



Activité et information financière au 30 septembre 2026

Altarea en ligne avec sa feuille de route Guidance 2026 confirmée

Logement neuf : hausse des réservations en volume, restauration de la rentabilité

Réservations : +2 % en volume (-6 % en valeur)

Chiffre d'affaires constitué à 75 % d'opérations de nouvelle génération à marges satisfaisantes

Forte hausse de la rentabilité attendue sur l'ensemble de l'année

Foncière Commerce : solide performance

Chiffre d'affaires des commerçants +0,8 % et fréquentation +4,9 %

Vacance financière stable à 3,3 %

Revenus locatifs : 182,9 M€, +1,5 % à périmètre constant (-1,0 % au global)

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

Nouvelles avancées en Data centers

Location intégrale du data center de proximité de Noyal (Rennes) pour 3 MW IT

Première pierre du projet de 7 MW IT à Vélizy pour une livraison à son preneur dans 18 mois

Chiffre d'affaires et liquidité

Chiffre d'affaires (9 mois) : 1 292,1 M€ (-9,6 %) aligné à hauteur de 74,0 %⁽¹⁾ à la taxonomie européenne

Liquidité⁽²⁾ à fin septembre à 1 427 M€

Guidance 2026 confirmée⁽³⁾

FFO⁽⁴⁾ attendu en nette progression et dividende de 8,00€/action (avec option partielle de conversion en titres)

Données au 30/09/2026 non auditées - Variation vs 30/09/2025, sauf mention contraire

¹ Contre 73,9 % pour l'ensemble de l'année 2025.

² Cash disponible sous forme de placements (VMP, certificats de dépôt, soldes créditeurs) et de droits de tirage sur les crédits bancaires (RCF, autorisations de découvert).

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

⁴ FFO : 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 2026

Chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre 2026

En M€ (HT)	T1 2026	T2 2026	T3 2026	9M 2026	T1 2025	T2 2025	T3 2025	9M 2025	Var. 9M/2025
Revenus locatifs	61,3	60,5	61,0	182,9	60,2	62,0	62,5	184,7	-1,0 %
Prestations de services	6,5	6,7	7,1	20,3	5,8	11,3	7,1	24,2	-16,2 %
Chiffre d'affaires promotion	1,0	0,0	0,0	1,0	4,8	2,7	0,1	7,7	-86,9 %
Commerce	68,8	67,3	68,1	204,2	70,8	76,0	69,8	216,6	-5,7 %
Chiffre d'affaires à l'avancement	291,0	388,4	333,6	1 013,0	325,2	399,1	364,4	1 088,7	-7,0 %
Prestations de services	3,5	6,0	4,2	13,7	6,4	5,4	3,7	15,5	-11,7 %
Logement	294,5	394,4	337,7	1 026,6	331,5	404,5	368,2	1 104,2	-7,0 %
Chiffre d'affaires à l'avancement	16,6	22,7	14,4	53,7	32,0	38,0	34,7	104,7	-48,7 %
Prestations de services	1,5	1,8	1,4	4,7	1,0	0,9	1,7	3,6	+29,8 %
Immobilier d'entreprise	18,1	24,5	15,7	58,3	33,0	38,9	36,4	108,3	-46,2 %
Chiffre d'affaires consolidé	381,4	486,2	421,6	1 292,1	435,3	519,4	474,4	1 429,1	-9,6 %

Au 30 septembre 2026, le chiffre d'affaires consolidé d'Altarea⁽⁵⁾ sur les 9 premiers mois de l'exercice s'établit à 1 292,1 M€ en recul de -9,6 % par rapport à la période comparable en 2025. Cette baisse est majoritairement liée à l'extinction de la contribution des opérations d'ancienne génération en Logement et à une moindre activité en Immobilier d'entreprise et en promotion pour compte de tiers en Commerce.

En Logement, les opérations de nouvelle génération représentent désormais 75 % du chiffre d'affaires résidentiel 9 mois (contre 45 % sur la même période en 2025 et 72 % au premier semestre 2026) et le taux de marge immobilière⁽⁶⁾ atteint désormais des niveaux tout à fait satisfaisants.

Alignement à la taxonomie européenne⁽⁷⁾

Au 30 septembre 2026, le taux d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie européenne s'établit à 74,0 % (stable vs 30 juin 2026), compte tenu du poids des nouvelles opérations Logement, intégralement alignées.

Situation financière solide et poursuite des investissements

À fin septembre 2026, Altarea dispose d'une liquidité⁽⁸⁾ solide de 1 427 M€ (vs 1 883 M€ à fin juin 2026) après paiement du dividende au titre de l'exercice 2025.

Au cours du trimestre, le Groupe a poursuivi ses investissements en Commerce (Grand Austerlitz), en Data center ainsi que sur sa nouvelle offre Logement.

⁵ Altareit, filiale spécialisée dans la promotion immobilière et détenue par Altarea à 99,85%, a réalisé un chiffre d'affaires de 1 092,7 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2026 (-16,8 % versus fin septembre 2025, à 1 313,0 M€).

⁶ Marge immobilière FFO ramenée au chiffre d'affaires à l'avancement.

⁷ Système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental.

⁸ 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).

Logement neuf : hausse des réservations en volume, restauration de la rentabilité

Réservations	30/09/2026		30/09/2025		Var.
Particuliers	2 002	33 %	2 084	34 %	-4 %
<i>dont Accession</i>	1 145		1 244		-8 %
<i>dont Investissement</i>	857		840		+2 %
Institutionnels – Ventes en bloc	4 129	67 %	4 029	66 %	+2 %
TOTAL EN NOMBRE DE LOTS	6 131	100 %	6 113	100 %	+0,3 %
<i>dont Logement neuf</i>	5 997	98 %	5 903	97 %	+2 %
Particuliers	496	39 %	552	39 %	-10 %
<i>dont Accession</i>	316		354		-11 %
<i>dont Investissement</i>	180		198		-9 %
Institutionnels – Ventes en bloc	792	61 %	848	61 %	-7 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	1 288	100 %	1 400	100 %	-8 %
<i>dont Logement neuf</i>	1 241	96 %	1 316	94 %	-6 %

Les ventes de logements neufs progressent de +2 % en volume (-6 % en valeur) sur les 9 premiers mois.

