

PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER



RÉSULTATS ANNUELS 2017



Disclaimer

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea Cogedim, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea Cogedim.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea Cogedim décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

L'opération présentée en couverture est la Place du Grand Ouest à Massy



Altarea Cogedim

De formidables réussites en 2017

Premier développeur immobilier de France

Un modèle unique

Perspectives très favorables





Quai 54 - Bordeaux

Sommaire

01 **Entreprendre pour la ville**

02 **Créer les meilleurs produits immobiliers**

GRANDS PROJETS MIXTES / LOGEMENT / BUREAU / COMMERCE

03 **Délivrer une performance dans la durée**

04 **Altarea Cogedim 2020**

05 Glossaire

06 Annexes



01. Entreprendre pour la ville



La Place - Bobigny

Les villes face à des complexités croissantes



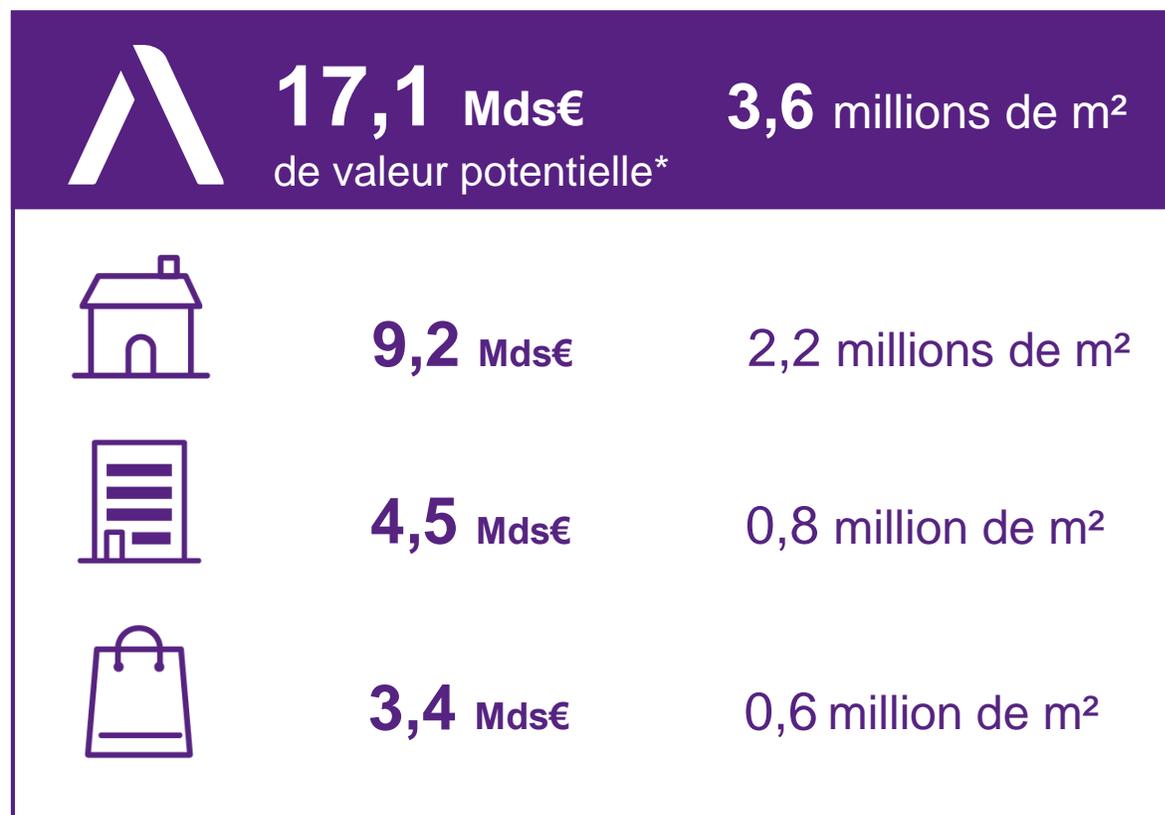
Une dimension immobilière omniprésente



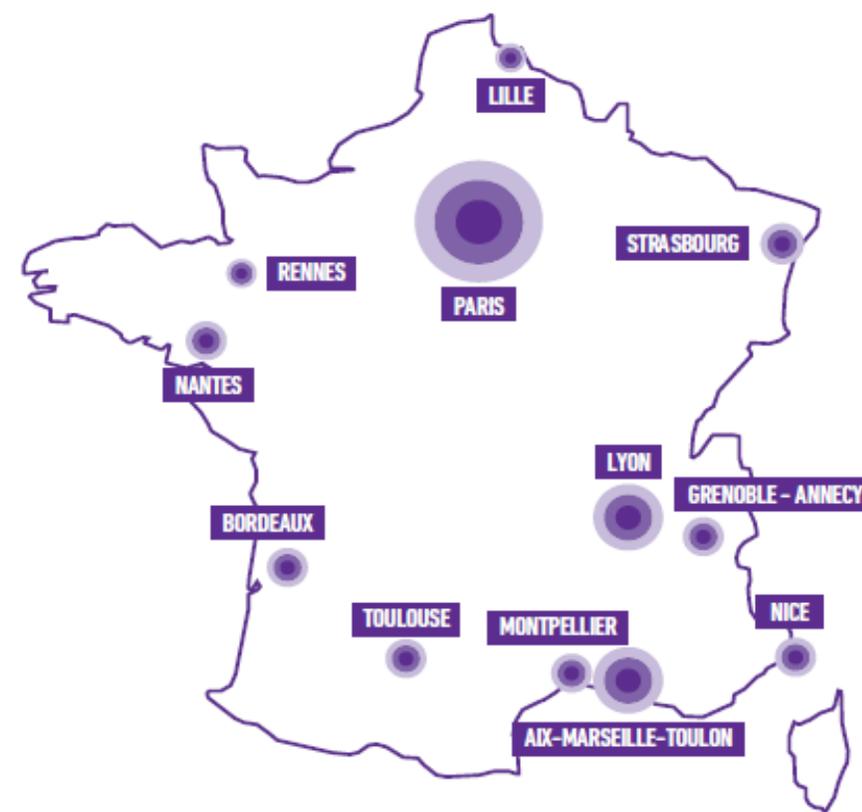
Altarea Cogedim, le seul acteur de la ville développant toutes les classes d'actifs immobiliers



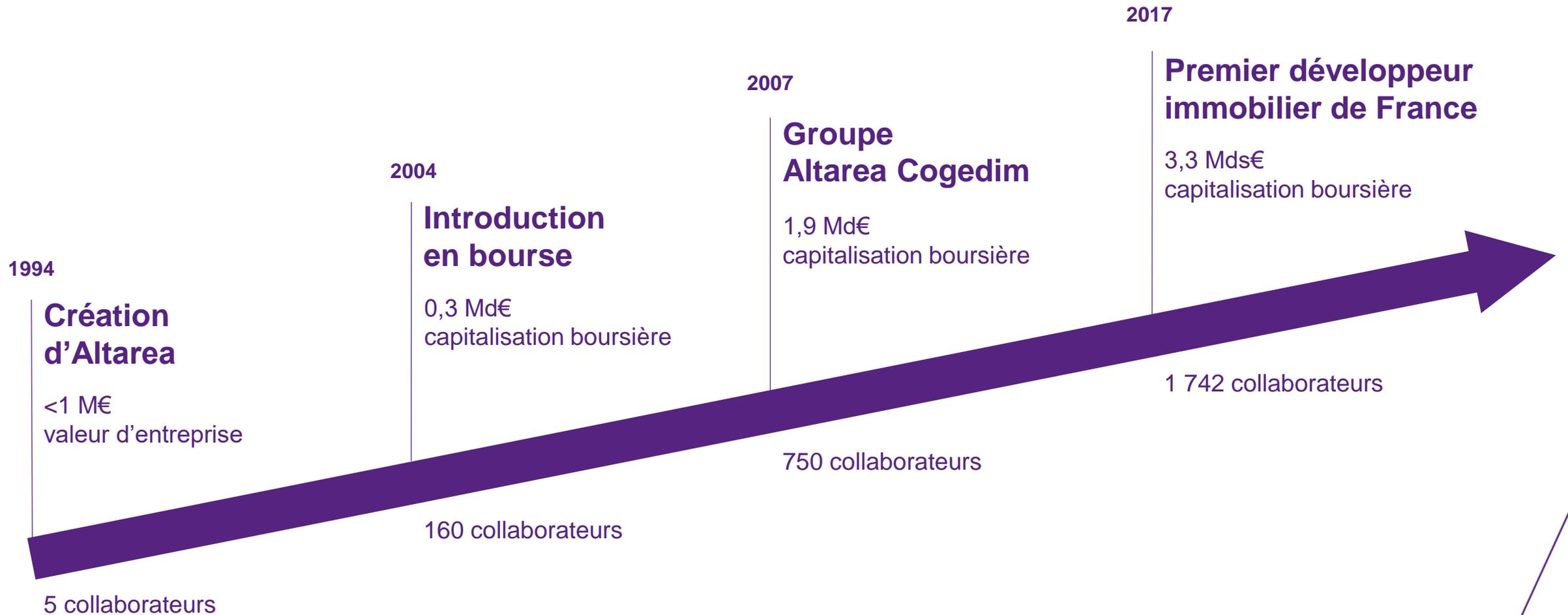
Premier développeur immobilier de France



