



## Chiffre d'affaires 9 mois 2015<sup>1</sup> : 884,2 M€ (+24,4%) Forte dynamique de croissance

---

### Commerce : Bonne orientation de l'activité

- Développement : année record en termes d'activité locative<sup>2</sup>
- Bonne tenue des indicateurs sur le patrimoine
- Quartz : impact positif de la Digital Factory sur la croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des enseignes
- Signature d'un accord avec le Groupe Carrefour sur la cession de Rue du Commerce

### Logement : Forte croissance des réservations et du chiffre d'affaires à l'avancement

- Forte reprise des réservations : 858 M€ TTC (+21% en valeur, +35% en volume)
- Chiffre d'affaires à l'avancement : 639,7 M€ (+19,5%)

### Bureau : Fortes perspectives de croissance

- Forte activité commerciale : 254 M€ de placements (+17%)
- Chiffre d'affaires : 95,3 M€ (+203%)

### Indicateur consolidé

- Chiffre d'affaires<sup>1</sup> : 884,2 M€ (+24,4%)

---

Données au 30 septembre 2015 non auditées

« L'ensemble des indicateurs d'activité d'Altarea Cogedim sont au vert : les placements de la promotion, tant logement que bureau, sont en forte hausse, et les projets de commerces en développement connaissent une nette accélération.

Ces succès commerciaux et opérationnels confirment la forte dynamique de croissance à l'œuvre au sein du Groupe, et qui repose fondamentalement sur son modèle immobilier axé sur le développement et l'innovation. »

**Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim**

---

<sup>1</sup> Chiffre d'affaires des activités poursuivies, hors contribution de Rue du Commerce en cours de cession au Groupe Carrefour (en application de la norme IFRS 5).

<sup>2</sup> La précédente année record étant 2007.

## I. ACTIVITE

### 1. COMMERCE : Bonne orientation de l'activité

#### Centres commerciaux

##### Patrimoine en exploitation

Sur l'ensemble du patrimoine, le chiffre d'affaires des locataires progresse de +1,0 %<sup>3</sup> dans un contexte de consommation en baisse (Indice CNCC en recul de -0,4% sur la même période).

Les revenus locatifs progressent de +1,6% à 130,2 M€, l'impact des cessions (Italie notamment) ayant été compensé par la prise de contrôle à 100% du Qwartz. A périmètre constant<sup>4</sup>, les revenus locatifs progressent de +0,7% dans un environnement pourtant marqué par une indexation négative.

Un an et demi après son ouverture, le Qwartz<sup>5</sup> continue avec succès sa phase de montée en puissance, avec une croissance à deux chiffres de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants. Ces très bons résultats s'expliquent notamment par la mise en œuvre du concept de « Commerce connecté », développé par le Groupe au travers de sa « Digital Factory » dont les fonctionnalités ont pour la 1<sup>ère</sup> fois été déployées au sein du Qwartz.

La Digital Factory, outil unique au croisement du CRM et du « Big data », collecte les données et informations clients issus des multiples canaux du Groupe et les centralise dans une plateforme unique de traitement des données, en vue de leur exploitation en temps réel (analyses automatisées des données, reportings...) et de l'établissement de plans d'action ciblés. Grâce à elle, le Groupe est en mesure de faire évoluer en profondeur sa connaissance client et ses pratiques d'asset management des centres commerciaux.

Par ailleurs, les décrets d'application de la Loi Macron ont confirmé l'inclusion de tous les commerces parisiens du Groupe, existants (Bercy Village, Gare du Nord et Gare de l'Est) et à venir (Gare Montparnasse et Gare d'Austerlitz), parmi les Zones Touristiques Internationales (ZTI), dans lesquelles les commerces sont autorisés à ouvrir le dimanche et le soir jusqu'à minuit.

##### Actifs en développement

Les projets en développement ont connu une forte accélération, notamment en termes d'activité locative. Le Groupe a d'ores et déjà doublé par rapport à 2014 les loyers des baux signés<sup>6</sup> sur les actifs en développement. L'année 2015 s'annonce ainsi comme la nouvelle année de référence du Groupe, le précédent record remontant à 2007, dernière année avant la crise.

