



Activité et information financière au 30 septembre 2025

Reprise engagée en Logement - Solidité de la Foncière Commerce Avancées notables dans les ENR et les Data centers Guidance 2025 confirmée

Logement : hausse des réservations, accélération de la mise à l'offre, croissance du chiffre d'affaires enclenchée

Hausse de +14 % des réservations en volume (6 113 lots) et de +6 % en valeur (1 400 M€)

Forte progression des permis de construire obtenus à 8 826 lots¹

Croissance du chiffre d'affaires retrouvée au troisième trimestre (+3,6 %²)

Foncière Commerce : très bonne tenue des indicateurs d'activité

Chiffre d'affaires des commerçants +1,2 %

Revenus locatifs (9 mois) en hausse de +1,7 % à 184,7 M€

Immobilier d'entreprise : bon déroulement des projets Bureau et Logistique

ENR et Data centers : avancées notables

Photovoltaïque : signature d'un partenariat portant sur 125 MWc avec le groupe Crédit Agricole³

Accélération du développement en data centers de colocation et en data centers *hyperscale* dédiés à l'IA

Situation financière

Chiffre d'affaires cumulé sur 9 mois à 1 429,1 M€ (-14,1 %), aligné à 74,8 %⁴ à la taxonomie européenne

Notation de crédit long terme du Groupe relevée à BBB- "stable"

Confirmation de la guidance 2025

Altarea confirme attendre un FFO⁵ 2025 en légère progression et une stabilité de son dividende par action versé 2026, sous réserve de l'absence de dégradation du contexte politique, géopolitique, macro-économique et sanitaire.

Publication des résultats annuels 2025 le mardi 24 février 2026 après bourse

Réunion de présentation le mercredi 25 février 2026 à 8h30

Données au 30 septembre 2025 non auditées

¹ Contre 6 166 lots obtenus sur la totalité de l'année 2024.

² Chiffre d'affaires à l'avancement du troisième trimestre 2025 vs troisième trimestre 2024.

³ Altarea conservant 25% - Cf. communiqué de presse diffusé ce jour après bourse et disponible sur le site du Groupe, rubrique Newsroom.

⁴ Contre 68,6% pour l'ensemble de l'année 2024.

⁵ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

I. CHIFFRE D'AFFAIRES ET REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS AU 30 SEPTEMBRE 2025

Chiffre d'affaires consolidé et alignement à la taxonomie européenne⁶

En M€ (HT)	T1 2025	T2 2025	T3 2025	9M 2025	T1 2024	T2 2024	T3 2024	9M 2024	Var. 9M/2024
Revenus locatifs	60,2	62,0	62,5	184,7	59,7	60,8	61,1	181,6	+1,7 %
Prestations de services	5,8	11,3	7,1	24,2	7,1	7,1	6,6	20,8	+16,5 %
Chiffre d'affaires promotion	4,8	2,7	0,1	7,8	0,6	1,2	0,4	2,2	x2,5
Commerce	70,8	76,0	69,8	216,6	67,3	69,2	68,2	204,6	+5,8 %
Chiffre d'affaires à l'avancement	325,2	399,1	364,4	1 088,7	450,2	506,6	351,9	1 308,8	-26,8 %
Prestations de services	6,4	5,4	3,7	15,5	7,3	6,0	4,2	17,5	-11,2 %
Logement	331,5	404,5	368,2	1 104,2	457,5	512,6	356,2	1 326,2	-16,7 %
Chiffre d'affaires à l'avancement	32,0	38,0	34,7	104,7	53,4	35,4	41,3	130,2	-19,6 %
Prestations de services	1,0	0,9	1,7	3,6	0,7	1,2	0,8	2,7	+33,3 %
Immobilier d'entreprise	33,0	38,9	36,4	108,3	54,1	36,7	42,1	132,9	-18,5 %
Chiffre d'affaires consolidé	435,3	519,4	474,4	1 429,1	578,9	618,5	466,5	1 663,8	-14,1 %

Sur les 9 premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires consolidé d'Altarea⁷ s'établit à 1 429,1 M€ en recul de -14,1 % par rapport au 30 septembre 2024.

Cependant, au 3^{ème} trimestre 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'inscrit en progression de +1,7 % à 474,4 M€, porté par le retour de la croissance du chiffre d'affaires à l'avancement Logement. Ce dernier progresse de +3,6 % à 364,4 M€ (contre 351,9 M€ au T3 2024) et bénéficie de la montée en puissance continue des opérations de nouvelle génération. Ainsi, sur les 9 premiers mois de l'exercice, elles contribuent désormais à 45,0 % du chiffre d'affaires à l'avancement Logement.

Au 30 septembre 2025 (9 mois), le taux d'alignement à la taxonomie européenne s'établit à 74,8 % (vs 68,6 % pour l'ensemble de l'année 2024). Cette progression reflétant principalement la montée en puissance des nouvelles opérations Logement, intégralement alignées.

Logement : hausse des réservations, accélération de la mise à l'offre, croissance du chiffre d'affaires enclenchée

Altarea a entièrement repensé son offre produit en partant des besoins et du pouvoir d'achat de ses clients. La nouvelle offre est ainsi principalement composée de T2 et T3⁸ dont la compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre. Le prix de revient a été entièrement retravaillé sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale.

Les réservations des 9 premiers mois sont en hausse de +14 % en volume (6 113 lots). La nouvelle offre est plébiscitée par les accédants (+21 %) et par les institutionnels (+32 %), qui ont plus que compensé la baisse des particuliers investisseurs (-35 %). En valeur, les réservations sont en hausse de +6 % à 1 400 M€.