* Essentiellement sous forme d'options



Une histoire de croissance, une culture d'entrepreneurs



Entreprendre pour la Ville

Une vision ambitieuse

Retisser
le lien urbain
entre le cœur
et la périphérie
des métropoles

Un moteur de l'économie

52 700 emplois
directs, indirects
et induits

Miser sur les talents

Créativité, audace,
engagement

Rigueur, expertise,
travail

Viser le long terme

1^{ère}
place
mondiale
des sociétés cotées



100%



Altarea Cogedim, créateur de valeur(s)

HUMAINE

ARCHITECTURALE

D'USAGE

COMMERCIALE

ÉCONOMIQUE

Nudge – Paris 13^{ème}



L'Hospitalité – Le Kremlin-Bicêtre



Bridge – Issy les Moulineaux



Ferney Voltaire



Tour Eria – La Défense



Pour
nos concitoyens



Pour
nos villes



Pour
nos utilisateurs



Pour
nos enseignes



Pour
nos investisseurs



02. Créer les meilleurs produits immobiliers

Wacken Europe Sky Place - Strasbourg



GRANDS PROJETS MIXTES



Cœur de Ville - Bezonnes

La Fabrique de la Ville

GRANDS

PROJETS

MIXTES

Des besoins croissants



> à 40 000 m² SDP
> à 400 logements

Montage
Réalisation
Commercialisation

Multi-produits
Multi-usages

Des projets
Complexes / Intégrés / Structurants



Leader des grands projets mixtes en France

Les fondamentaux du succès

L'interlocuteur unique
des collectivités

La différence : le savoir-faire
commerce/loisir

Une organisation dédiée

La puissance du Groupe

9

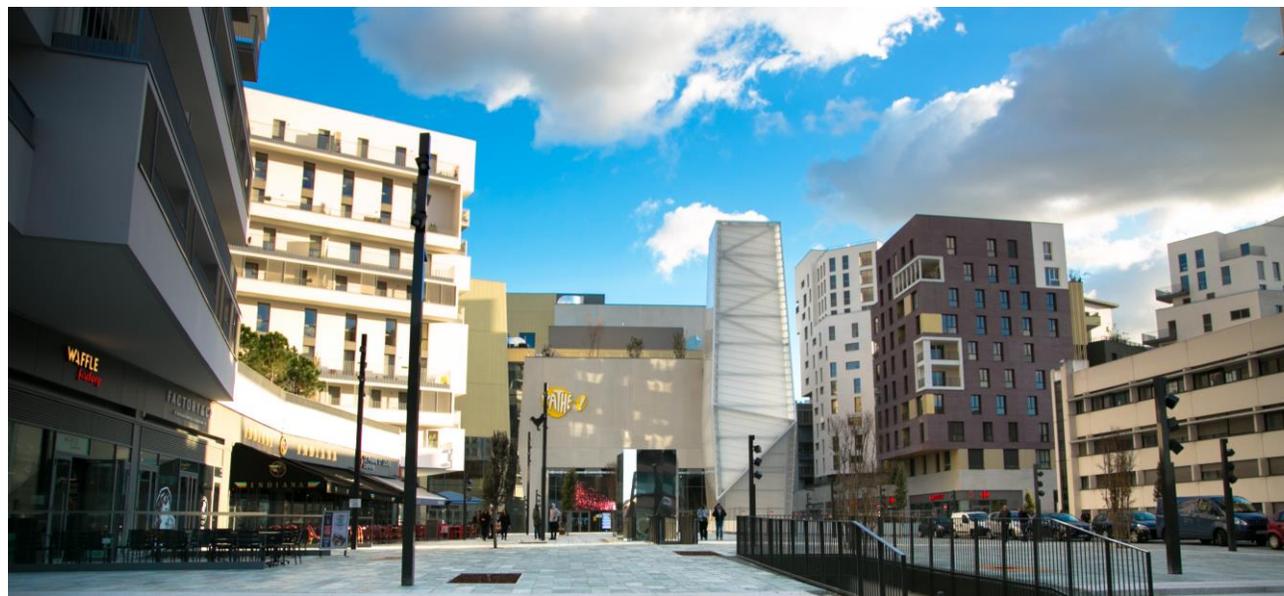
opérations
en cours

758 400 m²
surface totale

8 080
logements

2,9 Mds€
valeur potentielle

2017 : livraison du plus grand chantier d'Ile-de-France



PLACE DU GRAND OUEST - Massy - 100 000 m²



Deux nouveaux grands projets gagnés



QUARTIER GUILLAUMET - Toulouse

101 000 m²



1 200 lots



7 500 m²



5 800 m²

10 000 m² d'équipements



JOIA MERIDIA - Nice

73 500 m²



800 lots



2 900 m²



4 700 m²

8 000 m² d'hôtellerie et parahôtellerie



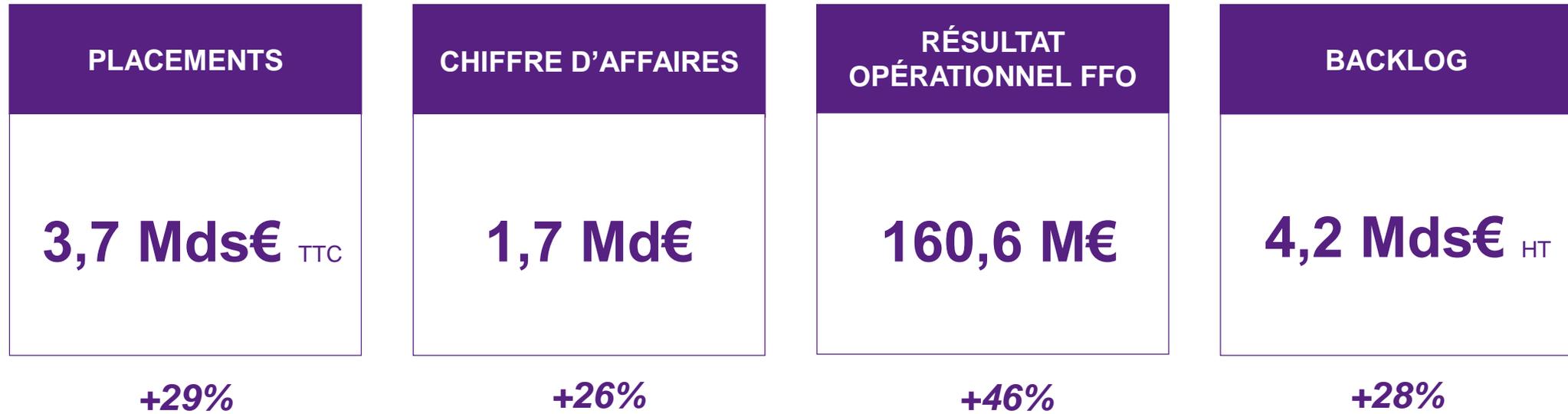
PROMOTION



Place Centrale - Toulouse

Promotion (Logement et Bureau)

