

PRÉSENTATION ANNUELLE DES COMPTES 2025

JEUDI 21 MAI 2026



COMPAGNIE DE
PHALSBOURG

2026 : l'horizon s'éclaircit !

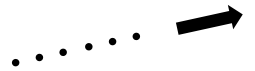
474 592 982

L'INNOVATION COMME MOTEUR DE DEVELOPPEMENT



des lieux uniques et durables pour valoriser
l'environnement naturel et humain

Le Commerce : changer les
Entrées de Villes



L'innovation dans le commerce avec le développement de projets emblématiques (tels que l'Atoll, The Village, Waves, Central Parc Epagny, Mon Grand Plaisir et Central Parc Valvert) est notre moteur et constituera, dans une projection à 10 ans, les standards du marché de l'Immobilier commercial.

En effet, le Commerce sera réparti en 3 catégories :

- Le commerce de centre-ville dans un nombre limité de rues
- Les sites de proximité en périphérie
- Les Mégas Malls infrastructurels

Nous nous spécialisons dans les Mégas Malls infrastructurels en extérieur car ils sont plus écologiques, plus adaptables et beaucoup plus puissants

4 PILIERS QUI SONT AU CŒUR DE NOTRE VISION

4
PILIERS

UNE ARCHITECTURE EXCEPTIONNELLE



UNE ÉCOLOGIE EXCEPTIONNELLE



UN BIEN-ÊTRE DU CLIENT EXCEPTIONNEL



UN DIGITAL EXCEPTIONNEL

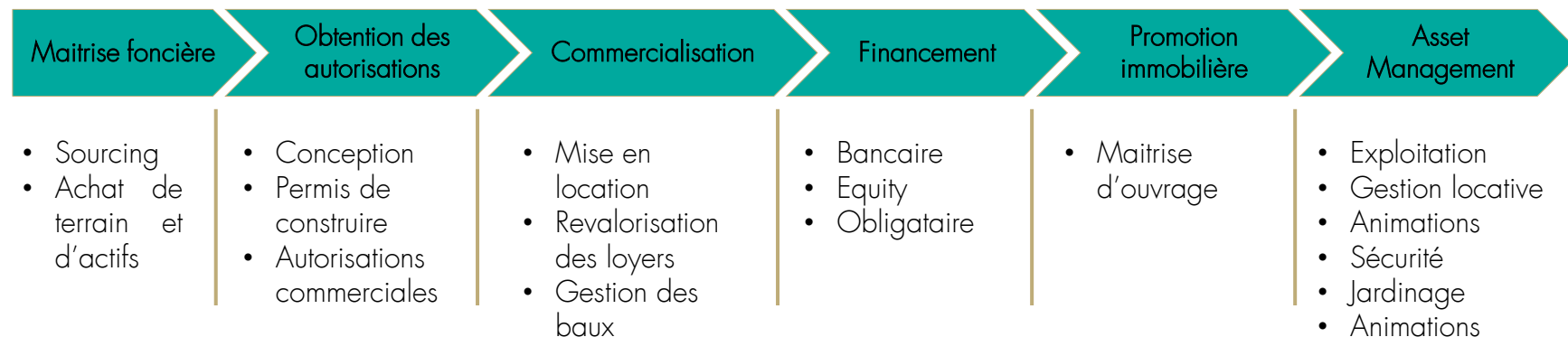


*L'ADN de la Compagnie de Phalsbourg
Notre Différence, notre Obsession : l'Amour du Client et le Beau*

Tous nos projets, tous nos immeubles doivent être beaux !

UNE MAÎTRISE INTÉGRÉE DE TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE

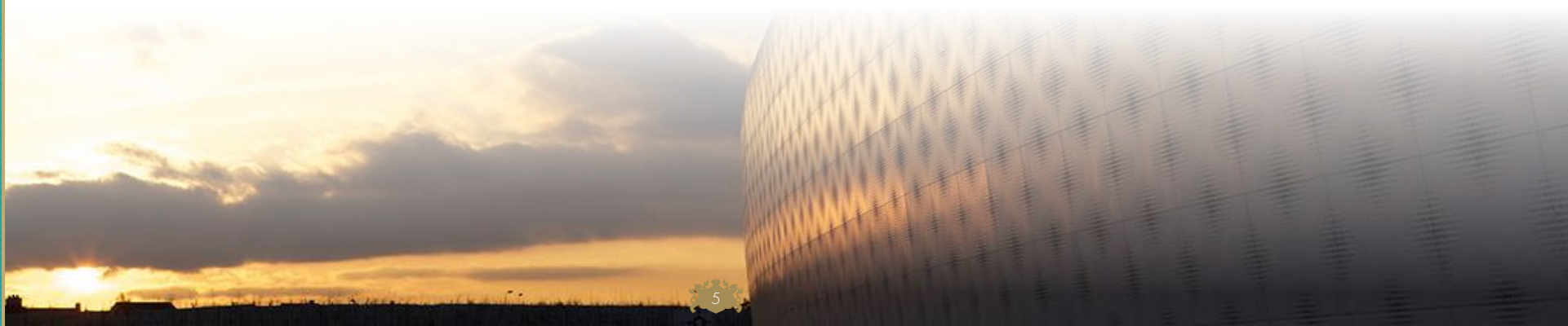
Compagnie de Phalsbourg agit à chaque étape de la chaîne de valeur:



Compagnie de Phalsbourg intervient **sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : création, exploitation et valorisation de ses destinations**, exclusivement pour ses propres projets car cela garantit une maîtrise de la qualité et l'adéquation à notre vision.

Il faut noter que la durée de création de ce type de projets augmente de manière significative année après année ce qui constitue une très grosse barrière à l'entrée, synonyme de valorisation de nos actifs.

À titre d'exemple, le concours de Valvert a été remporté en 2013 pour une ouverture en mai 2026.



NOTRE ENGAGEMENT :

CRÉER DES LIEUX UNIQUES ET BEAUX

C'est avec cette haute idée de notre mission que nous nous impliquons dans chaque projet : en refusant les solutions toutes faites et reproductibles. Pour nous, **chaque projet est unique** parce qu'il s'insère dans un lieu unique. Nous apportons donc une réponse particulière et précise à chaque problématique d'aménagement en étant à l'écoute des collectivités et des citoyens. Cette démarche est à la fois technique et artistique, elle comporte une réflexion approfondie sur le paysage et sur le sens architectural et urbanistique à donner aux espaces pour les habitants, les visiteurs, les utilisateurs. C'est ce qui plaît aux clients dans nos grands projets et c'est cette **dimension « plaisir »** et **« valorisation »** qui permet au commerce physique de lutter plus efficacement contre le commerce électronique.

POUR L'AMOUR DU CLIENT, CHAQUE DÉTAIL COMPTE

Tout d'abord, notre premier devoir vis-à-vis de nos clients est leur sécurité : l'ensemble de nos grands sites sont très **sécurisés** (182 caméras ont été installées à Central Parc Valvert, et 165 à The Village et à l'Atoll).

En plus de **l'architecture**, nous privilégions systématiquement la **qualité d'accueil** et de **services** apportée par le centre aux visiteurs et aux clients. Cet accueil comprend un choix de mobiliers et d'équipements exceptionnels, dessinés par les plus grands créateurs : des bancs, des poubelles et des cendriers dans tous les espaces de promenades, des toilettes gratuites ou plus exceptionnels encore les **accueils VIP** et les **animations** (regardez l'Instagram de nos centres commerciaux)

L'aménagement **d'espaces verts spectaculaires**, la mise en place d'une **navette électrique gratuite** — parcourant le centre en permanence pour transporter les clients d'un point à un autre — des **parkings gratuits et confortables**.

VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Parce qu'elle crée des lieux de vie, la Compagnie de Phalsbourg est consciente de **l'impact de ses réalisations** sur la vie quotidienne des citoyens. C'est la raison pour laquelle nous essayons de créer des **lieux exceptionnels valorisant les consommateurs** qui s'y sentent bien traités et reviennent, volontiers, pour faire un **« shopping plaisir » en famille**.

Cela crée un écosystème qui renforce le lien avec les collectivités et les consommateurs.

PETIT RETOUR SUR LA SOIRÉE D'INAUGURATION DE VALVERT



VALVERT
CROIX BLANCHE

(Vidéo)

