables (colocation et edge) et *hyperscale* (cloud et IA).

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

Un modèle diversifié et agile

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur une politique de gestion du risque basée sur une allocation agile et dynamique du capital. Cette politique permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché.

Foncière Commerce

Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC⁽¹⁾. Ce métier mobilise 69 % des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2025⁽²⁾. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2025, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

Investisseur développeur

En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques.

Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund⁽³⁾ et ATREC⁽⁴⁾) ou publics (SCPI Alta Convictions⁽⁵⁾) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire.

Promoteur

Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte.

Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public : Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'immobilier ancien.

Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France.

⁽¹⁾ Société d'Investissement Immobilier Cotée.

⁽²⁾ Montants en valeur de marché.

⁽³⁾ Fonds d'investissement discrétionnaire en Immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

⁽⁴⁾ Altarea Tikehau Real Estate Credit – premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

⁽⁵⁾ Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

Diversification innovante

Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part.

Une culture entrepreneuriale forte

La culture d'Altarea est impulsée par son président-fondateur, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risques calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit enfin dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est en effet organisée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions, dans laquelle la direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Ce statut permet de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, salariés et individuels).

Une culture de la responsabilité sociétale et environnementale

L'immobilier est un secteur consommateur en ressources non renouvelables. En tant que leader du marché de la transformation urbaine et véritable architecte de la ville bas carbone, Altarea se situe à la pointe de la lutte contre le changement climatique en proposant des produits sobres, conçus afin de minimiser leur impact environnemental tout au long de leur cycle de vie (construction, usage, démantèlement, recyclage).

Le Groupe a mené un travail approfondi sur ses indicateurs de performance environnementale en matière de comptabilité carbone⁽¹⁾ et de taxonomie européenne⁽²⁾. Les financements bancaires d'Altarea comportent des critères d'alignement à sa performance environnementale et des objectifs d'alignement à la taxonomie et de performance carbone ont été également intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁽³⁾.

La consommation de ressources non renouvelables par le Groupe trouve fondamentalement sa légitimité dans l'utilité sociale de son projet d'entreprise : Altarea associe sa performance environnementale à son impact sociétal. Sobriété environnementale et utilité sociale constituent ainsi les deux piliers de sa démarche de durabilité.

1.1.2 L'utilité sociale et économique au cœur du projet d'entreprise Altarea

L'utilité sociale et économique est au cœur du projet d'entreprise d'Altarea qui agit tout à la fois dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs, et pour le compte de l'intérêt général.

Satisfaire les besoins essentiels de ses clients⁽⁴⁾

Altarea répond à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer) pour le compte de clients très différents et apporte à chaque fois une réponse adaptée intégrant l'ensemble de leurs usages, leurs besoins et leurs attentes, notamment en matière de pouvoir d'achat.

Une grande diversité de clients

Altarea s'adresse directement et indirectement à une clientèle large aux attentes très variées.

Les Particuliers :

- acquéreurs de leur résidence principale (primo- et secundo-accédants) en recherche de logements agréables, abordables et bien conçus pour y vivre et se constituer un patrimoine ;
- investisseurs individuels qui veulent valoriser leur épargne dans le long terme ;
- visiteurs des centres commerciaux en recherche d'une offre commerciale large et compétitive ;
- salariés utilisateurs d'espaces de travail conçus par le Groupe.

Les Entreprises :

- utilisatrices des bureaux ou des plateformes logistiques conçus par le Groupe ;
- enseignes locales, nationales et internationales locataires de nos commerces ;
- investisseurs institutionnels en recherche de supports performants.

Les Territoires :

- sont autant de clients pour Altarea dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

Accompagner les changements de la société et l'évolution des usages

Altarea s'attache à répondre aux évolutions de la société et des usages de ses clients :

- les résidents des logements Altarea apprécient leur confort d'usage qui a été entièrement pensé afin de correspondre à leurs besoins et leurs attentes. Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a ainsi été distinguée en novembre 2025 et pour la huitième année par le prix « Élu Service Client de l'Année 2026 » dans la catégorie « Promotion immobilière ». Les logements du Groupe sont modulables et adaptés aux évolutions socio-démographiques de la société française (taille des ménages, vieillissement). Leur conception est

⁽¹⁾ Altarea a mis au point une comptabilité carbone « à l'avancement » particulièrement adaptée au secteur de la promotion à partir des mêmes bases que celles utilisées pour la comptabilité financière.

⁽²⁾ La taxonomie européenne est une norme universelle (tous secteurs), particulièrement exigeante qui intègre une analyse environnementale multicritères (efficacité énergétique, adaptation au changement climatique, eau, économie circulaire, biodiversité et écosystèmes, pollution).

⁽³⁾ À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

⁽⁴⁾ Cf. ESRS S4 « Consommateurs et utilisateurs finaux » du rapport de durabilité.

optimisée avec une attention particulière portée au bien-être des occupants, notamment en matière de confort d'été et de qualité des espaces à vivre. Les programmes développés par le Groupe intègrent systématiquement des espaces extérieurs individuels ou collectifs ;

- les clients qui fréquentent les centres commerciaux gérés par Altarea sont certains d'y trouver une offre large, renouvelée en permanence et répondant à leurs besoins et leurs envies. Les centres du Groupe se situent près des lieux de vie, à proximité des hubs de transport et des zones urbaines les plus actives et sont tout particulièrement adaptés à une consommation multicanale et hybride ;
- les collaborateurs des entreprises qui utilisent les bureaux conçus par Altarea travaillent dans des lieux agréables, bien desservis et adaptés au télétravail avec des espaces pensés pour favoriser la transversalité et le travail collaboratif. Une attention particulière est portée à l'éclairage naturel, l'offre de services et à la modularité. Les projets développés par le Groupe intègrent systématiquement une exigence de haute qualité environnementale et technologique.

Concevoir une offre abordable

Offrir à ses clients des produits adaptés à leur pouvoir d'achat est l'un des enjeux les plus importants pour Altarea. À titre d'illustrations :

- en Commerce, Altarea est un pionnier des *retail parks* dont le rapport compétitivité/prix est particulièrement adapté aux enjeux de pouvoir d'achat des consommateurs. Ce format de commerce, tourné vers les besoins de la famille, au fonctionnement simple mais qualitatif, propose des loyers abordables pour les enseignes locataires dont bénéficie *in fine* le client final. Ils intègrent également des commerces essentiels, en privilégiant des acteurs locaux ;
- en Résidentiel, l'offre Access constitue la réponse d'Altarea aux problématiques de pouvoir d'achat des primo-accédants. Ce produit résidentiel entièrement repensé, abordable et durable, couplé à un financement innovant s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social qui n'imaginait pas pouvoir devenir propriétaire pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente au montant d'un loyer.

Le capital humain, premier actif d'Altarea

Dès sa création, la stratégie d'Altarea a consisté à maîtriser l'ensemble des savoir-faire immobiliers. Cette stratégie a été mise en œuvre dans la durée par croissance externe et par recrutements des meilleurs talents du secteur à qui le Groupe propose un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

La maîtrise des savoir-faire immobiliers, fil directeur de l'histoire d'Altarea

Né du Commerce en 1994, Altarea s'est distingué par son caractère innovant et précurseur avec le projet de Bercy Village

dans le 12^e arrondissement de Paris. Dès son ouverture en 1997, Bercy Village a constitué (et constitue encore), un véritable laboratoire du commerce urbain, mêlant commerces et loisirs sur le site des anciens chais de Paris. Par la suite, le Groupe a développé d'autres formats de commerces innovants – *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité – principalement en France, mais aussi en Italie et en Espagne.

Le rachat de Cogedim en 2007 a constitué un véritable tournant pour Altarea qui est devenu en quelques années le deuxième promoteur résidentiel français à la faveur d'une stratégie d'élargissement de la gamme Cogedim, initialement plutôt centrée sur le haut de gamme.

Pendant la décennie 2010, le Groupe est ensuite devenu l'un des principaux développeurs de bureaux en France à partir de savoir-faire initialement apportés par Cogedim. Parallèlement, des opérations de croissance externe ont permis d'étendre ses compétences aux plateformes logistiques, à la réhabilitation de logements anciens et à la promotion bas carbone.

Plus récemment, Altarea a élargi son domaine d'expertise aux *data centers*, aux infrastructures photovoltaïques et à l'*asset management* immobilier.

Aujourd'hui, Altarea est une plateforme de compétences immobilières sans équivalent en France où 1 655 professionnels⁽¹⁾ inventent quotidiennement les territoires de demain dans toutes leurs composantes.

Altarea, une marque employeur forte⁽²⁾

L'image de la marque employeur Altarea est d'abord liée à l'histoire du Groupe, faite de succès audacieux et de crises surmontées. Elle repose sur les valeurs fortes qui sont promues au sein de l'entreprise : agilité, sens du client, excellence, goût pour l'innovation et la prise de risque calculée, respect pour le travail.

Rejoindre Altarea, c'est participer à la fabrique des territoires au sein d'une entreprise réputée pour ses projets innovants et son état d'esprit entrepreneurial.

La richesse du collectif Altarea

Le collectif Altarea est composé d'une grande diversité de profils, d'origines et de formations.

Une attention toute particulière est portée à l'équilibre entre les sexes, notamment dans les strates managériales⁽³⁾ ainsi qu'à la pyramide des âges afin d'avoir toujours un mix équilibré au sein des équipes.

Tous métiers confondus, les effectifs du Groupe se répartissent en moyenne de la façon suivante :

- développement et origination : 9 % ;
- vente & marketing : 21 % ;
- production et asset : 39 % ;
- support aux opérations : 5 % ;
- fonctions supports Groupe : 13 % ;
- alternants répartis entre les différentes fonctions : 14 %.

⁽¹⁾ Salariés en CDI et CDD, hors alternants. Après cession des résidences services seniors.

⁽²⁾ La marque employeur Altarea a bénéficié de la certification Top Employers France pour la sixième année consécutive.

⁽³⁾ Le taux de féminisation de la strate managériale constitue un critère de l'intéressement du Groupe. En 2025, ce taux atteint 37,2 %, en progression de 2,2 points par rapport à 2024.

Une « Université » des métiers de la transformation urbaine

Altarea constitue un pôle d'expertises immobilières multidisciplinaires sans équivalent. Cette caractéristique, associée à la culture de la transmission, a fait d'Altarea une véritable université des métiers de la transformation urbaine.