Très forte croissance de tous les indicateurs



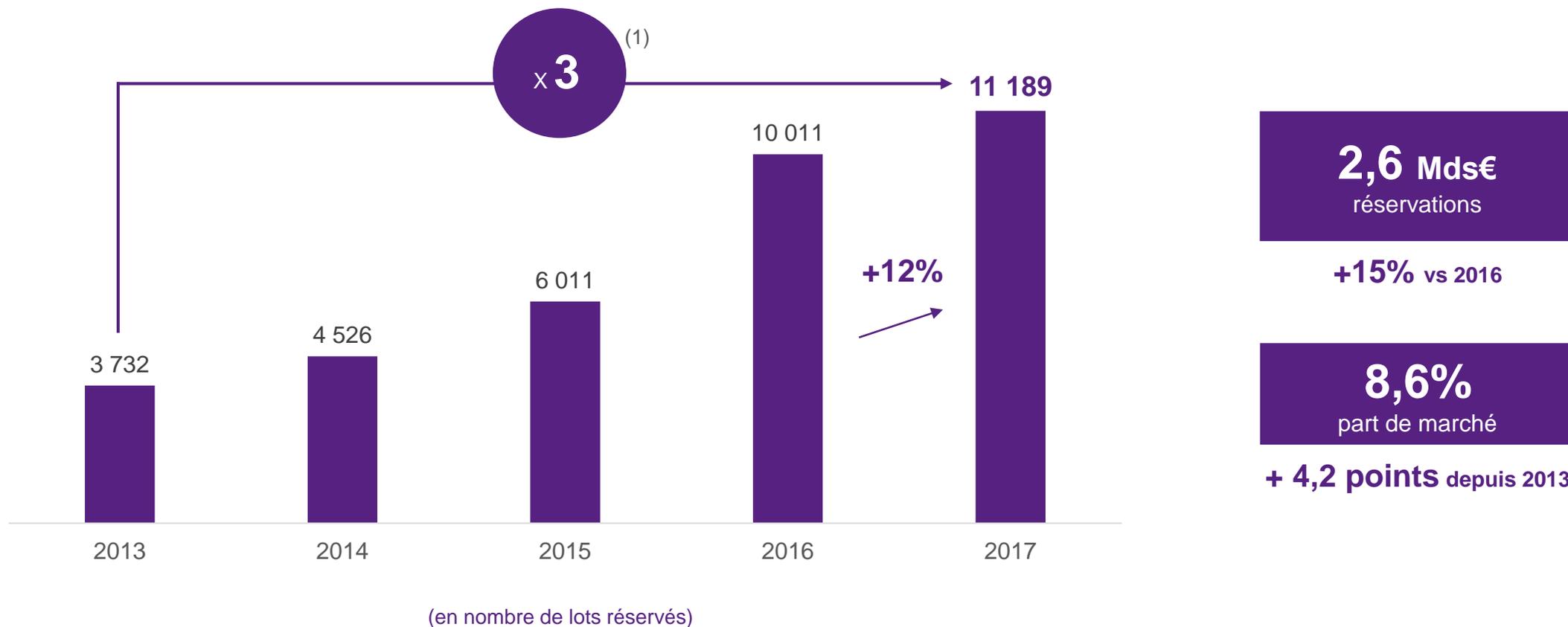
LOGEMENT



Inspirations - Nantes



La plus forte dynamique des promoteurs français



(1) Contre x1,5 pour le marché sur la même période – Source : Ministère de la Cohésion des territoires



Les fondamentaux de la surperformance

LE CLIENT

RELATION CLIENT 2018

Les Echos / HCG



promoteur



tous secteurs



LES MARQUES



LA QUALITÉ

EMPLACEMENT

HABITABILITÉ

ARCHITECTURE



L'INNOVATION



mon-cogedim.com
site client dédié au suivi de projet



Configurateur de logements en 3D



Application de services urbains de quartiers



Optimiser l'offre grâce à la connaissance client

DE LA CONNAISSANCE CLIENT...

Segmentation
des profils
clients

Gestion de la
base de
prospects

Suivi du
taux de
ré-achat



Jeunes actifs

*Ménages
prévoyants*

Silvers

VIP

Les segments



*Opportunistes
pragmatiques*

*Optimiseurs
avertis*

*Gestionnaires
Patrimoniaux*

... AU PILOTAGE DE L'OFFRE

Format
des
logements

Géolocalisation
de la demande
potentielle

Canaux de
distribution



⇒ ADAPTATION EN CONTINU
DE L'OFFRE À LA VENTE
ET DU PORTEFEUILLE FONCIER



Forte montée en puissance opérationnelle

APPROVISIONNEMENTS



L'HOSPITALITÉ - Kremlin Bicêtre

4,0 Mds€ TTC

+4%

LANCEMENTS COMMERCIAUX



MAISON D'ARRÊT - Nantes

2,9 Mds€

+9%

CHANTIERS EN COURS



EMBLEM - Bordeaux

210

+43 chantiers

CHIFFRE D'AFFAIRES



COGEDIM CLUB - Suresnes

1,4 Md€ HT

+33%



Pipeline : poursuite de la croissance

9,2 Mds€ TTC

valeur potentielle

42 mois d'activité

38 985

lots

99%

en zones tendues éligibles Pinel

à 100%

Réalisation d'un Quartier Durable de 2 000 logements – Neuilly-sur-Marne



130 000 m² SDP

1 650

logements familiaux neufs

200

logements familiaux réhabilités

150

logements sociaux étudiants

4

maisons d'assistantes
maternelles



BUREAU



Bridge - Issy-les-Moulineaux

Des produits sur-mesure sur des sites prime

Architecture remarquable



▼
Ouverture sur la ville

Mixité des espaces

Usages sur-mesure



▼
Flexibilité et adaptabilité

**Confort au service de la
créativité/productivité**

Vecteur d'image



▼
Incarnation des marques/entreprises

**Bâtiments durables et peu
énergivores**



Un modèle unique

LE MODÈLE

INVESTISSEUR À MOYEN TERME

Redéveloppement d'actifs sur des sites à fort potentiel

En partenariat ou via AltaFund

En vue de leur cession à terme

PROMOTEUR

VEFA / BEFA / CPI / MOD

Pour des investisseurs / utilisateurs externes

Et pour 100% des projets d'investissement du Groupe

INVESTISSEUR À MOYEN TERME



LANDSCAPE – La Défense

PROMOTEUR



BELVEDERE – Bordeaux



Forte montée en puissance opérationnelle

PLACEMENTS (VEFA / CPI)



ORANGE - Lyon

1,1
Md€ TTC

+80%

LANCEMENT DE CHANTIERS



TOUR ERIA - La Défense

15
opérations

264 000 m²

LIVRAISONS



RUE DES ARCHIVES - Paris

21
immeubles

236 850 m²

LOCATIONS



KOSMO – Neuilly/Seine

3
signatures

> 60 M€
loyers



Premier développeur de Bureau en France

51

projets maîtrisés

4,5 Mds€ HT
valeur potentielle

835 900 m²

à 100%

Investissement



BRIDGE – Issy-les-Moulineaux

8 opérations

257 900 m²

3,1 Mds€ de valeur potentielle

Promotion CPI / VEFA / MOD



EMBLEM BASSINS A FLOTS – Bordeaux

39 opérations / **499 500 m²**

4 opérations de MOD / **78 500 m²**

1,4 Md€ de CA HT



COMMERCE



Ferney Voltaire

Développer les niches à fort potentiel

COMMERCE DE FLUX



GARE MONTPARNASSE - Paris



Flux déjà existant

GRANDS CENTRES COMMERCIAUX LEADERS



Cap 3000 - Nice



Attractivité naturelle
et potentiel
de développement
(par extension / restructuration)

GRANDS RETAIL PARKS



PROMENADE DE FLANDRE - Roncq



Efficacité prix/produit
robuste pour contrer
internet

COMMERCE DE PROXIMITÉ



LA PLACE – Bobigny



Dimension « Services »

INTÉGRATION DE LOISIRS / SERVICES / ANIMATIONS



Premier développeur Commerce en France

UN MODÈLE MIXTE

DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE

en vue d'une détention long terme,
par la foncière,
seul ou en partenariat

PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS

en vue d'une cession à la livraison
à des investisseurs externes



GARE MONTPARNASSE - Paris

3,4 Mds€
valeur potentielle

614 750
m²

192 M€
loyers potentiels



Des succès emblématiques

Livraison



PROMENADE DE FLANDRE – Roncq

**Un retail park de 60 000 m²
commercialisé à 100% cédé au groupe
Auchan avant sa livraison**

Concours gagné



FERNEY VOLTAIRE - Genève

**Un centre commerce loisir transfrontalier
au cœur d'une zone de chalandise
exceptionnelle**



Un patrimoine performant



BERCY VILLAGE - Paris

40 actifs
en patrimoine

839 100 m²

4,7 Mds€ DI
à 100%

Valeur d'expertise

3,1 Mds€ DI
en quote-part

Valeur d'expertise

Loyers nets
à périmètre constant

+3,9%

vs. +1,5% en 2016

Chiffre d'affaires des
locataires en France

+2,0%

vs. -1,2% CNCC

Créances douteuses

1,2%

vs. 2,3% en 2016

Vacance financière

2,4%

vs. 2,7% en 2016



Cap 3000 : lancement de la phase finale de l'extension



CAP 3000 - Nice

2017 : fin de la restructuration
et démarrage des travaux d'extension



Livraison fin 2019

Avec 135 000 m² et 300 enseignes,
Un centre leader sur la zone Méditerranée

UNITED COLORS
OF BENETTON.