SOMMAIRE

01

CONTEXTE GENERAL DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

02

BILAN 2025 ET POINT AU 30 JUIN 2026

03

NOTRE VISION À HORIZON 2029



01

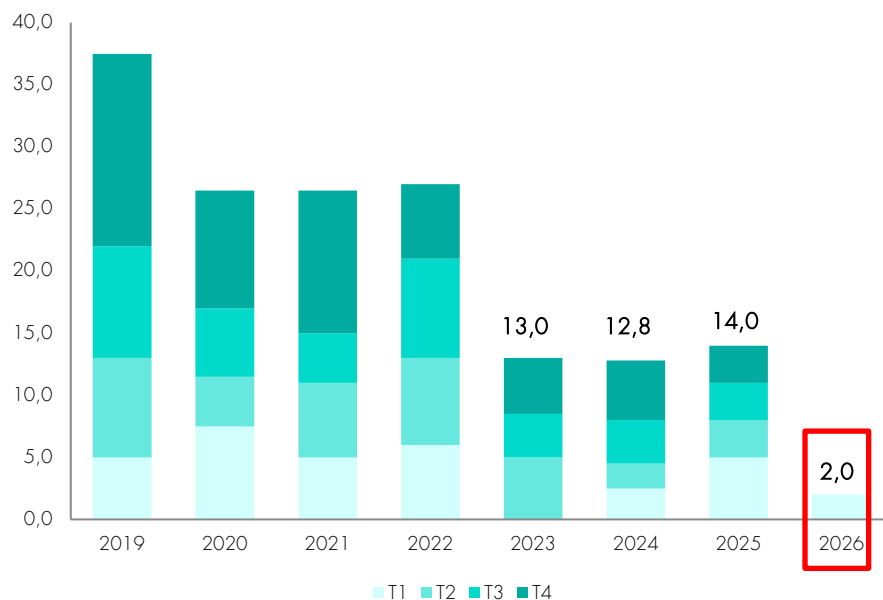
CONTEXTE GENERAL DU MARCHÉ
DE L'IMMOBILIER EN FRANCE
EN 2025 ET DÉBUT 2026

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE : CONTEXTE GÉNÉRAL

« Une année 2025 toujours aussi terne et un 1^{er} trimestre 2026 catastrophique »

Le plus mauvais démarrage depuis 2012 sur le marché de l'investissement immobilier, toutes classes d'actifs confondues, le marché a représenté 2 Mds€. C'est moins que les ventes de sacs à mains de Louis Vuitton du 1^{er} trimestre 2026

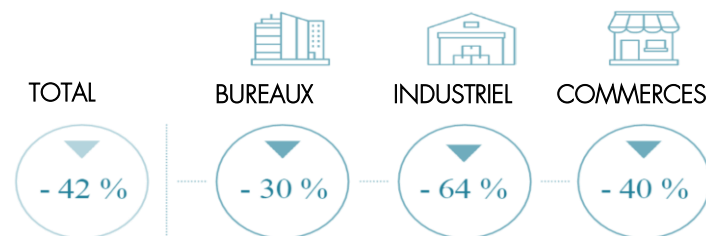
Volumes investis en France par trimestre, tous produits* en Mds €



2,0 Au T1 2026 le volume de transaction toutes classes d'actifs confondues s'est limité à 2 Mds€

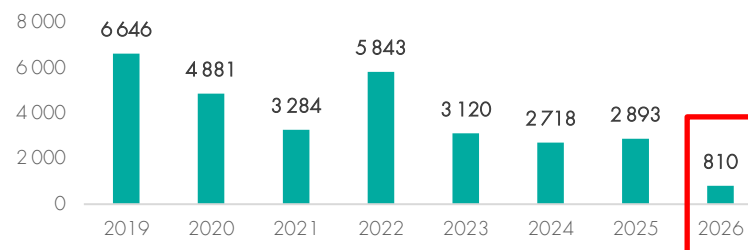
Sources : Newark, RCA, *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel)

Volumes investis en France T1 26 vs T1 25



Sources : Newark, RCA, *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel)

Volume d'investissement Commerce en France en M€



810 Volume de transaction au T1 2026

Sources : CBRE Research, Immostat, T1 2026

A noter que les transactions du 91 avenue des Champs-Élysées (> 200 M€) et du BHV Marais (> 250 M€) concentrent plus de 50% du volume de transaction Commerce. Aucune amélioration n'est prévisible à court-terme.



02

BILAN 2025 ET
POINT AU 30 JUIN 2026

En 2025, notre priorité absolue a été de **protéger notre patrimoine à tout prix**, car nous savons que les actifs infrastructurels que nous développons aujourd'hui constituent **la force et la résilience** du Groupe de demain.

En effet, depuis la loi ZAN, il est devenu quasiment impossible de créer de nouveaux grands projets en Retail. Les plus grands sites existants deviennent de véritables **actifs infrastructurels**, créant ainsi **une prime significative à l'existant** pour les mégas retail parks déjà ouverts de la Compagnie de Phalsbourg.

Ces méga-sites devraient passer d'une catégorie d'investissements d'immobilier commercial à **une catégorie d'infrastructures**.