Les alternants sont formés au sein du Groupe et certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. En 2025, Altarea a reçu pour la huitième année consécutive le label HappyTrainees® de ChooseMyCompany grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires. Altarea s'est également doté d'un *Graduate Program* à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents.

Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un parcours d'intégration où tous les métiers du Groupe lui sont présentés ainsi que son histoire et ses valeurs. Ce parcours comprend des visites de projets et d'actifs immobiliers, des dialogues avec les membres du comité exécutif, et s'achève par un échange avec le président-fondateur d'Altarea. Cette expérience concerne tous les collaborateurs nouvellement recrutés auxquels se joignent des collaborateurs anciens souhaitant mettre à jour leurs connaissances sur le Groupe, ses métiers et ses enjeux.

Enfin, la quasi-totalité des salariés bénéficient d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes. Plusieurs dispositifs⁽¹⁾ ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques.

Des parcours professionnels diversifiés

La mobilité interne⁽²⁾ est encouragée et valorisée car elle favorise la rétention des talents et les synergies d'expertises. Cette politique permet au Groupe d'être plus agile dans son organisation et de gérer son vivier de compétences de façon globale et non pas seulement en fonction de la situation propre à chaque métier.

Une « Maison Altarea » à l'image du Groupe

Restructuré par les équipes d'Altarea Entreprise, le siège social d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m² ⁽³⁾ les 1 100 collaborateurs et alternants qui travaillent en Île-de-France sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables.

Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe.

Le travail en présentiel⁽⁴⁾ est privilégié par Altarea et le taux d'utilisation moyen des locaux est proche de 75 %.

Conçue d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur⁽⁵⁾ des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.

La « Maison Altarea » a été répliquée dans chacun des territoires où le Groupe est présent, afin de réunir sur chaque territoire l'ensemble des expertises avec le même état d'esprit qu'au siège social.

Le partage de la valeur créée

Le partage de la valeur créée, fait partie du modèle Altarea. Il repose sur un dispositif très complet avec une spécificité en matière d'actionnariat salarié :

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent ;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers⁽⁶⁾ et extra-financiers⁽⁷⁾ alignés avec ceux qui servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance ;
- un FCPE⁽⁸⁾ investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant par l'employeur ;
- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions gratuites Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions ;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 250 000 et 300 000 actions Altarea chaque année⁽⁹⁾, soit plus de 1,0 % du capital tous les ans. La très grande majorité des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,25 % du capital à fin 2025.

L'objectif est de porter ce chiffre à 10 % à terme.

⁽¹⁾ « Super 45 » sont des événements de 45 minutes durant lesquels des collaborateurs présentent leur équipe, leur expertise, un projet en cours ou une initiative à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

⁽²⁾ En 2025, le taux de recrutements internes a atteint 59 % des postes à pourvoir avec 103 mobilités et 103 promotions (contre 67,4% en 2024 et 50,7% en 2023). Cet indicateur entre dans les critères d'intéressement du Groupe.

⁽³⁾ L'immeuble du 87, rue de Richelieu fait 25 000 m² dont 16 000 m² utilisés par les équipes d'Altarea.

⁽⁴⁾ Le Groupe a adopté un flexoffice partiel avec 9 postes de travail pour 10 collaborateurs, ratio pouvant être adapté le cas échéant.

⁽⁵⁾ Cogedim a installé deux appartements témoins de la gamme Access (un 3-pièces et un 2-pièces), utilisés comme démonstrateurs auprès des clients potentiels et des décideurs, ainsi qu'un Cogedim Store à destination des clients individuels.

⁽⁶⁾ Liés à l'évolution du FFO (Fund From Opérations).

⁽⁷⁾ Liés à des indicateurs de développement durable (taxonomie et intensité carbone), RH (féminisation des fonctions managériales et recrutements internes) et de satisfactions clients (taux de recommandation).

⁽⁸⁾ Fonds Commun de Placement d'Entreprise.

⁽⁹⁾ Dont une partie acquise sous conditions.

Altarea agit pour l'intérêt général

En répondant à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer), Altarea met l'utilité sociale au cœur de son projet d'entreprise et entend – à son échelle – apporter des éléments de réponses à certaines problématiques qui sont au cœur du débat public.

Altarea apporte – à son échelle – une réponse à la crise du logement

La crise du logement est une réalité complexe et multifactorielle qui affecte un nombre croissant de Français notamment les jeunes et les classes populaires pour qui l'accès au logement est devenu quasiment impossible⁽¹⁾. Il existe en France une pénurie aiguë de logements accessibles à l'origine d'un blocage généralisé des parcours résidentiels⁽²⁾, attisant les tensions sociales, générationnelles et territoriales.

En mettant sur le marché des logements abordables, bien situés⁽³⁾, bien conçus et de qualité, Altarea joue un véritable rôle d'utilité publique et contribue à fluidifier les parcours résidentiels.

Le marché locatif des classes populaires (logement social) ou des classes moyennes (logement intermédiaire) représente les deux tiers de la production du Groupe, le solde étant destiné à l'usage de leurs propriétaires occupants ou au marché locatif libre.

En aidant les populations à se loger au cœur des agglomérations, Altarea contribue à limiter le report sur les zones péri-urbaines et les problématiques liées à l'étalement urbain (transports, artificialisation des sols, accès aux services publics).

Altarea rend les villes plus humaines

Les crises sociales récentes qui ont traversé la société française trouvent en partie leur origine dans un urbanisme obsolète, défaillant et déshumanisé.

Grâce à la diversité de ses savoir-faire et à son expertise du temps long, Altarea accompagne les territoires dans leurs transformations et contribue à rendre les villes plus humaines. En effet, Altarea :

- réduit les fractures urbaines en réhabilitant les friches immobilières, en rénovant les quartiers délaissés et en les connectant au cœur vivant des villes ;

- favorise la cohésion sociale et générationnelle au sein des territoires grâce à son offre résidentielle mixte permettant à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ;
- revitalise des quartiers entiers avec ses projets mixtes combinant toutes les composantes de la ville et dont le commerce constitue le cœur ;
- répond aux enjeux climatiques de la ville bas carbone, sobre à construire et à l'usage, et où la nature est omniprésente ;
- accompagne les territoires sur plusieurs décennies et pense leurs projets à l'échelle de plusieurs générations. Il peut en effet s'écouler de 4 à 10 années entre l'identification d'une opportunité foncière et la livraison d'un bâtiment, lequel sera ensuite utilisé pendant 70 à 100 ans en moyenne.

Altarea participe ainsi à fabriquer une ville qui unit les quartiers qui la composent, où chacun peut y trouver sa place et satisfaire ses besoins essentiels.

Altarea participe à la dynamique de développement économique des territoires

Altarea participe au développement des territoires à travers les retombées de ses projets dont l'impact est positif pour l'emploi local, les finances des collectivités et pour tous les habitants des territoires.

Altarea soutient l'emploi, avec près de 38 000 emplois soutenus directement et indirectement en 2025⁽⁴⁾ notamment en Commerce et dans les services liés à la construction⁽⁵⁾.

L'impact d'Altarea est structurant pour le paysage commercial des territoires grâce à son offre de proximité en centre-ville comme en périphérie. En 2025, les commerces considérés comme essentiels⁽⁶⁾ représentent en moyenne 16 enseignes par actif et 32 % de la surface de commerce utile (GLA).

Enfin, l'impact d'Altarea est particulièrement important pour les finances publiques grâce aux retombées fiscales directes et indirectes que le Groupe génère, tant au niveau national (TVA, impôt) qu'au niveau local (taxes d'urbanisme, droits d'enregistrement, taxes foncières) et dont le montant total représente plusieurs centaines de millions d'euros annuels.

Altarea est ainsi un acteur local important qui participe aux développements des territoires où il intervient et qui se définit comme un véritable partenaire d'intérêt général.

⁽¹⁾ L'Ademe estime que 4,2 millions de personnes sont mal logées en France, et les demandes non satisfaites du parc social ont dépassé 2,76 millions en 2025.

⁽²⁾ En l'absence de logements abordables, les classes moyennes, ne peuvent plus accéder à la propriété et sont contraintes de rester locataires, bloquant ainsi l'arrivée de ceux qui débutent leur parcours résidentiel (jeunes professionnels, étudiants).

⁽³⁾ En 2025, 98 % des logements produits par le Groupe sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun.

⁽⁴⁾ Dont 1 655 emplois directs, 19 748 emplois indirects, 12 152 emplois hébergés dans les commerces et 4 422 emplois induits.

⁽⁵⁾ On estime que la construction d'un logement neuf occupe entre 1,5 et 2 personnes à temps plein au cours d'une année.

⁽⁶⁾ Définition de commerces essentiels utilisée lors de la pandémie de Covid-19 (article 8, décret n° 2020-293 du 23 mars 2020), à savoir les établissements ayant pu continuer à recevoir du public lors du premier confinement (supermarchés, opticiens, magasins de téléphonie, pharmacies, presse, etc.).

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 Une stratégie d'asset management pertinente

Altarea 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 un portefeuille de 43 centres particulièrement performants.

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.

À 100 % (en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
Grands centres commerciaux	3 146	60 %	3 122	59 %
Commerces de flux	523	10 %	546	10 %
<i>Retail parks</i>	985	19 %	988	19 %
Commerces de proximité	597	11 %	619	12 %
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	5 251	100 %	5 276	100 %
dont Q/P Groupe	2 264	43 %	2 266	43 %
dont Q/P Tiers	2 987	57 %	3 009	57 %

À périmètre constant⁽¹⁾, la valeur des actifs sous gestion est stable⁽²⁾ par rapport à 2024, conformément aux taux de sortie immobilier, l'augmentation de valeur sur les grands centres

commerciaux étant compensé les CAPEX additionnels intégrés dans la valeur des commerces de flux (gare Paris-Montparnasse).

Taux de sortie immobilier - à 100 %	31/12/2025	31/12/2024
Grands centres commerciaux	5,93 %	5,93 %
<i>Retail parks</i>	6,71 %	6,59 %
Commerces de proximité	6,41 %	6,39 %
MOYENNE PONDÉRÉE	6,14 %	6,11 %

Les taux de sortie immobiliers⁽³⁾ s'établissent à 6,14 % en moyenne fin 2025, quasi stable par rapport à fin 2024.