Ces signatures concernent principalement les deux projets qui ouvriront en 2016 :

- Paris Boulevard Macdonald, dont l'ouverture au public est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016. Ce centre commercial de 32 000 m<sup>2</sup>, qui devrait être commercialisé à 100% à l'ouverture, accueillera un multiplex UGC, 2 500 m<sup>2</sup> de restauration et un ensemble de moyennes surfaces et de boutiques.
- L'Avenue 83 à Toulon-La Valette, dont l'ouverture est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016. Ce centre de loisir urbain de 51 000 m<sup>2</sup>, déjà commercialisé à plus de 95%, accueillera des enseignes phares telles que Newlook, Nike, un multiplex Pathé, ainsi que 20 restaurants et un concept de loisirs pour enfants de 2 000 m<sup>2</sup>.

#### Rue du Commerce

Le Groupe a signé un accord sur la cession de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. La finalisation juridique de cette opération n'est désormais plus conditionnée qu'à l'autorisation des autorités de la concurrence, attendue dans les semaines à venir.

En conséquence, le Groupe publie son chiffre d'affaires (des activités poursuivies) hors Rue du Commerce, en application de la norme IFRS 5.

<sup>3</sup> Chiffre à 100%, à périmètre constant en cumulé à fin septembre 2015 (fin août pour l'indicateur du CNCC), hors actifs en restructuration, en France.

<sup>4</sup> Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations, en France.

<sup>5</sup> Le Qwartz, centre commercial régional de 86 000 m<sup>2</sup> situé à Villeneuve-la-Garenne, est le 1<sup>er</sup> centre commercial connecté de France.

<sup>6</sup> Loyers minimum garantis signés en cumulé à mi-octobre 2015, comparés à ceux signés sur l'ensemble de l'année 2014.

## 2. LOGEMENT : Forte croissance des réservations et du chiffre d'affaires à l'avancement

Réservations<sup>7</sup> : +35% en volume (3 755 lots) et +21% en valeur (858 M€ TTC)

| En nombre de lots                      | 30/09/2015        | 30/09/2014        | Variation      |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| Ventes aux institutionnels             | 1 436             | 878               | +64%           |
| Ventes aux particuliers                | 2 319             | 1 905             | +22%           |
| <i>dont investisseurs particuliers</i> | <i>64%</i>        | <i>51%</i>        | <i>+13 pts</i> |
| <b>Total réservations</b>              | <b>3 755 lots</b> | <b>2 783 lots</b> | <b>+35%</b>    |
| <b>En millions d'euros TTC</b>         | <b>858 M€</b>     | <b>708 M€</b>     | <b>+21%</b>    |

La croissance est tirée par les ventes en entrée et milieu de gamme, ainsi que par la progression particulièrement forte des investisseurs, tant institutionnels (+64%) que particuliers (+54%) qui bénéficient de dispositifs de défiscalisation attractifs (Pinel sur Cogedim, Malraux sur Histoire & Patrimoine...).

### Chiffre d'affaires à l'avancement en forte hausse

| En millions d'euros HT            | 30/09/2015 | 30/09/2014 | Variation |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| Chiffre d'affaires à l'avancement | 639,7      | 535,5      | +19,5%    |

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'inscrit tendanciellement à la hausse, dans le prolongement de la croissance des réservations du Groupe enregistrée depuis 2013.

Les programmes qui contribuent au chiffres d'affaires (majoritairement en entrée et milieu de gamme) concernent des opérations en phase avec leur marché et dont le taux de marge devrait être supérieur à celui constaté au cours des années précédentes.

### Backlog & pipeline

| En millions d'euros               | 30/09/2015     | 30/06/2015     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Backlog<sup>8</sup></b>        | <b>1 516</b>   | <b>1 535</b>   |
| <i>Nombre de mois d'Activité</i>  | <i>19 mois</i> | <i>20 mois</i> |
| Offre à la vente                  | 653            | 702            |
| Portefeuille foncier              | 5 076          | 4 646          |
| <b>=&gt; Pipeline<sup>9</sup></b> | <b>5 729</b>   | <b>5 348</b>   |

Durant ce trimestre, le Groupe a fortement rechargé son portefeuille foncier, en augmentation de 430 M€ (+9%) par rapport à fin juin. A ce jour, le pipeline est composé à plus de 80% de programmes d'entrée et milieu de gamme.