Lorsque vous pensez à Compagnie de Phalsbourg, pensez à la puissance de nos sites et n'oubliez pas que nous sommes un Groupe familial qui génère :

120,1 M€
de revenus locatifs



*Nous sommes une foncière familiale
assise sur des actifs résilients,
presque impossibles à reproduire.*

*Nous générons désormais 120 M€
de loyers et pouvons préparer
l'avenir sereinement, en ayant fait
face aux crises de la Covid, de
l'inflation, de la montée des taux,
de la guerre en Iran, etc...*

Nous pensons à très long-terme

21 Millions d'euros de
cessions

Parkings à Grasse & Projet Paridis à Nantes

21,3 Millions
de visiteurs à l'Atoll



120,1 M€
de revenus locatifs

Inauguration de l'Hôtel **S|A|X**
L'unique 5 Parisian Luxury Lifestyle
de la Rive Gauche (a obtenu un macaron
Michelin au bout de 6 mois d'exploitation)*

Rachat des minoritaires de nos sites
*sur Waves, My Place, Nice Iconic, The
Village Outlet, etc...*



Parce que nous savons que c'est la qualité de nos actifs qui fera notre force de demain, **notre priorité de 2025 a été de préserver à tout prix notre patrimoine.** A l'heure où l'immobilier plongeait dans la crise, nous n'avons pas cédé à la panique et nous avons fait le choix de :

- 1** Consolider nos actifs
- 2** Nous protéger des risques
- 3** Continuer à rembourser notre dette Corporate
- 4** Préserver nos capacités d'investissements

CHIFFRES CLÉS 2025 : DES RÉSULTATS SOLIDES DANS UN ENVIRONNEMENT INSTABLE

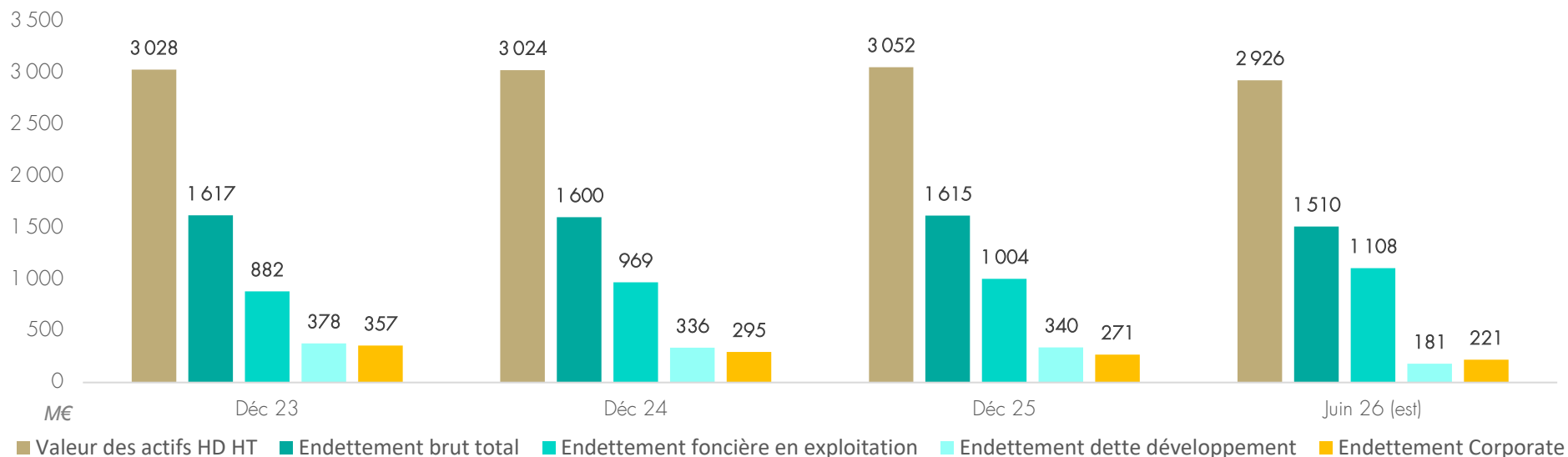
	2019	2024	2025
REVENUS LOCATIFS BRUTS	81,9 M€	106,6 M€ +12,7%	120,1 M€
LOYERS NETS	78,3 M€	97,2 M€ +18,3%	115,1 M€
EBITDA COURANT	60,7 M€	79 M€ +21,3%	95,9 M€
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	43,2 M€	73,1 M€ +24,8%	91,2 M€
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		33,1 M€ +2,5%	33,9 M€
RÉSULTAT NET		15,3 M€ +72,1%	26,3 M€



- Augmentation des revenus locatifs bruts de +46 % entre 2019 et 2025 illustrant une croissance continue depuis 6 ans.
- En 2025, la progression des revenus bruts de +12,7% provient notamment de la croissance organique des loyers à périmètre constant de 5,8% et de nos livraisons 2024 :
 - o Pour Nice Iconic, à hauteur de 4,1 M€ sur les revenus locatifs bruts en 2025 ;
 - o Pour Central Parc Epagny, à hauteur de 2,1 M€ sur les revenus locatifs bruts en 2025.
- Une progression de notre EBITDA courant de +21,3% entre 2024 et 2025 aidée par la bonne performance de nos activités annexes (Hôtellerie / Wishibam/ Promotion) produisant une marge de 9 M€ en 2025 vs 5,1 M€ en 2024

POURSUITE DE LA STRATEGIE ACTIVE DE DESENDETTEMENT DU GROUPE...