1.2.1.2 Bonne performance opérationnelle⁽⁴⁾

CA des commerçants⁽⁵⁾ et fréquentation⁽⁶⁾

À fin décembre 2025 (12 mois)	Chiffre d'affaires (TTC)	Fréquentation
Variation vs. 2024	+1,0 %	+4,0 %

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants reflète l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale. Le chiffre d'affaires des commerçants est en hausse de +1,0 %.

Vacance financière

À 100 %	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Vacance financière	2,9 %	2,8 %	2,7 %

La vacance financière se situe toujours à un niveau considéré comme optimal.

⁽¹⁾ À la suite de la cession des commerces de proximité de Bordeaux Belvédère à la SCPI Alta Convictions fin 2024, le contrat de gestion a été transféré à cette dernière courant 2025, expliquant la baisse de la valeur des actifs sous gestion en quote-part Tiers.

⁽²⁾ 5 251 millions d'euros vs. 5 253 millions d'euros soit -0,04 %.

⁽³⁾ 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 termes.

⁽⁴⁾ Les indicateurs de performance opérationnelle sont hors Marques Avenue Aubergenville, actif en cours de restructuration intégrale.

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

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

Activité locative

À 100 %	Loyers annuels signés (M€)	Nb. de baux
France et International	36,9 M€	331

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

Ainsi, CAP3000 et la gare Paris-Montparnasse regroupent près d'un tiers des baux signés en 2025 avec des enseignes telles que Courir, Lacoste, Oh my cream, New Balance, Izipizi ou Le Petit Souk.

Cette année, Normal, une des enseignes parmi les plus performantes du marché, a ouvert à Aix-Jas de Bouffan et Carré de Soie à Lyon.

L'Avenue 83 poursuit sa montée en gamme sur le segment shopping loisirs avec l'arrivée d'enseignes nationales majeures comme un bi-store Celio, Jimmy Fairly ou encore l'implantation à venir d'Aroma-Zone.

Altarea a également continué de renforcer son offre de loisir avec l'arrivée de La Tête Dans Les Nuages à L'Avenue 83, de Speedpark à Aubergenville ou encore de Follow Park à Carré de Soie.

Enfin, l'année a été marquée par les signatures de la Haute École de Joaillerie sur le projet d'extension de Bercy Village et de Carrefour pour plus de 3 600 m² dans les futures gares du Grand Paris Express.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	En M€	Var.
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2024	216,4	
Variation de périmètre	(0,8)	-0,4 %
Variation à périmètre constant	4,7	+2,2 %
dont indexation	4,1	+1,9 %
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2025	220,2	+1,8 %

À périmètre constant, les loyers nets progressent de +2,2 %, dont +1,9 % au titre de l'indexation. L'effet périmètre tient compte de l'impact en année pleine de la cession d'un petit actif aux Essarts-le-Roi fin 2024 et au projet de restructuration intégrale du site Marques Avenue à Aubergenville.

Le taux de recouvrement⁽¹⁾ s'élève à 97,4 %, niveau considéré comme normatif.

Échéancier des baux

Date de fin de bail	En M€, à 100%	% du total	Option de sortie triennale	% du total
Échus	11,2	4,1 %	11,3	4,1 %
2025	9,8	3,6 %	11,6	4,2 %
2026	26,7	9,7 %	68,1	24,8 %
2027	20,1	7,3 %	45,8	16,7 %
2028	17,9	6,5 %	42,6	15,5 %
2029	25,4	9,3 %	18,6	6,8 %
2030	34,9	12,7 %	32,8	12,0 %
2031	31,1	11,3 %	13,1	4,8 %
2032	29,3	10,7 %	12,0	4,4 %
2033	24,4	8,9 %	7,1	2,6 %
2034	18,5	6,7 %	4,5	1,6 %
> 2034	24,8	9,0 %	6,6	2,4 %
TOTAL	274,1	100 %	274,1	100 %

⁽¹⁾ Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles (TTC), à date de publication.

1.2.1.3 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 et 410 000 salariés, et bénéficiant d'un trafic estimé à 30 millions de voyageurs par an d'ici à 2030 (trains, métros et RER). En juin 2025, Altarea a lancé la commercialisation des 130 espaces commerciaux 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** : renforcement à venir de l'offre alimentaire de la gare avec Starbucks, Pokawa, une offre de restauration à emporter et une brasserie en entrée de gare destinée aussi bien aux voyageurs qu'aux riverains. Ces travaux seront livrés en deux tranches au cours de l'année 2026. Les usagers du Charles-de-Gaulle Express dont la mise en service est prévue le 28 mars 2027, pourront ainsi profiter, au même titre que les voyageurs grandes lignes et les voyageurs pendulaires, de l'offre commerciale renouvelée de la gare de l'Est.
- **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 m², dont plus de 3 600 m² exploités par Carrefour avec un contrat unique. Le Groupe a lancé la commercialisation de ces espaces avec un accueil très favorable de grands acteurs nationaux qui voient dans les gares du Grand Paris un nouveau point de contact quotidien avec leurs clients.
- **Milano Metro Retail** : Altarea a été officiellement désigné lauréat de l'appel d'offre d'ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa⁽¹⁾, 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 m² 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⁽²⁾ pour 105 000 m² de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

Marques Avenue – Aubergenville

Le Groupe a lancé le repositionnement de cet *outlet* de 13 300 m² afin de le transformer en *retail park* opéré sous le format Family Village.

Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2025, Altarea a ainsi poursuivi les travaux d'aménagement des 14 000 m² de commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville (ex-Bobigny2) – intégralement commercialisés – et ouvert 80 % de la surface commerciale. L'ouverture des derniers commerces ainsi que du cinéma est attendue au premier semestre 2026.

Bornes de recharges électriques

Altarea Commerce s'est associée en 2022 à Electra, spécialiste référent européen de la recharge rapide de véhicules électriques, pour déployer des bornes de recharge sur les parkings de ses actifs commerciaux. La première station a été inaugurée en 2023.

Au 31 décembre 2025, la *joint-venture* compte 13 stations en France, soit 55 bornes de haute puissance pour 98 points de recharges. Ces stations ont délivré plus de 4 GWh d'électricité en 2025, soit l'équivalent d'environ 30 millions de kilomètres parcourus. évitant l'émission de 3 400 tCO₂.

Règlement favorable du litige Ponte Parodi

Depuis 2017, Altarea est en litige avec l'Autorité Portuaire de Gênes (autorité concédante du projet portuaire Ponte Parodi) concernant la mise à disposition des surfaces nécessaires à la réalisation du projet du contrat de concession signé en 2007.

Fin 2025, le Conseil d'État italien a définitivement tranché en faveur d'Altarea et a condamné l'Autorité Portuaire de Gênes à indemniser le Groupe à hauteur de 12,7 millions d'euros, qui ont été versés en janvier 2026.

⁽¹⁾ L'accord reste soumis, à titre suspensif, aux conditions usuelles pour ce type d'opération.

⁽²⁾ Loyers bruts avant reversement aux autorités concédantes.

Actifs gérés au 31 décembre 2025

Actif et typologie	Nb.	m² GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 700			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		55 200			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 100			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 800			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 000			25 %	
Espace St Quentin (St-Quentin-en-Yvelines)		34 900			0 %	
NicEtoile (Nice)		18 000			0 %	
Grands centres commerciaux	10	446 600	172	3 146		1 411
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 %	
Commerces de flux	8	41 900	59	523		269
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)		13 300			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		35 400			0 %	
Retail parks	13	351 400	58	985		483
-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)		10 300			18 %	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 300			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 300			0 %	
Commerces de proximité	12	187 300	38	597		100
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	43	1 027 200	326	5 251	43 %	2 264

1.2.2 Logement

Altarea est le deuxième promoteur résidentiel en France⁽¹⁾ à travers ses marques grand public Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'ancien. Le Groupe propose ainsi une offre de logements large et diversifiée⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire.

1.2.2.1 Le logement neuf

La qualité Cogedim

En 2025, Altarea a achevé la réorganisation de son offre de logement neuf en réunissant ses expertises sous sa marque de référence Cogedim.

Altarea réaffirme ainsi son engagement en faveur du logement de qualité pour tous. Cogedim incarne 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.

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 se matérialise par des indicateurs de performance élevés⁽³⁾ et des récompenses clients renouvelées⁽⁴⁾.

Une offre abordable, décarbonée et rentable

L'offre de logement neuf s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs particuliers) et 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 travaillé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale qui a été intégralement repensée.

Access, l'offre pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes⁽⁵⁾ 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, l'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 : la formule patrimoniale, le dispositif Meublé (LMNP), le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), la formule LLI Meublé, le dispositif Meublé géré et la Nue-propriété.

Woodeum, l'offre bas carbone bois

Woodeum est la marque bois de Cogedim qui propose une solution bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles. Cette gamme de produits en bois CLT (bois lamellé croisé) s'adresse à une clientèle d'institutionnels et de particuliers particulièrement exigeante en matière de performance énergétique.

Une offre adaptée aux institutionnels

En 2025, le Groupe a renforcé son offre à destination d'un panel d'une quarantaine de grands clients institutionnels majoritairement territoriaux, proposant à la fois des logements sociaux, intermédiaires ou libres.

Cette offre est particulièrement adaptée aux attentes de ces clients, tant en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) qu'en matière d'objectif 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.

1.2.2.2 La réhabilitation de l'ancien

Préservation du patrimoine et revitalisation des territoires

Le Groupe intervient sur ce marché à travers sa marque Histoire & Patrimoine, qui propose à une clientèle à fort pouvoir d'achat des produits de réhabilitation de l'ancien dans un cadre fiscal favorable (Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier).

Histoire & Patrimoine intervient sur l'ensemble des territoires et contribue à la réhabilitation de bâtiments à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle.

⁽¹⁾ Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2025 par Innovapresse.

⁽²⁾ Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.

⁽³⁾ Avec 1,3 réserve par logement neuf en moyenne en 2025 (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

⁽⁴⁾ « Élu Service Client de l'Année » pour la huitième fois dans la catégorie « Promotion immobilière » en novembre 2025 et 1^{er} pour la 4^{ème} année consécutive en janvier 2026 du Top 200 de la relation client tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

⁽⁵⁾ À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

1.2.2.3 Activité de l'année

Faits marquants

En Logement neuf, Altarea a poursuivi avec succès sa stratégie de montée en puissance de son offre de nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable. Les ventes auprès des institutionnels et des particuliers accédants sont bien orientées, permettant au Groupe d'engager une reprise de son cycle de production, dans un marché toujours convalescent à l'approche d'une séquence électorale.