BOCAGE



MICHAEL KORS



Ouvertures 2017



03. Délivrer une performance dans la durée



Cap 3000 - Nice

Une nouvelle année de très forte croissance

Chiffre
d'affaires
consolidé

1 939,5
M€

+22,6%

Résultat net
récurrent
(FFO)

256,3
M€

+33,5%

16,42
€/action

+20,7%

LTV

36,1
%

-110 bp

ANR
de
continuation

2 793,3
M€

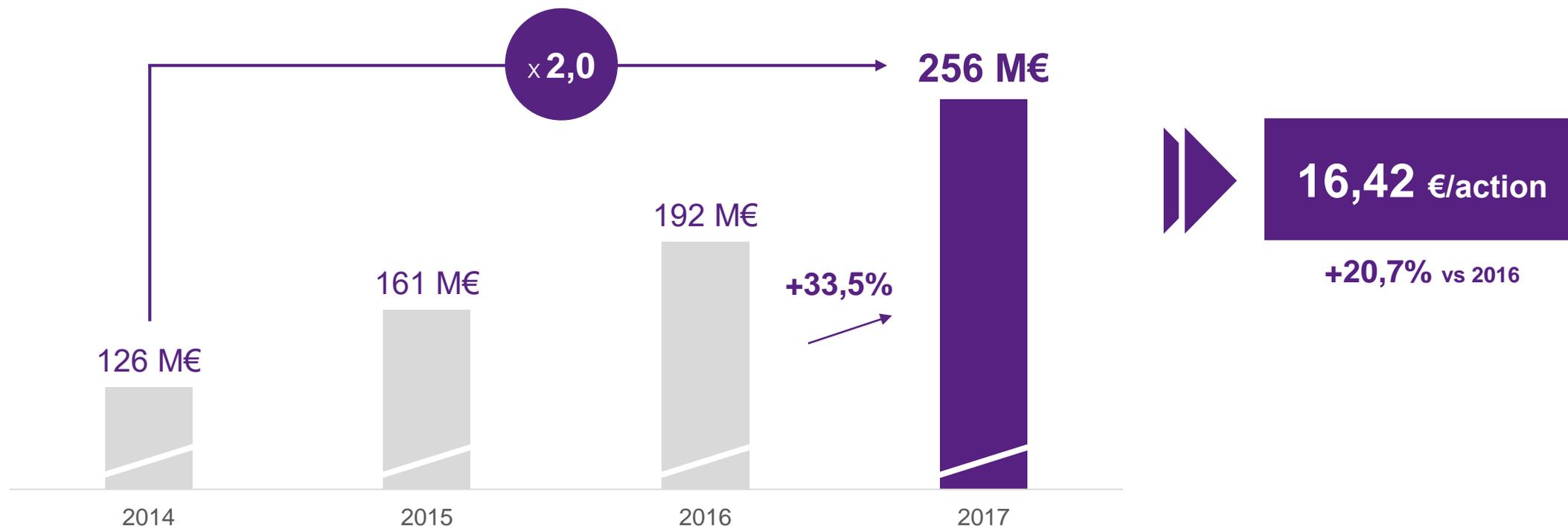
+16,5%

174,0
€/action

+9,1%

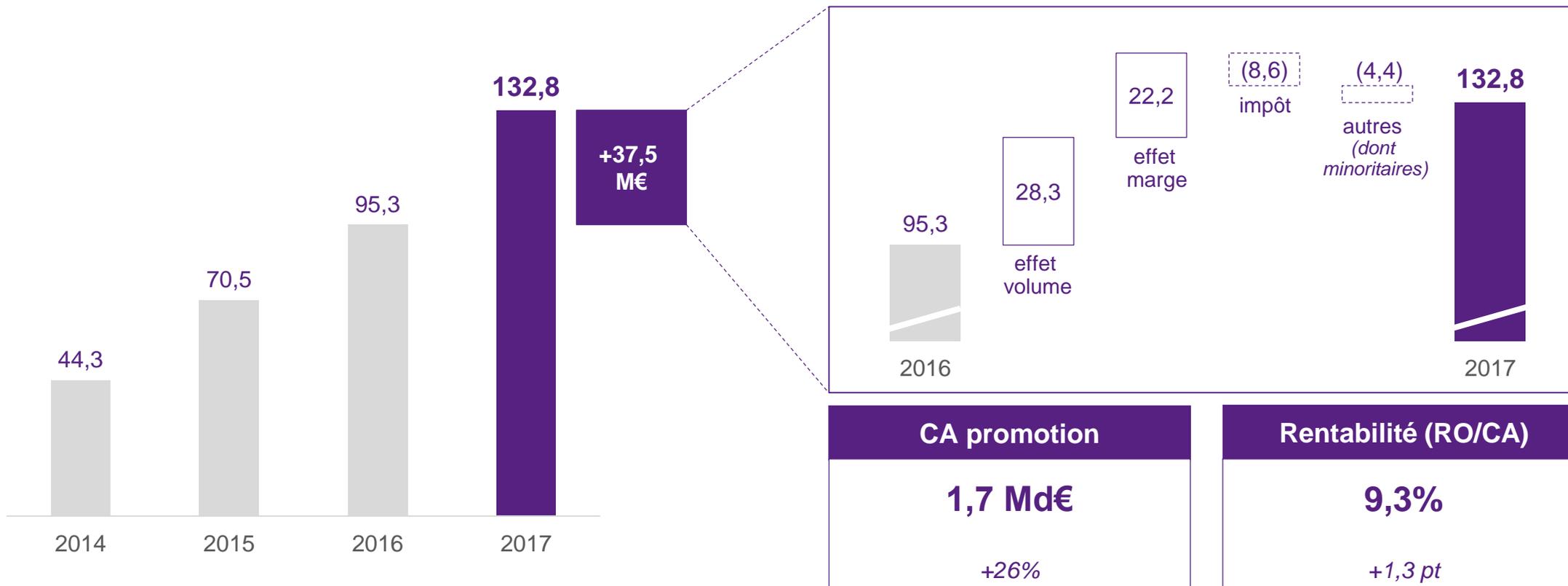


Doublement du FFO en trois ans



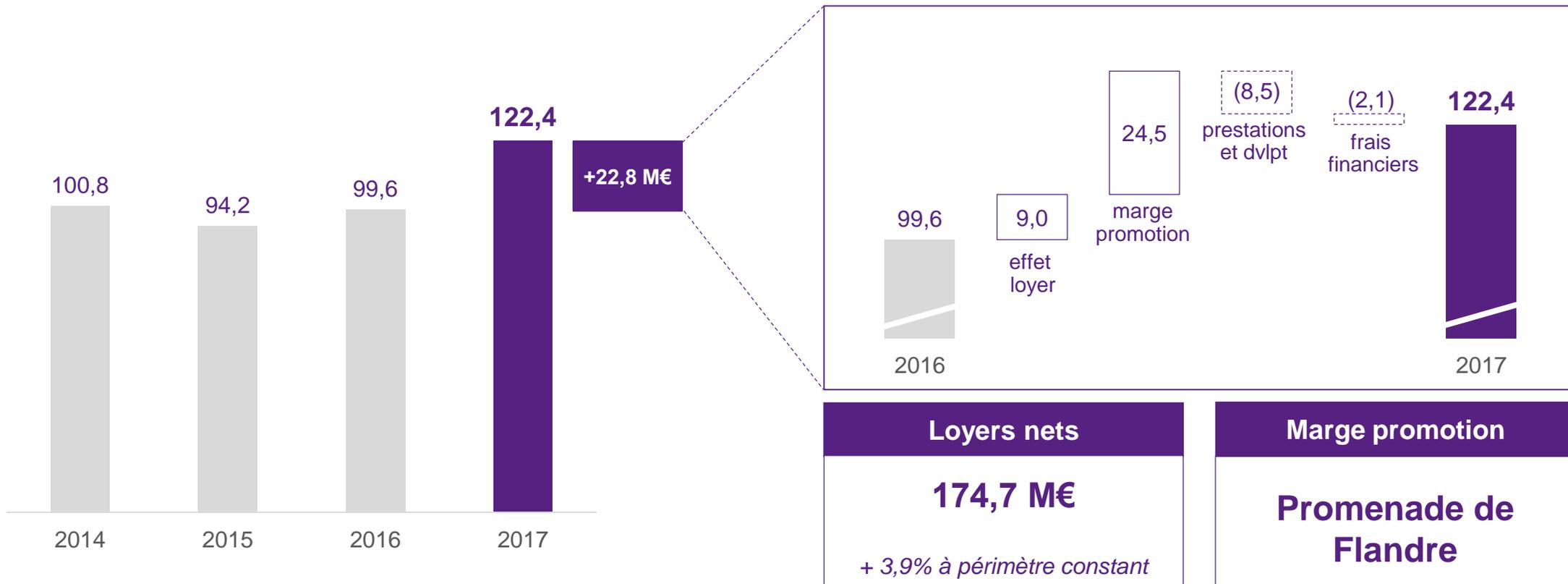
La rentabilité est tirée par le Logement et le Bureau...