En parallèle de cette conservation de nos actifs, nous avons respecté notre trajectoire de désendettement annoncée

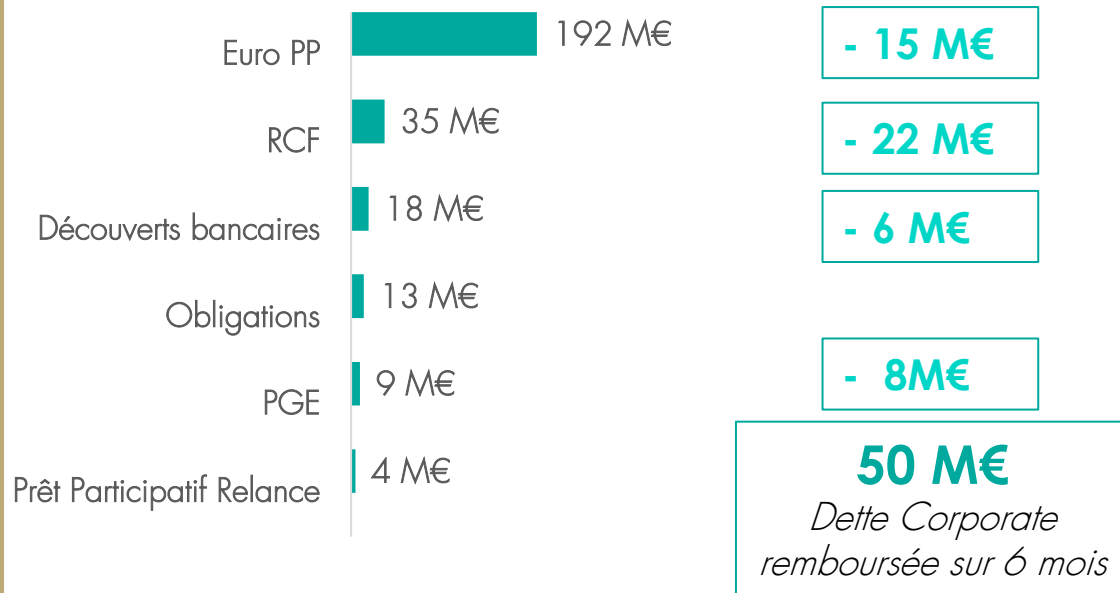


Analyse du profil de notre dette:

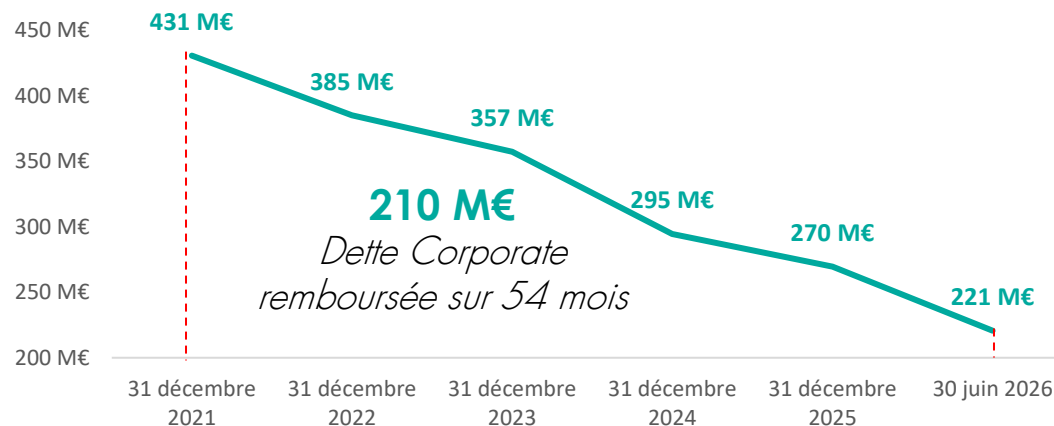
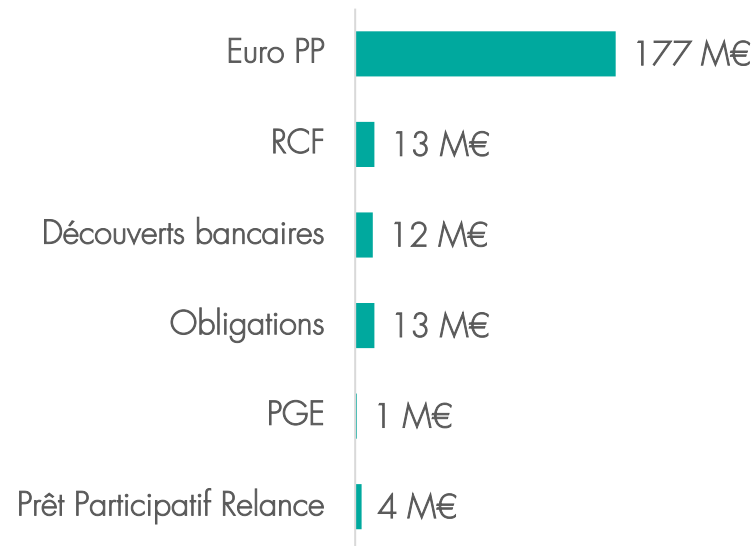
- Répartition de la dette brute
 - au 30 juin 2026, notre dette se décomposerait comme suit : **73% de dettes sécurisées** par des actifs en exploitation, **12% de dettes sur projets de développement** et **15% de dettes Corporate**
- Ratio LTV (pour rappel, toutes nos dettes de développement sont considérées **au coût de revient** et la LTV des actifs livrés à valeur d'experts indépendants)
 - Au 31 décembre 25, la LTV s'établit à **43,1%** pour la foncière livrée et **52,9%** pour le Groupe
 - Au 30 juin 2026, la dette brute du Groupe est estimée à **1 508 M€** et nous estimons que la LTV pour le Groupe **passera en dessous des 50%** avec l'entrée en force de Central Parc Valvert