Sur le segment de la **réhabilitation de l'ancien** l'activité commerciale a marqué en 2025 un fort ralentissement dans un contexte budgétaire et fiscal particulièrement tourmenté. La

valeur nette comptable des engagements d'Histoire & Patrimoine a été ajustée⁽¹⁾ et le Groupe a entamé le repositionnement de cette activité afin d'élargir son domaine d'intervention à l'ensemble du marché de réhabilitation de l'ancien, tant historique que classique.

Altarea a cédé en janvier 2026 à Stella Management son activité de gestion de résidences seniors⁽²⁾. Cette opération s'inscrit dans la stratégie du Groupe de répondre durablement aux mutations urbaines tout en se recentrant sur son activité de développement immobilier.

Réservations⁽³⁾

Réservations	2025	%	2024	%	Var.
Particuliers – Accession	1 658	21 %	1 482	19 %	+12 %
Particuliers – Investissement	1 085	14 %	1 646	22 %	-34 %
Ventes en bloc	5 217	66 %	4 473	59 %	+17 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	7 960		7 601		+5 %
Dont Logement neuf	7 753	97 %	7 167	94 %	+8 %
Particuliers – Accession	458	25 %	447	24 %	+3 %
Particuliers – Investissement	247	13 %	427	23 %	-42 %
Ventes en bloc	1 162	62 %	1 001	53 %	+16 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	1 867		1 875		-0,4 %
Dont Logement neuf	1 785	96 %	1 702	91 %	+5 %

En volume, les ventes en neuf progressent de +8 %. Cette offre est plébiscitée tant par les institutionnels que par les accédants. Le taux d'écoulement des lots au détail auprès de ces derniers restant très dynamique à 10,1 %⁽⁴⁾.

En valeur, les ventes en logement neuf sont en hausse de +5 % à 1 785 millions d'euros.

La baisse des particuliers investisseurs s'est poursuivie (-34 % en volume et -42 % en valeur). Elle s'explique à la fois par un effet de base lié à la **fin du dispositif Pinel** en Logement neuf, **et par le fort ralentissement des ventes d'ancien réhabilité** (207 lots pour 82 millions d'euros en 2025, contre respectivement 434 lots et 173 millions d'euros en 2024).

Régularisations notariées

	2025	%	2024	%	Var.
Particuliers	2 848	39 %	3 091	37 %	-8 %
Ventes en bloc	4 519	61 %	5 348	63 %	-16 %
EN NOMBRE DE LOTS	7 367		8 439		-13 %
Particuliers	751	40 %	897	42 %	-16 %
Ventes en bloc	1 108	60 %	1 220	58 %	-9 %
EN MILLIONS D'EUROS TTC	1 859		2 118		-12 %

La diminution de -12 % des régularisations notariées est liée à la baisse de l'activité commerciale depuis deux ans, en attendant la montée en puissance de l'offre nouvelle génération qui se traduira le moment venu par le retour de la croissance des actes notariés.

⁽¹⁾ Cf. partie Performance financière.

⁽²⁾ Cession de 100 % des sociétés Nohée, Sopregi et Sopregim opérant sous les marques Nohée et Les Hespéride et représentant 60 résidences seniors en exploitation ou en développement. Cette activité est reclassée en IFRS 5 dans les comptes consolidés du Groupe.

⁽³⁾ 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 (la quote-part relative à ces projets représente 50 M€ en 2025 (contre 17 M€ en 2024).

⁽⁴⁾ Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2025. Un taux d'écoulement de 10% indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 10 mois.

Lancements commerciaux détail

Lancements	2025	2024	Var.
Nombre de lots	3 039	3 126	-3 %
Nombre d'opérations	82	76	+8 %

En 2025, le Groupe a relancé son cycle de production de programmes neufs avec 81ancements commerciaux représentant 3 033 lots (contre 70ancements représentant 2 807 lots en 2024). En réhabilitation de l'ancien, une seule opération de 6 lots a été lancée cette année (contre 6 opérations représentant 319 lots en 2024).

Acquisitions foncières et permis de construire

Acquisitions terrains	2025	2024	Var
Nombre de terrains	74	71	+4 %
Nombres de lots	7 376	6 282	+17 %

En 2025, le Groupe a acquis 74 terrains portant uniquement sur des programmes neufs (dont 56 sur la deuxième partie de l'année) représentant au total 7 376 lots soit une progression de +17 %.

Permis de construire (en nombre de lots)	2025	2024	Var.
Dépôts de permis	7 972	10 704	-26 %
Obtention de permis	11 293	6 166	+83 %

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 en 2025 (+83 %), ce qui permet au Groupe d'aborder l'année 2026, année électorale, avec une *pipeline* de projets autorisés satisfaisant.

1.2.2.4 Perspectives

Offre à la vente

L'offre à la vente est entièrement constituée de produits adaptés aux nouvelles conditions de marché, tant pour les accédants que pour les investisseurs.

Offre à la vente	2025	2024	Var.
En nombre de lots	2 892	2 801	+3 %
En millions d'euros TTC	867	840	+3 %

L'offre à la vente est en légère hausse tant en volume qu'en valeur (+3 %).

Approvisionnements⁽¹⁾

Approvisionnements	2025	2024	Var.
En millions d'euros TTC	2 104	2 261	-7 %
En nombre de lots	10 606	11 108	-5 %

Altarea maîtrise le rythme des approvisionnements dans le cadre strict de ses critères prudentiels de sélectivité et de rentabilité.

Pipeline

En millions d'euros TTC de CA potentiel	31/12/2025	Nb. mois	31/12/2024	Var.
Offre à la vente	867	6	840	+3 %
Portefeuille foncier	7 724	50	8 895	-13 %
PIPELINE	8 591	55	9 735	
En nb d'opérations	409		538	-24 %
En nb de lots	36 212		39 603	-9 %
En m ²	2 208 932		2 415 760	

Backlog Logement⁽²⁾

Le *backlog* Logement au 31 décembre 2025 représente 2,2 milliards d'euros HT (vs. 2,4 milliards d'euros HT fin 2024).

⁽¹⁾ Signature de nouvelles options foncières.

⁽²⁾ 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.

1.2.3 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.

1.2.3.1 Bureau

En bureau, Altarea intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD⁽¹⁾) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

Bureau/Grand Paris

En 2025, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement :

- livraison en mars des bureaux de Bobigny Cœur de Ville (10 000 m²) ;
- travaux de Upper, le projet de rénovation des bureaux situés au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (55 000 m²) développés en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts ;
- réalisation des travaux preneurs du 185, rue Saint-Honoré loué au cabinet d'avocats Ashurst (6 100 m²) et dont la livraison est prévue en 2026 ;
- poursuite des travaux du projet Madeleine (21 000 m² à Paris) pour le compte de Norges Bank menés dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ;
- réhabilitation d'un ensemble de 5 hôtels particuliers rue Louis-le-Grand (partenariat JP Morgan/Altarea à 95/5 %) ;
- avancées dans la commercialisation de Landscape (70 200 m², La Défense) portant le taux d'occupation à 66 % (projet réalisé pour le compte d'AltaFund, dans lequel le Groupe détient une participation de 30,3 %).

Bureau/Métropoles régionales

En 2025, Altarea a livré 6 programmes totalisant 38 000 m² :

- à Aix-en-Provence, le Groupe a réalisé le nouveau siège social régional d'Alstom qui intègre sur 7 000 m², des bureaux, un laboratoire de R&D et des ateliers industriels ;
- le nouveau campus de l'ESSCA à Aix-en-Provence (5 500 m²) confirmant une nouvelle fois le savoir-faire du Groupe sur le segment de l'immobilier éducatif ;
- au sein du Technopole de la Mer à Ollioules, Altarea a construit pour Naval Group (en partenariat avec Icade) un ensemble tertiaire de nouvelle génération d'environ 5 000 m², dédié aux systèmes et à la cybersécurité, au sein d'un pôle d'innovation maritime unique et en fort développement ;
- à Marseille le siège social d'Erilia de 11 000 m² ; ainsi que
- le Carré Rabelais à Tours et Claystone à Toulouse, totalisant ensemble 7 600 m².

Altarea a lancé, en partenariat 50/50 avec Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (CERA), la construction de Ki en lieu et place de l'ancien siège social de la CERA. À proximité immédiate de la gare de Lyon-Part-Dieu, Ki est un programme mixte composé de 21 000 m² de bureaux, 85 logements, 550 m² de commerces et services en rez-de-chaussée et 3 000 m² d'espaces verts.

Cette année le Groupe a placé deux projets : La Manufacture à Clermont-Ferrand (12 260 m²) et Le Lab à Nice Mériidia (6 740 m²), représentant 59 millions d'euros TTC en quote-part Groupe.

Par ailleurs, 2 nouvelles opérations pour un total de 12 300 m² ont été maîtrisées à Ollioules (en co-promotion) et à Toulouse.

Fin 2025, le *pipeline* de projets sécurisés en cours de développement en Régions représente une surface cumulée d'environ 152 000 m². Ces opérations, très granulaires, contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

1.2.3.2 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 en 2025 une promesse de vente avec WDP pour les deux bâtiments pré-loués à Boulanger (75 000 m²), constituant la dernière tranche du hub logistique de Bollène actuellement en cours de construction.

Fin 2025, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent ainsi 355 000 m², dont 220 000 m² bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m² pré-loués).

Backlog Immobilier d'entreprise⁽²⁾

Le *backlog* en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2025 représente 124 millions d'euros HT (vs. 214 millions d'euros HT fin 2024).

⁽¹⁾ 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).

⁽²⁾ 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.

1.2.4 Nouvelles activités

Altarea a décidé d'investir dans de nouvelles activités complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Ces Nouvelles activités ont pour caractéristiques communes d'aborder des marchés aux besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

La stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

1.2.4.1 Infrastructures photovoltaïques

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle⁽¹⁾.

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

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

Premier partenariat signé

Altarea et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole⁽²⁾ ont signé un accord de partenariat portant sur 124,6 MWc d'infrastructures photovoltaïques, dont 92,6 MWc en exploitation et le solde achevé ou en fin de construction.