FFO Logement & Bureau (M€)



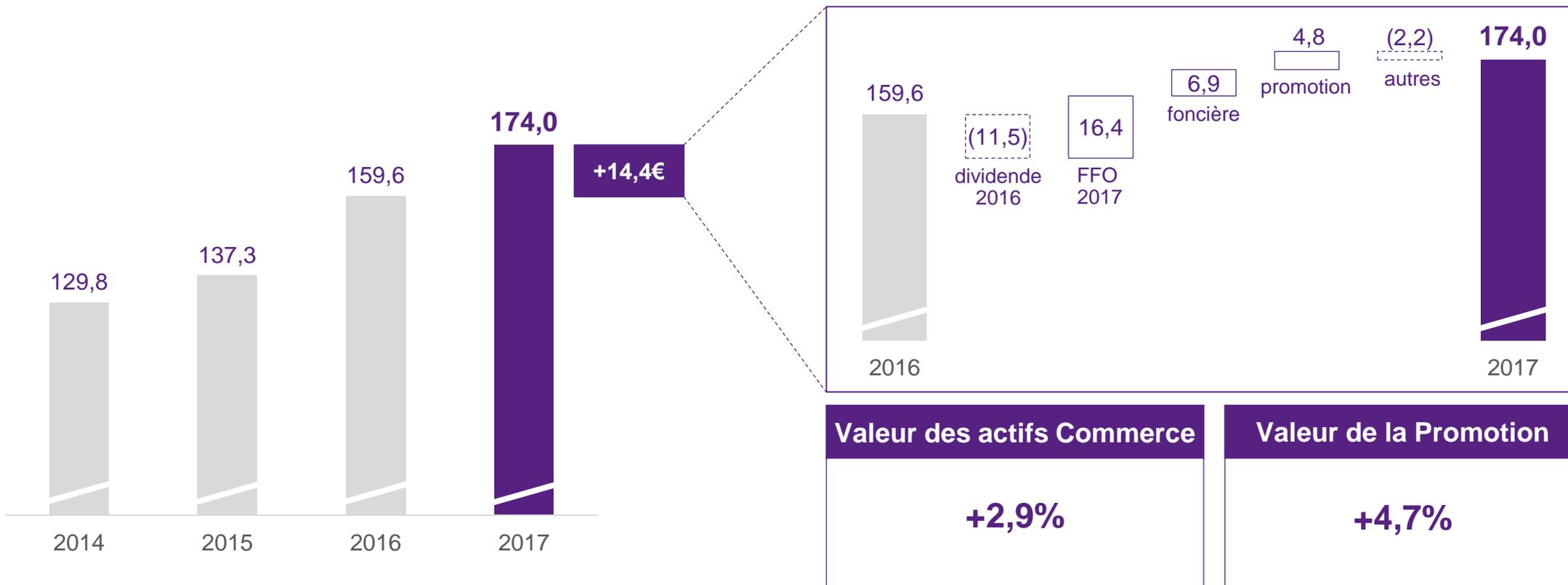
... mais également par le Commerce

FFO Commerce (M€)

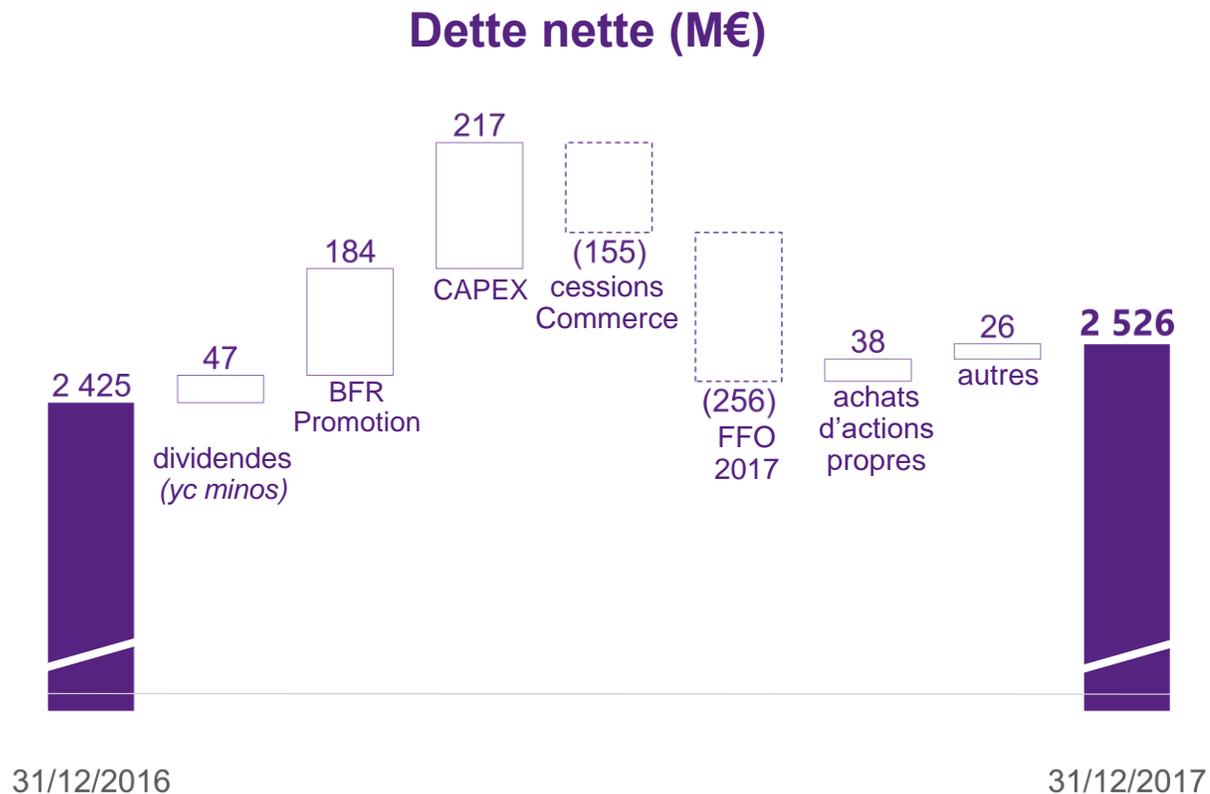


ANR : 174,0 €/action (+9,1%)

ANR de continuation dilué (€/action)



Dette nette : 2,5 Mds€



LTV	ICR
36,1%	9,3x
-110 bps	+1,9 x
Duration	Coût moyen
5 ans 4 mois	1,75%
	-17 bps