AVEC UN DESENDETTEMENT ACCÉLÉRÉ DÉJÀ AMORCÉ SUR LA DETTE CORPORATE

Décomposition de la dette Corporate au 31 décembre 2025 (M€) : 270,8 M€



Décomposition de la dette Corporate au 30 juin 2026 (M€) : 220,6 M€



Au 30/06/2026, le Groupe a remboursé 210 M€ de dette Corporate, soit près de la moitié de son point haut historique atteint au 31/12/2021. Nous entendons poursuivre activement cette trajectoire de désendettement afin de préserver nos capacités d'investissement et d'accompagner notre croissance avec un objectif de 150 M€ de loyers annuels.

474 592 982 €

C'est le montant des cessions réalisées par Compagnie de Phalsbourg et ses JV entre mars et mai 2026 sur lesquelles nous n'avons pas communiqué.

Ces cessions n'ont amputé que 4,9 M€ de loyers sur 120,1 M€ qui seront compensés dès cette année par l'entrée en exploitation de Central Parc Valvert

UN S1 2026 RECORD : 5 CESSIONS ET LE REFINANCEMENT DE L'HOTEL SAX

Cession	Date	Photo	Valeur de l'actif (€)	Loyers (€)	Quote-part SARL CDP des nets of proceeds*
13.000 m ² situés à Saint-Brice-sous-Forêt (95).	mars-26		22 528 000	1 668 720	3 690 413
Retail park de l'Oseraie à Osny (95).	avr-26		28 570 714	1 954 359	1 084 388
Cession de notre retail park à Toulon (83).	mai-26		17 773 620	1 250 693	2 753 340
Ilôt haussmannien (5.130 m ²), composé de commerces en pied d'immeuble et de logements / bureaux, dans le 7e arrdt de Paris.	avr-26		118 500 000		3 273 492
Cession de notre data center à Aulnay-sous-Bois (93).	mai-26		287 220 648		34 476 381
			474 592 982	4 873 772	45 278 014

**Produit net de cessions après
remboursement des dettes et paiements
des impôts*

S1 2026

Le contexte catastrophique de début d'année 2026 ne nous a pas arrêté, notre Groupe a surperformé le marché car nous avons réalisé 475 M€ de cessions au S1 pour un produit net de 90 M€ à l'échelle du Groupe, et 45 M€ pour la quote-part SARL CDP

Ces cessions n'amputent que 4,9 M€ de loyers au Groupe qui seront rattrapés par l'entrée en exploitation de Central Parc Valvert

Aussi, nous avons encore une fois sécurisé notre patrimoine avec le refinancement de l'hôtel Sax pour 102 M€

Nous rappelons que ca. **64% du produit net de cession** fera l'objet d'un remboursement de l'Euro PP et de nos partenaires bancaires