Ce partenariat prendra la forme d'une structure commune à 25/75 (Altarea conservant 25 %) constituée par l'apport de plus de 700 toitures solarisées et un projet au sol de 7,1 MWc développé par le Groupe.

Ce partenariat valide le modèle d'Altarea en tant que développeur, *asset manager* et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques et s'inscrit plus généralement dans la stratégie du Groupe qui consiste à partager l'investissement long terme des opérations arrivées à maturité avec des partenaires de premier plan.

Portefeuille de projets

Le nouveau contexte réglementaire (Programmation Pluriannuelle de l'énergie 3) devrait impacter à la baisse le volume de projets développés en France. Altarea a modifié ses critères d'engagements en conséquence.

À fin décembre 2025, post partenariat avec le groupe Crédit Agricole, le *pipeline* de projets photovoltaïques représente environ 735 MWc sécurisés⁽³⁾, dont 140 MWc à tarif garanti, et le solde à l'étude⁽⁴⁾.

1.2.4.2 Data centers

La maîtrise des savoir-faire clés

Sur le marché des data centers, le parcours administratif est particulièrement complexe, les savoir-faire pertinents sont rares, l'évolution technologique est rapide et la création de valeur est fondamentalement liée à l'utilisateur final.

Depuis plusieurs années, Altarea constitue une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, la réalisation et l'exploitation de data centers.

L'année 2025 a été consacrée à approfondir la connaissance client, à acquérir des expertises techniques supplémentaires et à maîtriser un portefeuille de terrains susceptibles d'accueillir des data centers de différents formats.

Data centers hyperscale

Sur le segment des *hyperscale* (cloud ou IA) l'accès à l'électricité est critique et les utilisateurs finaux potentiels sont peu nombreux et majoritairement américains, ajoutant ainsi une dimension géopolitique au risque de développement. Altarea intervient selon deux stratégies foncières et financières : la vente à l'utilisateur final de terrains autorisés et le développement de projets en co-promotion avec des acteurs mondiaux spécialisés dans les *hyperscale*.

Sur ce marché où les investissements sont potentiellement considérables⁽⁵⁾, Altarea limitera dans un premier temps ses engagements à la maîtrise foncière et aux études et ne mettra en oeuvre les projets qu'une fois ceux-ci sécurisés et dans le cadre de partenariats financiers et commerciaux compatibles avec sa notation de crédit.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Sur ce segment, Altarea s'adresse principalement à des clients qui cherchent à sécuriser le stockage de leurs données sur le territoire français. En fonction des circonstances, ce format peut également répondre aux besoins d'*hyperscalers* en recherche de puissance de calcul additionnelle (*edge*).

L'objectif du Groupe est de disposer d'une base d'actifs en exploitation et de s'imposer comme un acteur de référence du développement et de l'exploitation des data centers de proximité.

⁽¹⁾ Études, 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.

⁽²⁾ Fonds Crédit Agricole Énergies & Territoires à hauteur de 50 % et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25 %. Closing prévu en 2026.

⁽³⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ Les investissements représentent environ 10 M€ par MW IT pour l'infrastructure, auxquels se rajoutent environ 20 M€ par MW IT investis par l'utilisateur final.

Des avancées majeures en 2025

Data centers hyperscale

Des accords sous conditions ont été signés avec un géant du numérique pour la cession d'un terrain aménagé, détenu par Altarea en Ile-de-France et porteur d'une autorisation de raccordement électrique (PTF⁽¹⁾) pour 120 MW.

Un partenariat a également été signé début 2026 avec Vantage Data Centers⁽²⁾ pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus près de Bordeaux sur un terrain détenu par Altarea et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW (projet Citadel). Le lancement de ce projet est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final.

Data centers de proximité (colocation ou edge)

Altarea a livré un premier projet de 3 MW IT⁽³⁾ près de Rennes, acquis un data center déjà loué de 1 MW IT à Mordelles (35) et obtenu un permis de construire définitif pour 7 MW IT à Vélizy (78).

En 2025, Altarea a sécurisé sous forme d'options ou de promesses de nombreux terrains sur lesquels les équipes travaillent en vue d'accueillir des data centers de tout format.

1.2.4.3 Asset management immobilier

L'activité d'*asset management* immobilier recouvre deux stratégies complémentaires :

- l'épargne immobilière grand public pilotée par la société de gestion du Groupe, Altarea Investment Managers, au travers de la SCPI Alta Convictions, labellisée ISR et positionnée sur le nouveau cycle immobilier. En 2025, Alta Convictions a poursuivi l'élargissement et la diversification de son portefeuille avec l'acquisition de trois actifs logistiques (près de Metz, Lyon et à Sainte-Ménéhould) et d'un portefeuille de huit commerces alimentaires en pied d'immeuble (Île-de-France, Chambéry et Lyon). À fin 2025, la SCPI compte 16 actifs, pour une capitalisation dépassant 100 millions d'euros ;
- le marché des institutionnels, adressé notamment au travers du fonds de dette immobilière ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) lancé en partenariat avec Tikehau Capital et capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) et ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Les premières opérations ont été déployées en France et en Europe, et un *pipeline* d'opportunités est en cours d'étude.

⁽¹⁾ Proposition technique et financière : correspond à une autorisation de raccordement électrique pour une puissance donnée.

⁽²⁾ 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 capacité électrique sur plus de 40 campus hyperscale

⁽³⁾ Puissance électrique dédiée exclusivement aux équipements informatiques du data center (serveurs, stockage, réseaux, processeurs,...). Il s'agit de la puissance réellement disponible pour les charges IT, hors besoins liés au refroidissement, aux systèmes électriques auxiliaires ou à l'infrastructure du bâtiment.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Alignement à la taxonomie européenne

Un indicateur clé pour Altarea

La taxonomie européenne⁽¹⁾ 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.

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

La grille d'analyse de la taxonomie permet de mettre en valeur le travail réalisé par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie⁽²⁾. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance⁽³⁾.

Depuis fin juillet 2023, tous les crédits bancaires corporate (signés ou renouvelés) intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif⁽⁴⁾.

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⁽⁵⁾ : Atténuation du changement climatique (Énergie), 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⁽⁶⁾.

Altarea a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution⁽⁷⁾.

Résultats

Chiffre d'affaires 2025 aligné à 73,9 %⁽⁸⁾

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,5
CA aligné	1 242,0	110,2	180,8	1 533,5
% CA consolidé	75,5 %	75,3 %	63,8 %	73,9 %

En 2025, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 73,9 % (68,6 % en 2024 et 48,1% en 2023).

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

⁽¹⁾ Cf. Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD.

⁽²⁾ Altarea a fait partie des huit entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate dès leur assemblée générale annuelle 2025. Source : Bilan du Say on Climate français 2025, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

⁽³⁾ À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

⁽⁴⁾ Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. En 2025, 299 opérations/actifs étudiés ont été analysés et considérées comme alignées.

⁽⁵⁾ Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

⁽⁶⁾ Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

⁽⁷⁾ Altarea a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place. Ce travail est mis à jour tous les ans.

⁽⁸⁾ Le chiffre d'affaires 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 en 2025 s'élève à 97,5% (soit 2 022,8 millions d'euros de CA éligible).

1.3.2 Performance carbone

Altarea a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable. Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

Méthodologie Altarea

Les émissions de GES⁽¹⁾, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e), sont classées en trois catégories (scopes⁽²⁾) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes, etc.) ;
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations, etc.).

Concernant Altarea, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **promotion immobilière**⁽³⁾, elles sont liées à :
 - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans ;
- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le reporting des émissions correspond aux opérations sous contrôle opérationnel⁽⁴⁾.

Promotion immobilière

Altarea comptabilise sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2025 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet ;
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

Foncière

La performance carbone de la Foncière est déterminée à partir des consommations des parties communes (mesures réelles) et de celles des parties privatives (mesures réelles et estimées). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de GES en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le Groupe n'intègre pas les émissions liées au transport des visiteurs pour lesquelles il ne dispose pas de levier direct. À titre d'information, elles ont représenté 206 milliers de tonnes en 2025 (contre 198 milliers de tonnes en 2024).

Évolution des émissions en 2025

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 588 milliers de tonnes⁽⁵⁾, en baisse de -24 % par rapport à 2024 et en baisse de -63 % par rapport à 2019⁽⁶⁾.

(en milliers de tCO ₂ e)	2025	%	2024	2019
Promotion Immobilière	524	89 %	739	1 551
Logement	430	73 %	567	1 041
Immobilier d'Entreprise	70		148	315
Commerce	24		23	195
Foncière et Corporate	27	5 %	36	12
Nouvelles activités	36		1	0
GROUPE	588		776	1 563
dont Construction	410	70 %	509	822
dont Utilisation	151	26 %	231	729
dont Foncière et Corporate	27	5 %	36	12

⁽¹⁾ Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone, etc.) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

⁽²⁾ Conformément au GHG protocol international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de GES provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development et le World Resources Institute.

⁽³⁾ Pour compte propre ou compte de tiers.

⁽⁴⁾ Opérations en intégration globale à 100 % et mise en équivalence en quote-part.

⁽⁵⁾ Dont 151 milliers de tonnes (soit 26 %) correspondent à des émissions futures (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction)

⁽⁶⁾ Altarea a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO₂eq/m² et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO₂eq/m².

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (89 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission, la démarche de décarbonation du patrimoine ayant été initiée dès 2010.

Analyse de la variation des émissions de GES

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux⁽¹⁾ facteurs combinés :

- le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier⁽²⁾ ;
- l'**intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en kgCO₂e/m² mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m² d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altarea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

Évolution sur l'année 2025

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2024	776	
Promotion – effet volume	-85	-11 %
Promotion – effet taux	-103	-13 %
ÉMISSIONS GES 2025	588	-24 %

En 2025, la baisse de -24 % des émissions de GES se décompose entre :

- -13 % d'effet taux lié à la baisse de l'intensité carbone surfacique⁽³⁾ qui ressort à 998 kgCO₂e/m² en 2025 contre 1 155 kgCO₂e/m² en 2024 (sortie d'opérations anciennes plus carbonées⁽⁴⁾ et intégration d'opérations nouvelles plus performantes⁽⁵⁾) ;
- -11 % d'effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion résidentielle.