Le modèle financier : Développeur-Investisseur

UN DÉVELOPPEUR

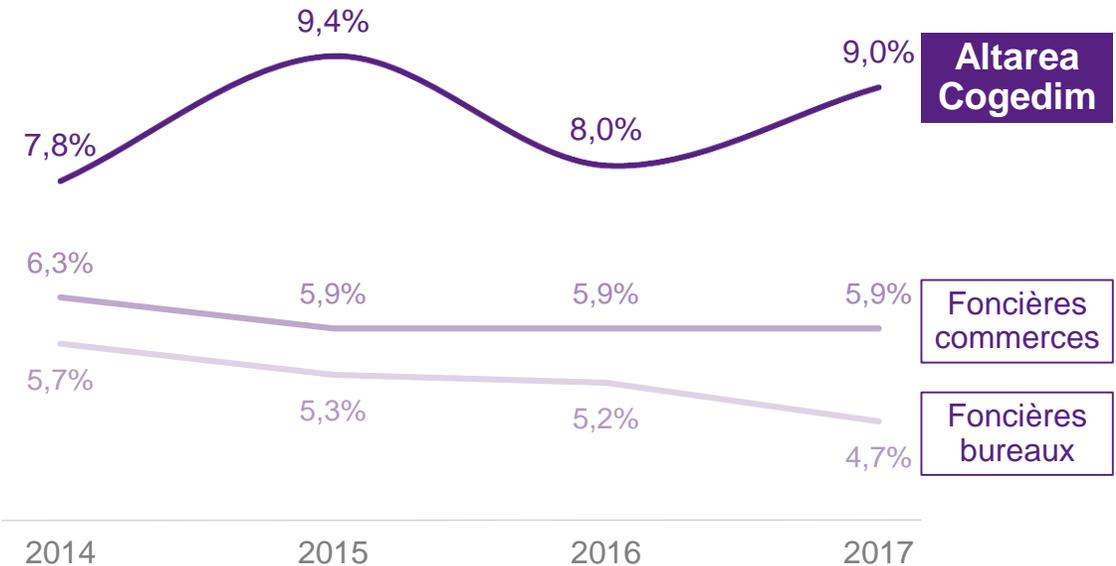
Fortement capitalisé
(3,2 Mds€ de fonds propres)

Faiblement endetté
(LTV : 36,1%)

Très liquide
(Trésorerie mobilisable : 0,8 Md€⁽¹⁾)

(1) Hors billets de trésorerie.

SURPERFORMANCE DES FONDS INVESTIS (FFO/ANR)



LTV

37,7%

44,5%

37,2%

36,1%



Performance pour l'actionnaire

PERFORMANCE BOURSIÈRE (TSR)

+18,5%
en 2017

+98%
cumulé sur 3 ans

DIVIDENDE

12,5 €/action ⁽¹⁾
(+8,7% vs. 2016)

Fiscalité

9,8€ : Remboursement de primes d'émission
1,7€ : Distribution de revenus « résultats taxables »
1,0€ : Distribution de revenus « résultats SIIC »

(1) Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 15 mai 2018.



04. Altarea Cogedim 2020



Joia Meridia - Nice



Un modèle adapté à l'environnement actuel

Amélioration de
la conjoncture
économique

Baisse du
chômage

Abondance des
liquidités

Remontée lente
des taux
d'intérêt

Retour de
l'inflation



LA CRÉATION DE VALEUR REPOSE SUR LES PRODUITS



Le potentiel du Groupe n'a jamais été aussi important

BACKLOG : 4,2 Mds€

Un stock élevé de profits futurs

PIPELINE : 17,1 Mds€

Un volant très important d'opérations maîtrisées

LTV : 36,1%

Un ratio d'endettement historiquement faible

LES MEILLEURES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES



Nos objectifs à moyen terme



Entreprendre pour la ville

Confirmer notre position de leader

Capitaliser sur notre savoir-faire unique



Dépasser 10% de parts de marché en France

Augmenter notre couverture territoriale

Numéro 1 dans toutes nos implantations



Poursuivre une stratégie de modèle mixte

Renforcer la Promotion

Investir de façon ciblée



Mettre en œuvre le pipeline

Ouvertures des gares et des grands centres à horizon 2020-2025

Des opportunités d'arbitrages à court ou moyen terme

Continuer à investir dans les Talents pour développer les produits de demain



Guidance 2020

Un Groupe en avance sur son plan de marche
De nombreuses opportunités de croissance



FFO de l'ordre de 300 M€

tenant compte des normes IFRS 15 et 16 et de la montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC

LTV aux alentours de 40%

Une politique de dividende dans la continuité

de celle de ces dernières années



05. Glossaire



Glossaire 1/4

AltaFund : Fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

Approvisionnement logement : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.

ANR : Actif net réévalué.

ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

BREEAM in-use : BRE Environmental Assessment Method-in-use. Certification permettant d'attester de la performance environnementale de l'exploitation des bâtiments. Développée par le Building Research Establishment (BRE), elle est désormais applicable partout dans le monde grâce au référentiel pilote BREEAM in Use International.

Backlog Bureau : Ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

Backlog Logement : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (détail et bloc).

Capitalisation boursière : Cours de bourse au 31 décembre de l'année considérée multiplié par le nombre d'actions à cette date.

Chiffre d'affaires des commerçants : Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à sites constants sur 12 mois en France. Hors actifs en restructuration.

Chiffre d'affaires Logement (€ HT) : Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux. Organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux qui publie un indice des chiffres d'affaires réalisés dans les centres commerciaux des sociétés adhérentes. Données cumulées de Janvier à Novembre 2017.

Coût moyen de la dette : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).



Glossaire 2/4

Créances douteuses : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. France et International.

« **Élu Service Client de l'Année** » : Créé par Viseo Customer Insights en 2007, le prix a pour but de tester chaque année, grâce à des clients mystères, la qualité des services clients des entreprises françaises dans 42 secteurs économiques différents. Il s'agit du classement de référence en matière de relation client en France. Les promoteurs immobiliers étaient pour la première fois cette année intégré au panel.

FFO (Funds From Operations) : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.

Grands Projets Mixtes : Programmes immobiliers complexes d'au moins 40 000 m² de surface de plancher, proposant un mix de logements (minimum 400 lots d'habitation), de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...).

GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark. Classement de référence internationale évaluant chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (823 sociétés et fonds évalués en 2017, dont 194 sociétés cotées).

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

IFRS 15 : A compter du 1er janvier 2018, le Groupe applique la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients), qui impacte le résultat des opérations de promotion immobilière

Lancements commerciaux : Exprimés en CA TTC.

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

Loyers potentiels pipeline Commerce : Loyers bruts prévisionnels estimés à 100%.

Métropole : Le Groupe est présent dans 12 métropoles régionales : Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.

Offre à la vente Logement : Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre de lots).



Glossaire 3/4

Part de marché Logement 2017 : nombre de réservations (en lots), rapportées aux 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016 - Source Ministère de la Cohésion des Territoires)

Pipeline (en surface) : Commerce : m² de surface commerciale créés, y compris commerce de proximité. Bureau : surface de plancher ou surface utile. Logement : SHAB (offre à la vente et portefeuille).

Pipeline (en valeur potentielle) : Valeur de marché estimée à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100% et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion de commerce. Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Bureau : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.

Placements Promotion (Logement et Bureau) : Valeur des réservations en Logement et des placements en Bureau, en euros TTC.

Placements (réservations) Logement : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%). En euros TTC.

Placements Bureau : Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part, en euros TTC.

Promoteur Bureau : Le Groupe intervient sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou encore en tant que prestataire dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

Portefeuille foncier Logement : Projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu, en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros.

Prix de revient : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés, (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).



Glossaire 4/4

« **Relation client 2018** » : Classement réalisé par The Human Consulting Group et Evertest pour les Echos et publié le 29 janvier 2018. L'étude teste les services clients des 200 principales sociétés implantées en France pour juger de la qualité globale de leur démarche clients. Chaque société a reçu dix appels téléphoniques, un courrier, trois e-mails, une prise de contact via le site Internet et cinq contacts via les réseaux sociaux.

Résultat net récurrent (FFO – Funds From Operations) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transactions, et les variations d'impôt différé. Part du groupe.

Résultat opérationnel : Cash-flow opérationnel récurrent (colonne FFO du P&L analytique comptable).

Rentabilité de l'action (TSR ou total shareholder return) : Performance boursière, dividende réinvesti sur l'année boursière considérée.

Rentabilité Promotion (taux de marge) : Résultat opérationnel (FFO) rapporté au chiffre d'affaires.

Vacance financière : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Hors actifs en restructuration.

Valeur d'expertise Commerce : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100% ou en quote-part Groupe).

Zones éligibles Pinel : Les « zones tendues » de la loi Pinel correspondent aux zones A bis, A et B1. Fin 2017, seuls 321 lots (soit moins de 1% du pipeline logement) sont situés en zone B2, dont la moitié dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.