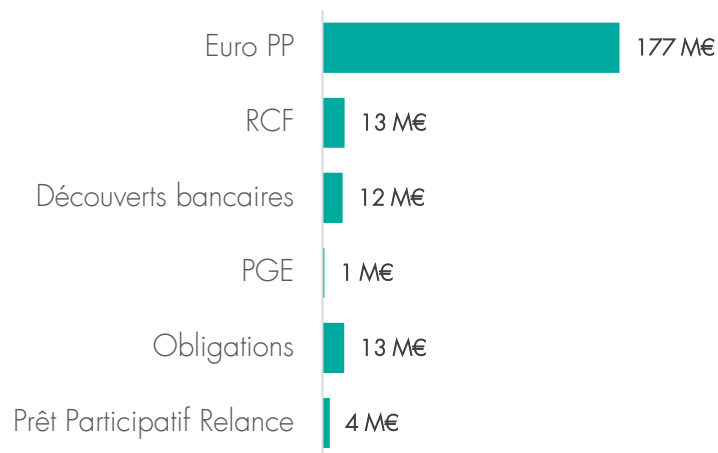
03

NOTRE VISION JUSQU'À 2029

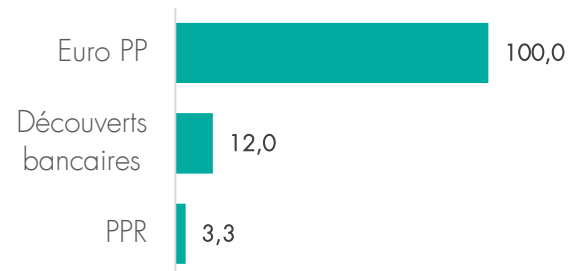
UNE STRATEGIE ACTIVE DE DESENETTEMENT À HORIZON 2029

Notre objectif est d'atteindre d'ici mars 2029 une dette Corporate de 110-115 M€
dont 100 M€ uniquement de dette obligataire Euro PP

Décomposition de la dette Corporate au 30 juin 2026 (M€)



Décomposition de la dette Corporate prévisionnelle en mars 2029 (M€)



Pour réaliser notre objectif, nous avons plusieurs leviers :

1

35 M€/an de CF récurrent issu de nos loyers

2

Un objectif de cessions cohérent de 200 M€
d'ici décembre 2028

NOTRE OBJECTIF DE CESSIONS D'ICI DÉCEMBRE 2028

Notre objectif de cessions d'ici décembre 2028 s'établit à 200 M€
Avec une première série d'actifs identifiés ne représentant que 12 M€ de loyers (soit 10% des revenus locatifs du Groupe) et avec seulement 70 M€ de dette soit un actif net de 130 M€ avant impôts.

 Ma petite MADELAINE À Tours Commerces 38 079 m² Loyers bruts 6,0 M€ — Dette au 30 juin 2026 27,9 M€ 	 Retail Park À Meaux Commerces 8 068 m² Loyers bruts 1,1 M€ — Dette au 30 juin 2026 3,9 M€ 	 Retail Park À Villiers-sur-Marne Commerces 7 284 m² Loyers bruts 1,2 M€ — Dette au 30 juin 2026 7,5 M€ 	 Retail Park À Conflans-Sainte- Honorine Commerces 10 469 m² Loyers bruts 1,2 M€ — Dette au 30 juin 2026 7,8 M€ 	 Retail Park À Sainte-Geneviève- des-Bois Commerces 11 442 m² Loyers bruts 2,5 M€ — Dette au 30 juin 2026 12,8 M€ 	 Siège social Arqus À Versailles Commerces 6 857 m² Loyers bruts 1,6 M€ — Dette au 30 juin 2026 10,4 M€ 
--	--	--	---	---	---

UN BUSINESS MODEL SÉCURISÉ PAR DES ACTIFS SOLIDES ET PÉRENNES

Nous allons continuer à exécuter notre plan de cessions afin de **stabiliser à 110 - 115 M€ la dette Corporate pour mars 2029** (dont 100 M€ de dette Euro PP)

Nous rappelons que nous disposons des revenus de 120 M€ de loyers et qu'en cédant 1 seul des 3 actifs ci-dessous, nous pourrions éteindre totalement notre dette Corporate

MON GRAND PLAISIR EN 2026

-  11,6 M€ revenus locatifs annuels
-  215 M€ valorisation d'expertise
-  109 M€ actif net réévalué



L'ATOLL EN 2026

-  15,7 M€ revenus locatifs annuels
-  293 M€ valorisation d'expertise
-  138 M€ actif net réévalué



WAVES EN 2026

-  9,5 M€ revenus locatifs annuels
-  156 M€ valorisation d'expertise
-  93 M€ actif net réévalué



NOUS ALLONS CONTINUER À INSISTER SUR NOTRE SAVOIR-FAIRE

Le Groupe dispose d'une véritable expertise sur les classes d'actifs suivantes et entend en faire un atout stratégique de développement et de création de valeur