Sur le segment de la réhabilitation de l'ancien, le Groupe poursuit le repositionnement de son offre dans un marché qui est resté atone⁽⁹⁾.

Au total, les réservations de la période sont stables en volume (+0,3 % et -8 % en valeur).

À fin septembre 2026, le Groupe a lancé 55 nouveaux programmes pour 2 267 lots (stable vs fin septembre 2025), et fait l'acquisition de 38 terrains (vs 31 terrains un an plus tôt) développant 5 045 lots (vs 3 511 lots fin septembre 2025, soit +44 %).

Les opérations engagées par le Groupe se situent aux niveaux de rentabilité et de pré-commercialisation cibles.

À fin septembre 2026, l'offre à la vente au détail s'établit à 3 169 lots (stable vs 30/06/26).

Altarea renforce son engagement pour la qualité en généralisant la climatisation responsable

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, dont le confort d'usage a été entièrement repensé. Dans un contexte de multiplication et d'intensification des épisodes de fortes chaleurs, Altarea a annoncé la généralisation de la climatisation responsable dans tous ses nouveaux logements neufs, sans augmentation de coût ni d'achat, ni d'usage. À la conception bioclimatique déjà déployée dans toutes ses opérations résidentielles, seront ajoutés un système de climatisation par pompes à chaleur réversibles et collectives et des brasseurs d'air dans les chambres, afin de garantir l'habitabilité des logements même en cas de canicule⁽¹⁰⁾.

Commerce : solide performance⁽¹¹⁾

La bonne gestion du patrimoine permet d'afficher des indicateurs solides, dans un contexte où les ménages restent vigilants dans leurs dépenses, avec un pouvoir d'achat contraint :

- le chiffre d'affaires des commerçants progresse de +0,8 % et la fréquentation de +4,9 % à fin septembre ;
- l'activité locative est dynamique avec 36,3 M€ de LMG signés depuis le début de l'année (vs 25,5 M€ fin septembre 2025), portée par la commercialisation des futurs espaces commerciaux de Grand Austerlitz (Paris). Le Groupe a également renouvelé un bail de 12 ans avec les Galeries Lafayette à CAP3000 ;
- la vacance financière se situe à 3,3 % ;
- et les revenus locatifs IFRS (9 mois) s'établissent à 182,9 M€ contre 184,7 M€ à fin septembre 2025, en baisse de -1,0 % se décomposant de la manière suivante :
 - +1,5 % à périmètre constant (dont +0,2 % au titre de l'indexation) ;
 - +0,2 % d'effet périmètre net ;
 - -2,7 % d'événements locatifs exceptionnels, dont notamment une renégociation locative importante et l'impact de la vacance stratégique liée aux travaux de rehaussement et de réaménagement des futurs locaux de la Haute école de Joaillerie à Bercy Village.

⁹ Vente de 134 lots pour 46 M€ TTC.

¹⁰ Ce dispositif, responsable, collectif et sobre, permettra de garantir une température maximale de 26°C dans la pièce principale, avec un écart d'au plus 2°C dans les chambres, même si la température extérieure atteint 40°C pendant plusieurs jours.

¹¹ Les indicateurs de performance opérationnelle sont hors Marques Avenue Aubergenville, actif en cours de restructuration intégrale.

Bon déroulement des projets en Immobilier d'entreprise

En Bureau, le Groupe a poursuivi les travaux de l'immeuble place de la Madeleine (21 000 m² à Paris) dans le cadre d'un CPI pour le compte de Norges Bank. En Régions, les travaux de Ki à proximité de la gare de Lyon-Part-Dieu (21 000 m²) entrent dans leur dernière phase pour une livraison prévue début 2027.

En Logistique, Altarea se prépare à la livraison prochaine de la dernière tranche du hub de Bollène (75 000 m² loués à Boulanger), sous promesse avec WDP.

Nouvelles avancées en Data centers

Au cours du trimestre, Altarea a intégralement loué le data center de proximité de Noyal (Rennes), d'une puissance de 3 MW IT.

Le Groupe a également lancé cet été les travaux d'un data center de 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay (78) afin de répondre aux impératifs de calendrier des clients avec lesquels des discussions avancées sont engagées. La livraison de ce site à son utilisateur est prévue sous 18 mois.

Fin du litige entre Altarea et les actionnaires du groupe Praemia (ex-groupe Primonial)

Le 26 août 2026, le Groupe a annoncé la conclusion d'un accord global⁽¹²⁾ mettant un terme définitif au litige entre Altarea et les actionnaires du groupe Praemia (ex-groupe Primonial).

II. PERSPECTIVES 2026 - GUIDANCE CONFIRMÉE

Les résultats 2026 devraient bénéficier de la forte progression des marges Logement, d'une bonne performance en Commerce, d'au moins une transaction en Immobilier d'entreprise et de l'équilibre global des Nouvelles activités. Le FFO⁽¹³⁾ 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*.

Le Groupe confirme également l'annonce d'un dividende stable pour l'exercice 2026 (versé en 2027) à 8,00 € par action, avec une option partielle de conversion en titres.

À 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

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.

¹² Cf. Communiqué de presse diffusé le 26 août 2026, disponible sur altarea.com ([lire le communiqué](#)).

¹³ FFO : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.