06. Annexes



Premier développeur immobilier de France

Portefeuille de projets maîtrisés (par métropole)

Au 31 décembre 2017	Surface (m ²) ^(a)	Valeur potentielle (M€) ^(b)
Grand Paris	1 848 800	10 258
Métropole Nice-Côte d'Azur	238 900	1 471
Marseille-Aix-Toulon	377 500	1 405
Toulouse Métropole	253 800	810
Bordeaux Métropole	215 900	716
Grand Lyon	171 400	627
Grenoble-Annecy	148 000	883
Eurométropole de Strasbourg	71 700	258
Nantes Métropole	137 900	311
Métropole européenne de Lille	5 200	20
Montpellier Méditerranée Métropole	83 700	130
Métropole de Rennes	4 000	16
Autres ^(c)	77 100	202
Total	3 633 800	17 107

^(a) Surface Commerce : m² de surface commerciale créés, y compris commerce de proximité. Surface Logement : SHAB (offre à la vente + portefeuille). Surface Bureau : surface de plancher ou surface utile.

^(b) Valeur de marché à date de livraison.

Valeur Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100% et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion de commerce. Valeur Logement : offre à la vente + portefeuille TTC.

Valeur Bureau : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

^(c) Autres villes françaises et International (Italie et Espagne).

Portefeuille de grands projets mixtes à date de publication

Grands projets à date de publication (a)	Logement (lots)	Commerce (m ²)	Bureau (m ²)	Total (m ²) ^(b)
Belvédère (Bordeaux)	1 230	11 200	53 500	141 100
La Place (Bobigny)	1 450	13 600	9 500	107 000
Cœur de Ville (Issy les M.)	630	17 000	40 850	100 000
Quartier Guillaumet (Toulouse)	1 200	5 800	7 500	101 000
Aerospace (Toulouse)	640	11 800	19 400	75 000
Joia Meridia (Nice)	800	4 700	2 900	73 500
Coeur de Ville (Bezons)	730	18 300		66 900
Gif-sur-Yvette	820	5 800		52 500
Fischer (Strasbourg)	580	3 300		41 400
Total	8 080	91 500	133 650	758 400

^(a) Ce portefeuille comprend le grand projet gagné début 2018 (Joia Meridia à Nice).

^(b) Surface de plancher.



Bureau : un modèle unique

Opérations en cours et pipeline

Au 31 décembre 2017	Nb	Surface à 100% (m ²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	8	257 900	3 088
Promotion CPI / VEFA ^(b)	39	499 500	1 190
MOD ^(c)	4	78 500	213
Total	51	835 900	4 491

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(b) Projets à destination des clients «100% externes» uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Pipeline INVESTISSEMENT	QP Groupe	Surface (m ²)	Loyers estimés (M€) ^(a)	Prix de revient (M€) ^(b)	Valeur potentielle (M€) ^(c)
Kosmo (Neuilly-sur-Seine)	17%	26 200			
Richelieu (Paris)	58%	31 800			
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	25%	56 800			
Landscape (La Défense)	15%	67 400			
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000			
Issy Coeur de ville - Hugo (Mix)	26%	26 100			
Issy CDV - Leclerc & Vernet (Mix)	50%	15 100			
La Place (Bobigny)	100%	9 500			
Total à 100%	30% ^(d)	257 900	128,0	2 146	3 088

Dont quote-part Groupe			38,2	637	923
-------------------------------	--	--	-------------	------------	------------

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.

(b) Y compris acquisition du foncier.

(c) Valeur de marché potentielle hors droits des projets à la date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(d) % en Q/P groupe : moyenne pondérée des quote-parts sur prix de revient.

Pipeline PROMOTION	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) ^(a)
Projets d'investissements Groupe (8 opérations)		257 900	920
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	53 500	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 100	
Orange (Lyon)	CPI	25 850	
Le Lumière (Reuil Malmaison)	VEFA	25 050	
Campus Orange (Balma, Toulouse)	VEFA	19 100	
Autres (34 opérations)	CPI / VEFA	338 900	
Autres projets "100% externes" (39 opérations)		499 500	1 190
Total Portefeuille VEFA / CPI (47 opérations)		757 400	2 110
42 Vaugirard (Paris)	MOD	29 000	
52 Champs-Élysées (Paris)	MOD	24 000	
16 Matignon (Paris)	MOD	13 000	
Tour Paris-Lyon (Paris)	MOD	12 500	
Portefeuille MOD (4 opérations)		78 500	213
Total Portefeuille Promotion (51 opérations)		835 900	2 324

(a) CPI/VEFA : Montant HT des contrats signés ou estimés, à 100%. MOD : honoraires capitalisés.



Foncière Commerce – Patrimoine

Patrimoine au 31 décembre 2017

Données à 100%	Nb	m² GLA	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)
Actifs contrôlés ^(a)	33	724 600	187,6	4 260
Actifs mis en équivalence ^(b)	7	114 500	28,3	426
Total actifs en patrimoine	40	839 100	215,9	4 686
dont Q/P Groupe	na	624 670	145,9	3 086
Gestion pour compte de tiers ^(c)	7	150 700	30,3	
Total actifs sous gestion	47	989 800	246,2	

^(a) Actifs dont Altarea Cogedim est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

^(b) Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea Cogedim exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

^(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea Cogedim un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

^(d) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} janvier 2018.

^(e) Valeur d'expertise droits inclus.

Evolution des loyers nets

	En M€	Var.
Loyers nets 31 décembre 2016	168,3	
Acquisition et mises en service	1,6	
Cession	(1,7)	
Variation à périmètre constant	6,4	+ 3,9%
Loyers nets 31 décembre 2017	174,7	+ 3,7%

Taux d'effort, créances douteuses et vacance

	2017	2016
Taux d'effort ⁽¹⁾	10,8%	10,3%
Créances douteuses ⁽²⁾	1,2%	2,3%
Vacance financière ⁽³⁾	2,4%	2,7%

⁽¹⁾ Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%. France et International. En 2016, le Groupe a publié un taux d'effort sur le périmètre France et hors actifs en restructuration uniquement, de 9,9% qui ressortirait fin 2017 à 10,8% sur ce même périmètre d'analyse.

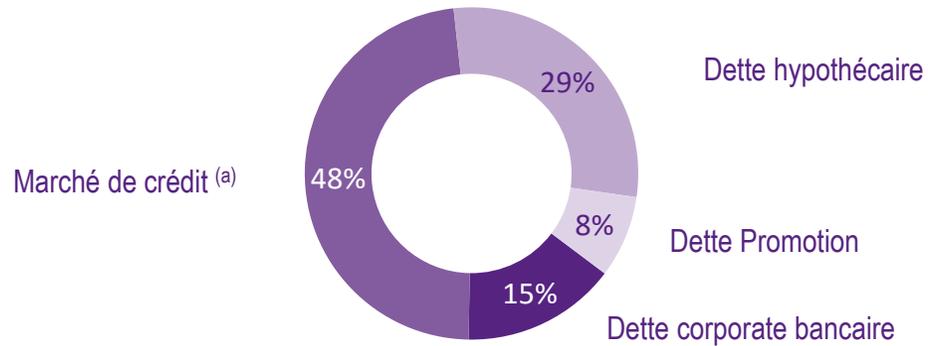
⁽²⁾ Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que des pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100%. France et International.

⁽³⁾ Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Hors actif en restructuration.