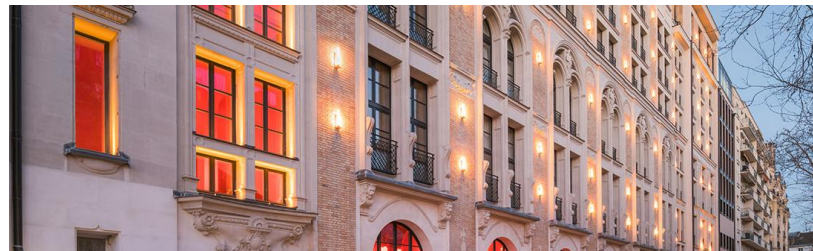
Infrastructures de Retail

- Mega Retail Parks
- Commerce d'Entrées de Ville
- Retail de luxe dans les meilleurs emplacements



Hôtellerie

- 5* Cool Luxury Lifestyle
- Hôtels premiums proche des gares



Grands projets Urbains Structurants

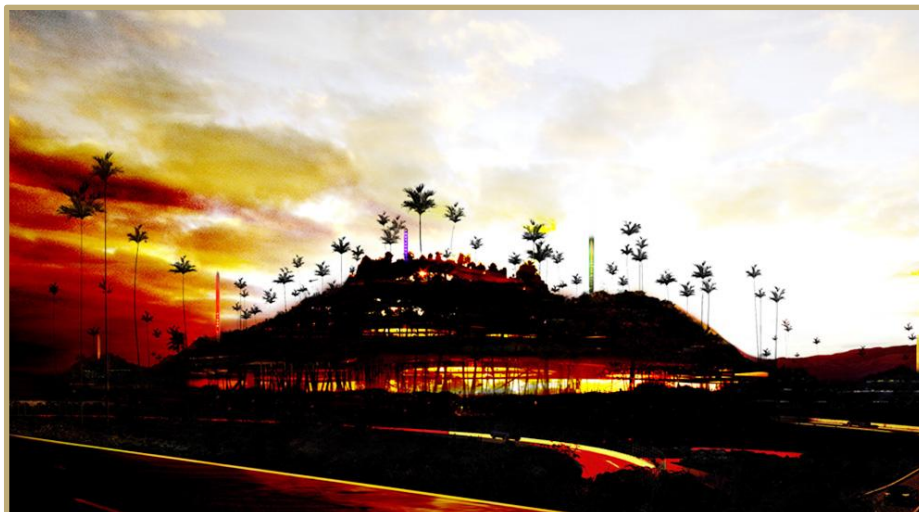
- Projets mixed-uses



Immobilier Technologique

- Datacenters





Ecotone – Antibes

-  En façade de l'autoroute A8 au cœur du technopole de Sophia Antipolis
-  46 978 m² pré-loués à 60%
-  Bureaux, 1 hôtel Double Tree by Hilton 4*, un pôle enseignement, une résidence étudiante et du commerce
-  155 M€ DONT 55 M€ de financement recherché



Talent Makers Lab – Asnières / Gennevilliers

-  Au pied du métro ligne 13
-  23 000 m²
-  Retail en pieds d'immeuble, 1 pôle enseignement avec résidence étudiante, pôle médical, logements en accession libre
-  30 M€ de crédit promoteur recherché



T5B – Paris XIII

-  A deux pas de Station F
-  12 500 m²
-  Hôtel 5* de 148 chambres et Treehouse Hotel 4* de 71 chambres
-  122 M€

TS signé – Financement en cours

 **Acquisition d'un actif commercial de 3.5000 m² avenue Jean Médecin à Nice**
Montant de financement recherché : 15 M€

L'immobilier technologique comprend tous les actifs où les technologies ont besoin d'infrastructures physiques pour se développer, les plus importantes sont les datacenters et l'IA.

Nous avons d'ores et déjà **sécurisé 667 MW** de puissance électrique pour nos datacenters (soit 2,5 fois Data Hills) sur **4 projets majeurs** :

 Valenciennes

 Ste-Geneviève des Bois

 Marseille

 Herblay



EN CONCLUSION

Nous avons démontré **la solidité du Groupe** au cours de ces 6 années de crises. Nous avons été capables de céder **près de 500 M€** d'actifs tout en ne sacrifiant que 4,9 M€ de loyers sur 120 M€.

Nous avons **renforcé nos actifs stratégiques**, comme l'Atoll, qui deviennent de plus en plus puissants.

Nous avons continué le **développement de notre patrimoine** avec nos actifs de Sax Paris et Central Parc Valvert.

Nous avons **racheté nos associés minoritaires** et **poursuivi notre diversification** dans l'hospitality ainsi que dans l'immobilier technologique.

A date, nous demeurons un Groupe familial disposant de **120 M€ de loyers récurrents** et générant **26 M€ de résultat net annuel hors cessions**.

Nous pensons avoir délivré ce que nous avons promis depuis plusieurs années



MERCI !

2026 : L ' horizon s'éclaircit !



COMPAGNIE DE
PHALSBURG