Évolution depuis 2019

(en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2019	1 563	
Ajustement CSRD	+12	+1 %
Changements de périmètre	+50	+3 %
Effet périmètre	+62	+4 %
Effet volume	-486	-31 %
Effet taux	-551	-35 %
ÉMISSIONS GES 2025	588	-63 %

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 563 milliers de tCO₂e à 588 milliers de tCO₂e, soit une baisse de -63 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté -35 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

⁽¹⁾ L'évolution du mix produit (logement, bureau, logistique, etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si en pratique l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles certaines années.

⁽²⁾ Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022.

⁽³⁾ Quantité de CO₂e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO₂e par mètre carré ou kg CO₂e/m².

⁽⁴⁾ D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 363 kgCO₂e/m².

⁽⁵⁾ D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 008 kgCO₂e/m².

Trajectoire carbone à horizon 2030

Au regard de sa performance 2025 et de la maturité accrue du secteur du bâtiment sur les enjeux carbone, le Groupe se fixe des objectifs encore plus plus ambitieux en matière de trajectoire carbone.

À horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 800 kgCO₂e/m² et 900 kgCO₂e/m² (contre 900 kgCO₂e/m² et 1 000 kgCO₂e/m² précédemment).

Dans l'hypothèse d'une reprise de croissance en volume des activités de promotion immobilière et compte tenu de cette nouvelle cible d'intensité surfacique, les émissions de gaz à effet de serre en 2030 devraient désormais être comprises entre 700 et 780 milliers de tonnes de CO₂e contre 850 et 950 milliers de tonnes de CO₂e précédemment, soit -18 %.

Cette estimation est fournie « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains éléments susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, tels que :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Suivi du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES se mesure à travers l'intensité carbone économique (quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires⁽¹⁾).

(en gCO ₂ e/€)	2025	2024	2019
Intensité carbone	276	280	503

En 2025, Altarea a émis 276 grammes de CO₂e par euro de chiffre d'affaires⁽²⁾, soit -1,4 % par rapport à 2024 (et -45 % par rapport à 2019). Cette faible baisse s'explique notamment par l'intégration d'émissions sur des activités du Groupe ne générant actuellement pas de chiffre d'affaires (*data centers*, chantier Austerlitz).

⁽¹⁾ Exprimée en grammes de CO₂e par euro ou gCO₂e/€.

⁽²⁾ Chiffre d'affaires intégrant les cessions internes.

1.4 Performance financière

1.4.1 Résultats annuels 2025

En 2025, le chiffre d'affaires atteint 2 075,6 millions d'euros (vs. 2 768,5 millions d'euros en 2024) soit -25,0 %.

Le résultat net récurrent (FFO⁽¹⁾) est en hausse de +13,9 % à 144,9 millions d'euros (vs. 127,2 millions d'euros en 2024).

Le résultat net part du Groupe s'établit à 8,4 millions d'euros, contre 6,1 millions d'euros en 2024.

(en millions d'euros)	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
Chiffre d'affaires	285,3	1 652,7	136,1	1,4	0,1	2 075,6	–	2 075,6
Variation vs. 31/12/2024	-3,0 %	-17,0 %	-71,0 %	na	na	-25,0 %		-25,0 %
Loyers nets	220,2	–	–	–	–	220,2	–	220,2
Marge immobilière	3,3	107,6	26,6	–	–	137,5	(58,8)	78,6
Prestations de services externes	31,3	20,1	4,2	1,4	0,1	57,0	–	57,0
Revenus nets	254,8	127,7	30,8	1,4	0,1	414,7	(58,8)	355,8
Variation vs. 31/12/2024	3 %	26 %	-51 %	na	na	– %	na	
Production immobilisée et stockée	3,8	120,0	9,7	2,3	–	135,8	–	135,8
Charges d'exploitation	(33,7)	(194,9)	(19,8)	(8,1)	0,9	(255,7)	(20,7)	(276,4)
Frais de structure nets	(29,9)	(74,9)	(10,1)	(5,9)	0,9	(119,9)	(20,7)	(140,5)
Contributions des sociétés MEE	6,5	2,4	(2,8)	0,8	–	6,9	(11,5)	(4,7)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							(27,3)	(27,3)
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(15,1)	(15,1)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							1,5	1,5
Charges calculées et frais de transaction – Nouvelles activités							(7,7)	(7,7)
Autres				(0,9)	0,9	–	(10,4)	(10,4)
Résultat opérationnel	231,4	55,2	17,8	(4,6)	1,9	301,7	(150,0)	151,7
Variation vs. 31/12/2024	+10,0 %	x2,1	-63,0 %	na	na	+10,0 %		
Coût de l'endettement net						(37,1)	(5,0)	(42,1)
Autres résultats financiers						(31,3)	(4,0)	(35,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						–	(12,6)	(12,6)
Résultat de cession de participation						–	(1,9)	(1,9)
Impôts						(4,5)	16,2	11,7
Résultat net						228,8	(157,3)	71,5
Minoritaires						(83,9)	20,8	(63,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE						144,9	(136,5)	8,4
Variation vs. 31/12/2024						+13,9 %		
Nombre moyen d'actions dilué						23 062 220		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (EN EUROS)						6,28		
Variation vs. 31/12/2024						+8,5 %		

⁽¹⁾ Funds From Opérations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 075,6 millions d'euros, en baisse de -25,0 % par rapport à 2024 :

- en **Commerce**, les revenus locatifs sont en hausse de +1,1% à 246,2 millions d'euros. Le chiffre d'affaires lié aux opérations de promotion pour compte de tiers est plus limité à 7,8 millions d'euros en 2025 (contre 24,0 millions d'euros en 2024), ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires de -3,0 % à 285,3 millions d'euros (vs. 294,3 millions d'euros en 2024) ;
- en **Logement**, il baisse de -17,0 % à 1 652,7 millions d'euros (vs. 1 985,7 millions d'euros en 2024) en raison de l'extinction rapide de la contribution des opérations d'ancienne génération. Les opérations de nouvelle génération sont en phase de montée en puissance et ont représenté un peu plus de 50 % du chiffre d'affaires Logement en 2025 (contre 14% en 2024) ;
- en **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires s'établit à 136,1 millions d'euros vs. 476,6 millions d'euros en 2024 qui avait bénéficié de l'impact de grandes transactions en Logistique.

Résultat opérationnel FFO

Le résultat opérationnel FFO⁽¹⁾ progresse de +10,0 % à **301,7 millions d'euros** (vs. 274,1 millions d'euros en 2024). Il est composé de :

- **231,4 millions d'euros en Commerce** (+10,0 %), porté par la croissance des loyers net (+1,8 %), une bonne tenue des honoraires externes et l'impact favorable de la résolution du litige Ponte Parodi⁽²⁾ ;
- **55,2 millions d'euros en Logement** (vs. 26,9 millions d'euros en 2024). La progression du résultat opérationnel FFO provient de la montée en puissance des projets de nouvelle génération en Logement neuf à marges satisfaisantes. La réhabilitation de l'ancien a impacté négativement le résultat opérationnel à hauteur de -11,3 millions d'euros⁽³⁾ ;
- **17,8 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (vs. 47,6 millions d'euros en 2024). Le résultat opérationnel FFO reflète la bonne tenue de l'activité courante (prestations de services en Île-de-France, Promotion en Régions notamment). L'année 2024 avait été marquée par des grandes transactions en Logistique, ce qui explique la baisse relative de la contribution de cette activité ;
- **-4,6 millions d'euros pour les Nouvelles Activités**, contre -12,4 millions d'euros en 2024. En 2025, les activités d'*asset management* et d'Infrastructures photovoltaïques ont atteint leur *break even* avec une contribution au résultat opérationnel FFO légèrement positive, ce qui explique l'amélioration de la performance par rapport à 2024.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle⁽⁴⁾ du Groupe s'établit à 14,5 % (contre 9,8 % en 2024 et 9,1 % en 2023).

Résultat net récurrent (FFO)

Le FFO part du Groupe s'établit à 144,9 millions d'euros, en hausse de +13,9 %.

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour -37,1 millions d'euros et autres résultats financiers pour -31,3 millions d'euros) sont en hausse de -8,1 millions d'euros en raison principalement de l'évolution du mix de financement du Groupe, de sa couverture associée et de la baisse des placements de trésorerie.

La charge d'impôt s'établit à -4,5 millions d'euros, stable par rapport à 2024, et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables.

Ramené par action, le FFO s'établit à 6,28 euros (+8,5 %) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 405 770 actions nouvelles⁽⁵⁾ en 2025.

Résultat net consolidé part du Groupe

Le résultat net consolidé part du Groupe après variation de valeurs et charges calculées⁽⁶⁾ s'établit à 8,4 millions d'euros (contre 6,1 millions d'euros en 2024) après prise en compte notamment de charges comptables exceptionnelles sur l'activité de réhabilitation de l'ancien (Histoire & Patrimoine) pour -43,6 millions d'euros⁽⁷⁾.

⁽¹⁾ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

⁽²⁾ Fin 2025, l'Autorité Portuaire de Gênes a indemnisé le Groupe à hauteur de 12,7 millions d'euros (cf. Performance opérationnelle Commerce), versés en janvier 2026.

⁽³⁾ Contre -5,6 millions d'euros en 2024.

⁽⁴⁾ Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

⁽⁵⁾ Dont 1 222 192 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 174 192 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 9 386 au titre du FCPE.

⁽⁶⁾ Dotations aux amortissements et provisions, variations de valeur des instruments financiers et des immeubles de placement, charges AGA, indemnités de départ en retraite, IFRS 5, frais de transaction et autres charges calculées.

⁽⁷⁾ Ajustement de la valeur comptable des stocks, des frais d'études, de l'offre à la vente ainsi que des coûts techniques et commerciaux (montant après impôts).