## 3. BUREAU : Fortes perspectives de croissance

| En millions d'euros            | 30/09/2015 | 30/09/2014        | Variation |
|--------------------------------|------------|-------------------|-----------|
| Placements (TTC)               | 254        | 218               | +17%      |
| Chiffre d'affaires             | 95,3       | 31,5              | +203%     |
| Backlog <sup>10</sup> VEFA/CPI | 172        | 127 <sup>11</sup> | +35%      |

Ce trimestre a été marqué par une forte activité commerciale, avec la vente en juillet de l'immeuble Ivoire à BNPP REIM (futur bureau Capgemini de 8 000 m<sup>2</sup> à Lyon-Gerland) et celle du siège des divisions Santé animale et Vaccins de Sanofi (15 000 m<sup>2</sup> à Lyon-Gerland).

<sup>7</sup> Y compris les réservations d'Histoire & Patrimoine, prises en compte à hauteur de 55%.

<sup>8</sup> Le backlog Logements est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire.

<sup>9</sup> Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente (généralement unilatérale) a été signée.

<sup>10</sup> Le backlog Bureau VEFA/CPI est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement.

<sup>11</sup> Backlog au 30 juin 2015.

## II. CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2015 ET SUR 9 MOIS<sup>12</sup>

| En millions d'euros                    | 1T 2015      | 2T 2015      | 3T 2015      | Total<br>30/09/2015 | 1T 2014      | 2T 2014      | 3T 2014      | Total<br>30/09/2014 | Var. 30/09/2015<br>- 30/09/2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------------------|
| Revenus locatifs                       | 42,6         | 44,4         | 43,2         | 130,2               | 43,1         | 42,0         | 43,1         | 128,1               | +1,6%                           |
| Prestations de services et autres      | 5,7          | 6,4          | 7,2          | 19,3                | 5,2          | 4,4          | 5,6          | 15,3                | +26,1%                          |
| <b>Centres commerciaux</b>             | <b>48,3</b>  | <b>50,8</b>  | <b>50,4</b>  | <b>149,5</b>        | <b>48,3</b>  | <b>46,4</b>  | <b>48,7</b>  | <b>143,4</b>        | <b>+4,3%</b>                    |
| Chiffre d'affaires                     | 203,2        | 248,0        | 188,5        | 639,7               | 167,3        | 200,9        | 167,2        | 535,5               | +19,5%                          |
| Prestations de services                | (0,3)        | 0,0          | (0,0)        | (0,4)               | 0,2          | (0,2)        | 0,2          | 0,2                 | n/a                             |
| <b>Logement</b>                        | <b>202,8</b> | <b>248,0</b> | <b>188,5</b> | <b>639,3</b>        | <b>167,5</b> | <b>200,7</b> | <b>167,4</b> | <b>535,6</b>        | <b>+19,4%</b>                   |
| Chiffre d'affaires                     | 24,1         | 26,6         | 41,6         | 92,4                | 14,2         | 3,2          | 10,8         | 28,2                | +228,1%                         |
| Prestations de services                | 1,1          | 1,1          | 0,7          | 2,9                 | 0,6          | 1,7          | 1,1          | 3,3                 | -12,7%                          |
| <b>Bureau</b>                          | <b>25,3</b>  | <b>27,7</b>  | <b>42,4</b>  | <b>95,3</b>         | <b>14,7</b>  | <b>4,9</b>   | <b>11,9</b>  | <b>31,5</b>         | <b>+202,6%</b>                  |
| <b>Chiffre d'affaires<sup>12</sup></b> | <b>276,3</b> | <b>326,5</b> | <b>281,4</b> | <b>884,2</b>        | <b>230,6</b> | <b>252,0</b> | <b>228,0</b> | <b>710,6</b>        | <b>+24,4%</b>                   |

## III. SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 323 M€ au 30 septembre 2015, contre 2 042 M€ au 30 juin 2015.

### A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Présent en France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4,5 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 2,0 milliards d'euros au 30 septembre 2015.

#### CONTACTS ALTAREA COGEDIM

Eric Dumas, Directeur Financier  
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Catherine Leroy, Relations analystes et investisseurs  
cleroy@altareacogedim.com, tél : +33 1 56 26 24 87

#### CONTACTS CITIGATE DEWE ROGERSON

Nicolas Castex, Relations Presse  
nicolas.castex@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 78 94

#### 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.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.com).

Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société 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 pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

<sup>12</sup> Chiffre d'affaires des activités poursuivies, hors contribution de Rue du Commerce en cours de cession au Groupe Carrefour (en application de la norme IFRS 5).