Dans un contexte de progression des ventes, l'enjeu principal pour le Groupe est l'accélération de la mise à l'offre. En 2024, Altarea avait fortement augmenté le volume de permis de construire déposés⁹, notamment en fin d'année. Les permis obtenus sur les 9 premiers mois de l'année 2025 sont ainsi en forte croissance à 8 826 lots¹⁰ et l'offre à la vente a progressé au cours du trimestre à 2 853 lots (+13,8 % vs fin juin 2025). Altarea maîtrise le rythme de cette accélération, qui s'effectue dans le cadre strict de ses critères prudentiels de sélectivité et de rentabilité.

Au cours du 3^{ème} trimestre, la stratégie de repositionnement de l'offre menée depuis fin 2022 commence à se traduire dans les comptes, avec un chiffre d'affaires qui retrouve le chemin de la croissance.

Commerce : très bonne tenue des indicateurs d'activité

Altarea continue de mener une stratégie de sélection des formats les plus porteurs. Sa gestion proactive du patrimoine permet d'afficher une solide performance opérationnelle sur l'ensemble de ses indicateurs, dans un contexte où les ménages restent vigilants dans leurs dépenses :

- le chiffre d'affaires des commerçants progresse de +1,2 %, porté par une fréquentation en hausse de +2,8 % ;
- l'activité locative est dynamique avec 25,5 M€ de LMG signés depuis le début de l'année ;

⁶ Système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental.

⁷ Altareit, filiale spécialisée dans la promotion immobilière et détenue par Altarea à 99,85 %, a réalisé un chiffre d'affaires de 1 213,2 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2025 (-16,9 % versus fin septembre 2024, à 1 460,1 M€).

⁸ Tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages qui est passée d'environ 3 personnes dans les années 1970 à moins de 2 aujourd'hui.

⁹ Plus de 10 700 lots déposés, correspondant à des programmes de nouvelle génération.

¹⁰ Contre 6166 lots obtenus sur la totalité de l'année 2024

- le taux d'occupation se situe à un niveau optimal de 97,0 % ;
- et les revenus locatifs IFRS au 30 septembre 2025 sont en progression de +1,7 %.

Immobilier d'entreprise : bon déroulement des projets Bureau et Logistique

Le déroulement des projets en cours se poursuit conformément au calendrier prévu tant en Ile-de-France qu'en Régions.

Photovoltaïque : signature d'un premier partenariat portant sur 125 MWc

Altarea et plusieurs entités du groupe Crédit Agricole¹¹ ont signé un accord de partenariat, effectif d'ici la fin de l'année, portant sur 125 MWc d'infrastructures photovoltaïques, dont 76 MWc en exploitation et le solde en construction. Ce partenariat prendra la forme d'une coentreprise à 25/75 (Altarea conservant 25%) constituée par l'apport de plus de 700 toitures solarisées développées 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.

Post signature, le pipeline de projets photovoltaïques du Groupe représente environ 500 MWc sécurisés¹², dont 140 MWc à tarif garanti.

Data centers : avancées notables

Sur le marché des data centers, Altarea continue à déployer sa stratégie sur l'ensemble des formats :

- data centers de colocation¹³ : après la mise en service de son premier data center à Noyal¹⁴ (3 MW IT), Altarea a obtenu le permis de construire pour un deuxième data center de 7 MW IT à Vélizy (78). Le Groupe travaille sur un pipeline de data centers souverains, notamment en Ile-de-France, représentant un potentiel de plus de 100 MW IT à terme et participera à ce titre au sommet *Choose France* qui se tiendra le 17 novembre 2025 ;
- data centers *hyperscale* destinés à l'IA : Altarea travaille activement à la reconversion de plusieurs fonciers maîtrisés dont deux pour lesquels les autorisations de raccordement au réseau électrique (PTF¹⁵) ont été obtenues. Sur ces deux projets des discussions très avancées sont en cours avec les autorités administratives et politiques, ainsi qu'avec des partenaires financiers et commerciaux.

Situation financière solide

Le 6 octobre 2025, l'agence S&P Global Ratings a relevé la notation de crédit long terme d'Altarea à BBB- (*investment grade*) perspective "stable", mettant en avant la résilience des revenus locatifs du patrimoine, la reprise attendue de la promotion, le modèle diversifié du Groupe et sa politique financière agile et prudente.

A fin septembre 2025, la position de liquidité¹⁶ du Groupe est solide à 1 757 M€.

II. PERSPECTIVES

Poursuite des tendances en cours et confirmation de la guidance 2025

Au vu des tendances constatées depuis le début de l'exercice, notamment en Logement et en Commerce, Altarea confirme attendre un FF0¹⁷ 2025 en légère progression et une stabilité de son dividende par action versé 2026, sous réserve de l'absence de dégradation du contexte politique, géopolitique, macro-économique et sanitaire.

Point sur la feuille de route

A l'occasion de la publication de ses résultats annuels le 24 février 2026, Altarea effectuera un point détaillé sur sa feuille de route et notamment sur les avancées de ses projets data centers et photovoltaïques.

¹¹ Fonds Crédit Agricole Energies & Territoires à hauteur de 50% et Caisses Régionales du Crédit Agricole à hauteur de 25%.

¹² Foncier maîtrisé ou sous promesse.

¹³ D'une puissance inférieure à 40 MW et principalement destinés aux besoins des corporates.

¹⁴ Près de Rennes.

¹⁵ Proposition Technique et Financière.

¹⁶ Cash disponible sous forme de placements (Valeurs mobilières de placement, certificats de dépôts, soldes créditeurs) et de droits de tirages sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).

¹⁷ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

CALENDRIER FINANCIER INDICATIF 2026

Résultats annuels 2025 : Mardi 24 février 2026 (après bourse)
Réunion de présentation le mercredi 25 février 2026 à 8h30.

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.

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
Plus d'informations : www.altarea.com/finance

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.