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR de continuation dilué⁽¹⁾ à 103,9 euros/action

ANR Groupe	31/12/2025				31/12/2024	
	(en M€)	var	€/act.	var	(en M€)	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 640,0	-3,2 %	70,4	-9,0 %	1 694,3	77,4
Autres plus-values latentes	625,5				515,1	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	25,5				22,0	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	22,4				78,9	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(18,7)				(16,5)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	73,3				67,8	
Part des commandités ^(c)	(12,1)				(12,9)	
ANR NNAV de liquidation	2 355,9	+0,3 %	101,1	-5,8 %	2 348,6	107,3
Droits et frais de cession estimés	66,3				63,6	
Part des commandités ^(c)	(0,3)				(0,3)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	2 421,8	+0,4 %	103,9	-5,6 %	2 411,8	110,1
Nombre d'actions diluées :	23 302 605				21 896 835	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

L'actif net réévalué de continuation dilué est légère progression à 2 421,8 millions d'euros contre 2 411,8 millions d'euros en 2024, soit +0,4 %.

1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	(en M€)	(en €/act.)
ANR 31 décembre 2024	2 411,8	110,1
Dividende	(179,1)	(8,0)
Augmentations de capital	102,5	4,4
FFO pdg 2025	144,9	6,3
Variations de valeur ^(a)	57,6	2,5
Instruments financiers et dette à taux fixe	(76,6)	(3,3)
IFRS 16	(19,0)	(0,8)
Autres et frais de transaction ^(b)	(20,4)	(7,3)
ANR 31 DÉCEMBRE 2025	2 421,8	103,9
vs. 31 décembre 2024	+0,4 %	-5,6 %

(a) Promotion, Commerce et autres plus-values latentes sur projets maîtrisés.

(b) Dont charge AGA, dotations aux amortissements, part des commandités

L'actif net réévalué de continuation dilué est en légère hausse à 2 421,8 millions d'euros (+0,4 %), l'impact du dividende 2024, des variations de valeur des instruments financiers et des dettes à taux fixe ayant été compensé par le FFO et les autres variations de valeur. La valeur de la promotion retenue se situe à la fourchette basse de l'évaluation réalisée par Accuracy. Cette valeur basse est en légère augmentation par rapport à 2024 en lien avec l'amélioration des perspectives de rentabilité de cette activité.

La baisse de l'ANR par action (103,9 euros/action contre 110,1 euros/action en 2024) est due à l'augmentation du nombre d'actions diluées⁽²⁾.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Dont 1 222 192 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 174 192 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 9 386 au titre du FCPE.

1.4.2.3 Principes de calcul

Évaluation 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	31 %
CBRE	France & International	31 %
Autres	France & International	8 %

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 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 de la clôture annuelle : le pôle d'*asset management* Commerce (Altarea Commerce 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.

La valeur retenue par Altarea à partir des éléments fournis par Accuracy est une valeur d'utilité.

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.

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.

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.

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).

1.4.3 Ressources financières

1.4.3.1 Faits marquants 2025

En 2025, le Groupe a notamment :

- remboursé fin avril et par anticipation l'obligation Altareit⁽¹⁾ d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus), opération intégralement financée par le cash disponible. Le Groupe n'a désormais plus d'échéance obligataire avant 2028 ;
- mis en place un crédit hypothécaire de 73 millions d'euros à sept ans adossé au centre commercial Carré de Soie à Vaulx-en-Velin (actif consolidé par mise en équivalence).
- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 102,3 millions d'euros, dont 101,6 millions d'euros via le paiement partiel du dividende 2024 en actions (création de 1 222 192 actions nouvelles) et 0,8 million d'euros via une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés (création de 9 386 actions nouvelles).
- amélioré sa notation de crédit à long terme avec le relèvement par S&P Global de la perspective de « négative » à « stable », qui s'établit désormais à « BBB-, outlook stable » tant pour Altarea que pour sa filiale Altareit.

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2025, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles⁽²⁾ de 2 039 millions d'euros (2 530 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Disponible (en millions d'euros)	Lignes de crédits		Total
	Trésorerie	non utilisées	
Au niveau corporate	238	1 177	1 414
Au niveau des projets	331	294	625
TOTAL	569	1 470	2 039

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 284 millions d'euros, tirées à hauteur de 125 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Financements court et moyen termes

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP⁽³⁾ (échéance inférieure ou égale à un an) et deux programmes NEU MTN⁽⁴⁾ (échéance supérieure à un an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2025, l'encours du programme NEU CP Altareit est de 141 millions d'euros.

Nette des NEU CP en circulation, la liquidité disponible du Groupe s'établit à 1 898 millions d'euros.

⁽¹⁾ Nominal initial de 350 000 000 euros, coupon de 2,875 %, échéance 2 juillet 2025 (code ISIN FR0013346814).

⁽²⁾ Montants à 100 %.

⁽³⁾ Negotiable EUropean Commercial Paper.

⁽⁴⁾ Negotiable EUropean Medium Term Note.

1.4.3.2 Dette nette⁽¹⁾

Évolution de la dette en 2025

La dette nette progresse de +221 millions d'euros à 1 902 millions d'euros (contre 1 681 millions d'euros fin 2024).

<i>(en millions d'euros)</i>	
DETTE NETTE 31 DÉCEMBRE 2024	1 681
Dividende en numéraire	76
FFO	(144,9)
BFR Logement	78
Capex Bureau et Logistique	77
Capex Commerce	70
Infrastructures photovoltaïques	10
<i>dont Capex</i>	91
<i>dont reclassement en IFRS 5</i>	(81)
Data centers	28
Asset management immobilier	11
Autres	15
DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 902

Au cours de l'année, le Groupe a poursuivi ses investissements sur l'ensemble de ses métiers : Commerce (Gare Paris-Austerlitz), BFR en Logement (nouvelle offre abordable, décarbonée et rentable), Bureau (Saint-Honoré, etc.) et en

Logistique (Bollène,...), infrastructures photovoltaïques, dont un premier portefeuille est en cours de cession (reclassement en IFRS 5 de la dette adossée), ainsi que sur les *data centers* et l'*asset management* immobilier).

Structure de la dette et duration

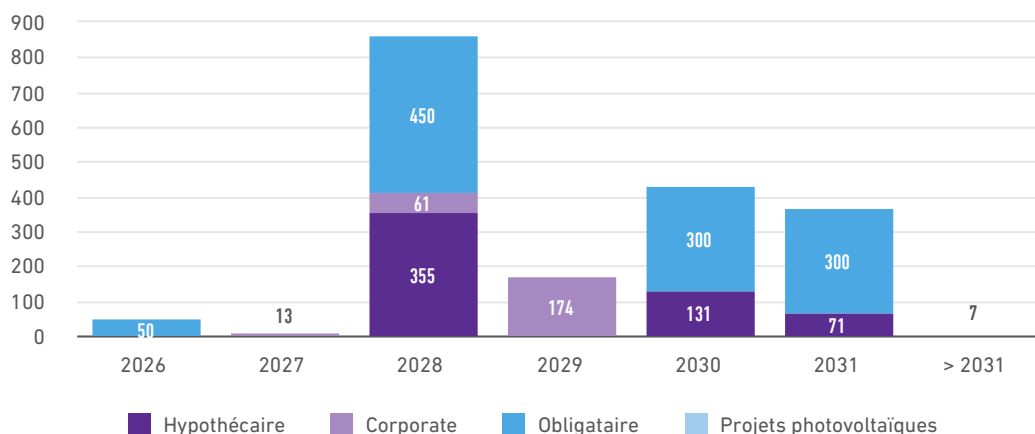
<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dette corporate bancaire	377	264
Marchés de crédit	1 254	1 445
Dette hypothécaire	560	559
Dette sur opérations de promotion	87	111
Dette sur projets photovoltaïques	7	81
Total Dette brute	2 286	2 460
Disponibilités	(384)	(779)
TOTAL DETTE NETTE	1 902	1 681

Au 31 décembre 2025, la duration moyenne de la dette nette est de 3 ans et 1 mois, contre 4 ans et 6 mois au 31 décembre 2024

⁽¹⁾ Dette nette obligataire et bancaire.

Échéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement à long terme⁽¹⁾ du Groupe par maturité.



La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var), celle de 2030 au centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

Les dettes dont l'échéance est supérieure à 2031 concernent les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne de la dette est supérieure ou égale à 20 ans lors de sa 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 (en millions d'euros)	Dettes à taux fixe	Couvertures à taux fixe ^(a)	Position à taux fixe ^(b)	Taux de couv. moyen ^(c)
2026	1 050	1 607	2 657	1,14 %
2027	1 050	1 600	2 650	1,14 %
2028	600	1 032	1 632	1,75 %
2029	600	825	1 425	1,60 %
2030	300	467	767	2,11 %
2031	0	371	371	1,83 %

(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 : 2,01 % (+9 bps)

Le coût moyen de la dette brute s'établit à 2,01 % fin 2025 (vs. 1,92 % au 31 décembre 2024). Le Groupe a continué de bénéficier de l'impact positif de sa position de couverture de taux et des produits de placement de sa trésorerie, même si cet impact est moindre qu'en 2024 en raison de la baisse des taux courts.

⁽¹⁾ À date de publication et hors financements à court terme et promotion.

1.4.3.3 Structure financière, ratios et covenants

Loan-to-value (LTV)

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Endettement brut	2 286	2 460
Disponibilités	(384)	(779)
Endettement net consolidé	1 902	1 681
Commerce à la valeur (IG) ^(a)	3 898	3 872
Commerce à la valeur (titres MEE), autres ^(b)	213	197
Immeubles de placement au coût ^(c)	150	126
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	194	149
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 385	1 322
Nouvelles activités	295	233
Valeur vénale des actifs	6 136	5 898
RATIO LTV	31,0 %	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).

Emplois - ressources

L'allocation des capitaux employés du Groupe varie en fonction des cycles immobiliers avec une pondération prédominante de la foncière Commerce qui représente 69 % des capitaux employés. Le bilan du Groupe est fortement capitalisé et la dette nette obligataire et bancaire représente 31,0 % des ressources financières totales.

(en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
Foncière Commerce	4 262	69 %	4 194	71 %
Logement	1 111	18 %	1 070	18 %
Bureau	295	5 %	273	5 %
Logistique	173	3 %	128	2 %
Nouvelles activités	295	5 %	233	4 %
TOTAL Capitaux employés consolidés	6 136	100 %	5 898	100 %
Capitaux propres économiques	3 859	63 %	3 880	66 %
dont actif net réévalué part du Groupe	2 421,8		2 411,8	
dont capitaux propres minoritaires	1 437		1 469	
Dette nette obligataire et bancaire	1 902	31,0 %	1 681	28,5 %
Autres passifs	375	6 %	336	6 %
TOTAL Ressources consolidées	6 136	100 %	5 898	100 %

Ratios de crédits

	Covenant	31/12/2025	31/12/2024	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	31,0 %	28,5 %	+250 bps
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	8,1x	9,6x	-1,5x

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

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

Au 31 décembre 2025, le ratio Dette Nette/EBITDA⁽¹⁾ s'établit à 6,3x contre 6,1x fin 2024 et le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres ressort à 38,2 % contre 34,7 % fin 2024. Aucun des deux ratios précédents ne constitue un covenant pour le Groupe.

1.4.3.4 Notation financière

Le 6 octobre 2025, S&P Global a confirmé la notation de crédit long terme à « BBB- » (investment grade) et a relevé la perspective de « négative » à « stable », ainsi que celle de sa filiale Altareit spécialisée dans la promotion.

⁽¹⁾ Endettement net obligataire et bancaire/Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

1.4.4 Perspectives, dividende et guidance

PERSPECTIVES

La feuille de route d'Altarea établie début 2023 prévoyait deux années d'adaptation au changement de cycle (2023 et 2024) suivies de trois années de montée en puissance (2025, 2026 et 2027) sur les métiers de la transformation urbaine et les nouvelles activités. L'année 2025, première année de la phase de montée en puissance, s'inscrit totalement dans cette feuille route avec un FFO en hausse ayant bénéficié du début de la reprise en Logement et de la bonne tenue du Commerce.

2026 et 2027 : montée en puissance des résultats sur les activités historiques, poursuite des investissements sur les nouvelles activités

Le FFO devrait continuer à croître de façon significative en 2026 et en 2027⁽¹⁾, tiré principalement par la promotion. La production de logements neufs devrait atteindre entre 8 000 et 9 000 lots avec une priorité donnée à la rentabilité ainsi qu'à la maîtrise des coûts et du besoin en fonds de roulement. La contribution de la foncière devrait être portée par les commerces en gares, avec notamment la livraison de la gare Paris Austerlitz, dans un contexte général d'inflation faible et de croissance modérée des loyers.

La contribution financière positive des infrastructures photovoltaïques et de l'asset management immobilier devrait compenser les frais de recherche et développement sur les data centers mais également sur de nouveaux produits.

2028 et au-delà : montée en puissance de la contribution des nouvelles activités

A partir de l'année 2028, l'Asset management immobilier et les Infrastructures photovoltaïques devraient continuer à faire croître leur contribution dont le niveau dépendra du contexte général et de l'évolution du cadre réglementaire.

En Data centers, l'ambition d'Altarea est de contribuer au développement de projets représentant plusieurs centaines de MW IT. Le Groupe maîtrise dès aujourd'hui des terrains autorisés ou en cours de montage lui permettant de porter cette ambition. La contribution des data centers aux résultats du Groupe est ainsi potentiellement très significative, mais reste incertaine à ce stade tant en volume qu'en planning.

Objectif de FFO à moyen terme

Altarea a pour objectif un FFO égal ou supérieur à 300 millions d'euros à moyen terme. L'atteinte de cet objectif repose à la fois sur la croissance des activités historiques (foncière Commerce, Promotion résidentiel et immobilier d'entreprise) en 2026 et 2027 et sur la montée en puissance des Nouvelles activités, notamment des data centers, à partir de 2028.

DIVIDENDE

Dividende 2025 (versé en 2026) : Altarea soumettra au vote des actionnaires réunis en Assemblée générale le 4 juin 2026, le versement d'un dividende de 8,00 euros par action, ainsi que la possibilité d'opter soit pour un versement à 100 % en numéraire, soit à 25 % en numéraire et 75 % en titres.

AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69 % du capital d'Altarea.

Dividende 2026 (versé en 2027) : stabilité du dividende à 8,00 euros par action, avec une option partielle de conversion en titres.

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. Le FFO est ainsi attendu en nette progression sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

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.

⁽¹⁾ Sous réserve du contexte politique, géopolitique et macro-économique.

Compte de résultat analytique

	31/12/2025			31/12/2024		
	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	246,2	–	246,2	243,5	–	243,5
Autres charges	(26,0)	–	(26,0)	(27,1)	–	(27,1)
Loyers nets	220,2	–	220,2	216,4	–	216,4
Prestations de services externes	31,3	–	31,3	26,7	–	26,7
Production immobilisée et stockée	3,8	–	3,8	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(33,7)	(2,8)	(36,5)	(48,8)	(5,0)	(53,8)
Frais de structure nets	1,4	(2,8)	(1,4)	(16,7)	(5,0)	(21,7)
Part des mises en équivalence	6,5	(0,9)	5,6	6,5	9,1	15,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,2	1,2	–	(2,3)	(2,3)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	3,3	0,3	3,6	4,1	0,9	5,0
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(28,4)	(28,4)	–	4,7	4,7
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–
Résultat opérationnel commerce	231,4	(30,6)	200,8	210,3	7,4	217,7
Chiffre d'affaires	1 632,7	–	1 632,7	1 959,0	–	1 959,0
Coût des ventes et autres charges	(1 525,1)	(59,1)	(1 584,2)	(1 884,1)	(6,7)	(1 890,8)
Marge immobilière	107,6	(59,1)	48,5	74,9	(6,7)	68,2
Prestations de services externes	20,1	–	20,1	26,7	–	26,7
Production stockée	120,0	–	120,0	125,0	–	125,0
Charges d'exploitation	(194,9)	(17,8)	(212,8)	(197,3)	(19,8)	(217,1)
Frais de structure nets	(54,8)	(17,8)	(72,7)	(45,6)	(19,8)	(65,4)
Part des mises en équivalence	2,4	(7,4)	(5,0)	(2,4)	(5,3)	(7,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(15,1)	(15,1)	–	(23,7)	(23,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel logement	55,2	(99,5)	(44,3)	26,9	(55,4)	(28,5)
Chiffre d'affaires	131,9	–	131,9	471,9	–	471,9
Coût des ventes et autres charges	(105,3)	–	(105,3)	(413,2)	–	(413,2)
Marge immobilière	26,6	–	26,6	58,7	–	58,7
Prestations de services externes	4,2	–	4,2	4,7	–	4,7
Production stockée	9,7	–	9,7	8,2	–	8,2
Charges d'exploitation	(19,8)	(3,0)	(22,9)	(27,5)	(2,8)	(30,3)
Frais de structure nets	(6,0)	(3,0)	(9,0)	(14,5)	(2,8)	(17,4)
Part des mises en équivalence	(2,8)	(3,8)	(6,7)	3,3	(2,0)	1,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,3	1,3	–	(0,8)	(0,8)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	0,2	0,2	–	(1,9)	(1,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	17,8	(5,4)	12,4	47,6	(7,5)	40,1
Nouvelles activités	(4,6)	(9,0)	(13,6)	(12,4)	(4,0)	(16,4)
Autres (corporate)	1,9	(5,4)	(3,6)	1,7	(5,2)	(3,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	301,7	(150,0)	151,7	274,1	(64,7)	209,4
Coût de l'endettement net	(37,1)	(5,0)	(42,1)	(28,5)	(5,8)	(34,3)
Autres résultats financiers	(31,3)	(4,0)	(35,3)	(31,8)	(3,5)	(35,3)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(12,6)	(12,6)	–	(58,7)	(58,7)
Résultats de cession des participations	–	(1,9)	(1,9)	–	(5,9)	(5,9)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	233,3	(173,4)	59,8	213,8	(138,7)	75,2
Impôts sur les sociétés	(4,5)	16,2	11,7	(4,0)	14,9	10,9
RÉSULTAT NET	228,8	(157,3)	71,5	209,8	(123,7)	86,1
Minoritaires	(83,9)	20,8	(63,1)	(82,6)	2,6	(80,0)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	144,9	(136,5)	8,4	127,2	(121,1)	6,1
Nombre moyen d'actions diluées ^(a)	23 062 220	23 062 220	23 062 220	21 965 642	21 965 642	21 965 642
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €/ACTION), PART DU GROUPE	6,28	(5,92)	0,37	5,79	(5,51)	0,28

(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, mai, juillet et septembre 2025 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Bilan consolidé

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants	5 098,7	5 079,3
Immobilisations incorporelles	345,5	359,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	235,0	246,2
<i>dont Marques</i>	99,0	99,0
<i>dont Relations clientèles</i>	0,5	1,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	11,0	12,7
Immobilisations corporelles	158,7	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	100,3	113,1
Immeubles de placement	4 056,2	4 016,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 642,7	3 628,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	156,6	132,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	257,0	255,9
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	352,4	357,7
Actifs financiers (non courant)	18,8	17,0
Impôt différé actif	66,9	50,9
Actifs courants	2 859,7	3 320,7
Stocks et en-cours nets	907,8	992,3
Actifs sur contrats	453,3	507,2
Clients et autres créances	841,0	954,1
Créance d'impôt sur les sociétés	4,5	7,7
Actifs financiers (courant)	19,5	25,2
Instruments financiers dérivés	59,0	55,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,5	778,9
Actifs destinés à la vente	190,9	0,0
TOTAL ACTIF	7 958,4	8 400,0

Bilan consolidé (suite)

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	3 076,7	3 162,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 640,0	1 694,3
Capital	356,1	334,6
Primes liées au capital	275,3	330,7
Réserves	1 000,2	1 022,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	8,4	6,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 436,8	1 468,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 150,2	1 165,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	63,1	80,0
Passifs non courants	2 448,0	2 586,8
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 327,8	2 467,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	61,8	63,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 045,4	1 094,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	865,2	943,6
<i>dont Obligations locatives</i>	102,4	116,9
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	252,9	249,4
Provisions long terme	58,2	61,3
Dépôts et cautionnements reçus	49,7	48,7
Impôt différé passif	12,3	9,1
Passifs courants	2 433,7	2 650,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	508,8	532,1
<i>dont Emprunts obligataires</i>	67,3	356,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	159,2	62,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	141,0	0,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	7,8	3,4
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	108,6	82,6
<i>dont Obligations locatives</i>	20,8	20,4
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,1	6,5
Instruments financiers dérivés	1,8	13,7
Passifs sur contrats	106,6	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 711,6	1 972,5
Dettes d'impôt exigible	1,9	1,8
Passifs destinés à la vente	103,0	0,0
TOTAL PASSIF	7 958,4	8 400,0