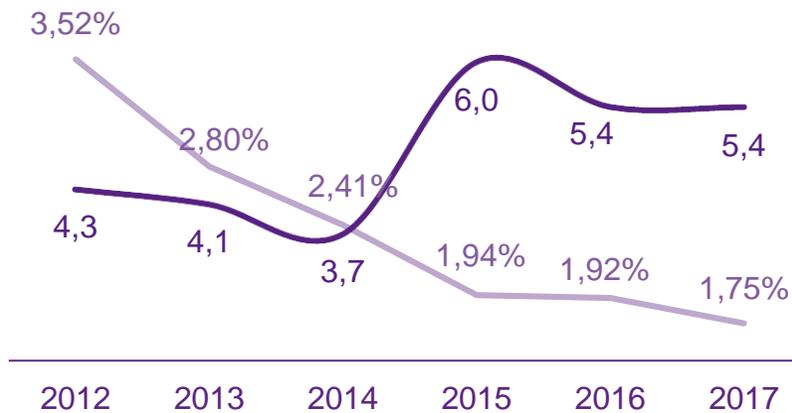
Dette Financière du Groupe

Décomposition de la dette brute à 3 696 M€



(a) Ce chiffre inclut 838 millions d'euros de billets de trésorerie

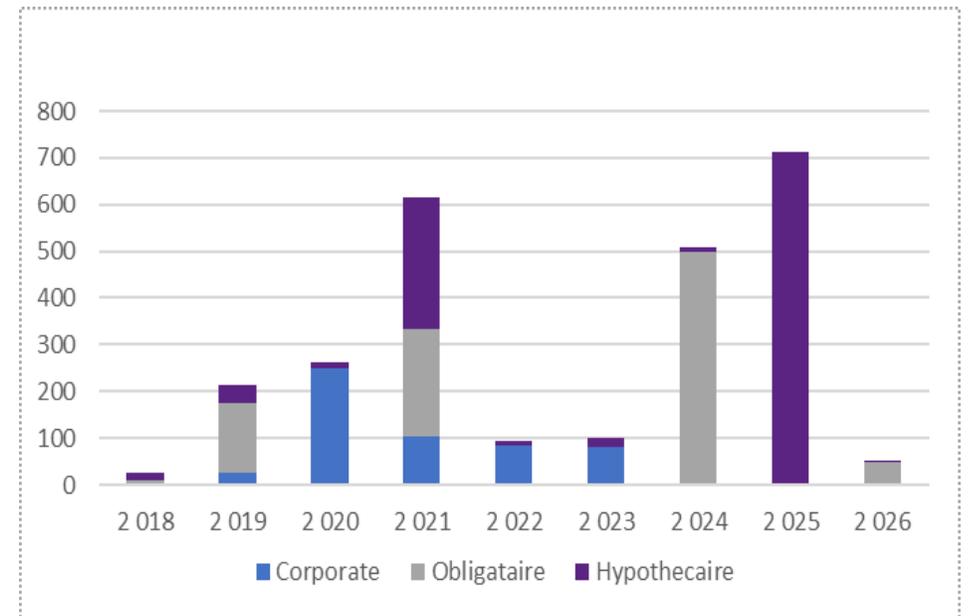
Duration et coût moyen



5 ans 4 mois
duration

1,75%
coût moyen

Echéancier de la dette groupe



Actif Net Réévalué

ANR GROUPE	31/12/2017				31/12/2016	
	En M€	Var	€/act.	Var/act.	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 904,8		118,7		1 620,9	107,8
Autres plus-values latentes	722,1				636,5	
Retraitement des instruments financiers	26,2				68,7	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	30,2				23,9	
ANR EPRA	2 683,3	+14,2%	167,2	6,9%	2 350,0	156,4
Valeur de marché des instruments financiers	(26,2)				(68,7)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	9,1				(14,4)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(29,5)				(27,2)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	84,6				90,8	
Part des commandités ^(c)	(20,2)				(18,5)	
ANR NNAV de liquidation	2 701,2	+16,8%	168,3	9,4%	2 312,1	153,8
Droits et frais de cession estimés	92,8				86,7	
Part des commandités ^(c)	(0,7)				(0,7)	
ANR de continuation dilué	2 793,3	+16,5%	174,0	9,1%	2 398,1	159,6
Nombre d'actions diluées :	16 051 842				15 030 287	

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.



Ratio Loan To Value (LTV)

Au 31/12/2017	En M€
Endettement brut	3 696
Disponibilités	(1 169)
Endettement net consolidé	2 526
Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a)	4 261
C. commerciaux à la valeur (titres MEE) et autres ^(b)	370
Immeubles de placement au coût ^(c)	526
Investissements Bureau ^(d)	237
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 610
Valeur vénale des actifs	7 004

Ratio LTV **36,1%**

(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 Bureau et autres actifs Bureau.

(e) Valeur expertisée du pôle promotion (valeur d'entreprise).



Compte de résultat

En M€	Commerce	Logement	Bureau	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	208,1	1 424,4	306,6	0,4	1 939,5	-	1 939,5
<i>Variation vs. 31/12/2016</i>	+1,2%	+33,4%	+1,4%	na	+23,0%		+22,6%*
Loyers nets	174,7	-	-	-	174,7	-	174,7
Marge immobilière	0,4	129,9	40,8	-	171,2	(5,5)	165,7
Prestations de services externes	17,8	2,0	15,0	0,4	35,2	-	35,2
Revenus nets	192,9	131,9	55,9	0,4	381,0	(5,5)	375,5
<i>Variation vs. 31/12/2016</i>	+1,4%	+52,5%	+36,3%	na	+19,7%		
Production immobilisée et stockée	6,4	138,0	22,0	-	166,4	-	166,4
Charges d'exploitation	(54,3)	(174,2)	(38,9)	0,7	(266,8)	-	(266,8)
Frais de structure	(48,0)	(36,2)	(16,9)	0,7	(100,4)	-	(100,4)
Contributions des sociétés MEE	49,4	21,5	4,4	-	75,3	1,3	76,6
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction							
Commerce						202,5	202,5
Charges calculées et frais de transaction Logement						(12,3)	(12,3)
Charges calculées et frais de transaction Bureau						(2,2)	(2,2)
Autres						(8,5)	(8,5)
Résultat opérationnel	194,3	117,2	43,4	1,1	355,9	175,2	531,1
<i>Variation vs. 31/12/2016</i>	+15,8%	+68,6%	+8,0%	na	+29,7%		+27,8%
Coût de l'endettement net	(29,1)	(6,0)	(3,3)	-	(38,4)	(5,9)	(44,3)
Autres résultats financiers	4,0	-	-	-	4,0	4,7	8,8
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	2,9	2,9
Autres	-	0,2	-	-	0,2	(0,2)	0,0
Impôts	(5,5)	(5,2)	(4,7)	-	(15,4)	(7,0)	(22,5)
Résultat net	163,8	106,2	35,3	1,1	306,4	169,7	476,1
Minoritaires	(41,4)	(8,8)	0,1	-	(50,1)	(102,9)	(153,1)
Résultat net, part du Groupe	122,4	97,4	35,4	1,1	256,3	66,7	323,0
<i>Variation vs. 31/12/2016</i>	+22,9%	+65,3%	(2,8)%	na	+33,5%		+95,2%
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					15 608 950		15 608 950
Résultat net, part du Groupe par action					16,42		20,69
<i>Variation vs. 31/12/2016</i>					+20,7%		+76,6%

* Variation calculée sur le chiffre d'affaires au 31/12/2016, y compris variations de valeur, charges calculées et frais de transaction, de 1 581,7 M€.



Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

	31/12/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	5 437,9	5 034,9
Immobilisations incorporelles	258,5	257,9
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	155,3	155,3
<i>dont Marques</i>	89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	–	5,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	13,3	7,2
Immobilisations corporelles	18,5	14,2
Immeubles de placement	4 508,7	4 256,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 983,8	3 797,0
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	525,0	459,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	412,0
Prêts et créances (non courant)	9,3	9,1
Impôt différé actif	79,0	85,7
ACTIFS COURANTS	3 154,8	2 046,6
Stocks et en-cours nets	1 288,8	978,1
Clients et autres créances	630,8	524,0
Créance d'impôt sur les sociétés	8,6	9,4
Prêts et créances financières (courant)	49,3	46,4
Instruments financiers dérivés	8,2	10,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 169,1	478,4
TOTAL ACTIF	8 592,8	7 081,4



Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	3 164,7	2 758,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altearea SCA	1 904,8	1 620,9
Capital	245,3	229,7
Primes liées au capital	563,2	588,3
Réserves	773,2	635,1
Résultat, part des actionnaires d'Altearea SCA	323,0	167,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 259,9	1 137,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	911,8	840,5
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	153,1	101,8
PASSIFS NON COURANTS	2 886,9	2 337,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 826,1	2 280,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	82,6	82,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	920,7	428,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 822,9	1 770,3
Provisions long terme	20,1	20,0
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	31,7
Impôt différé passif	8,6	5,3
PASSIFS COURANTS	2 541,1	1 985,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 032,2	799,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	9,9	104,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	103,3	240,0
<i>dont Billets de trésorerie</i>	838,0	358,6
<i>dont Découverts bancaires</i>	0,8	2,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	80,2	94,3
Instruments financiers dérivés	34,9	75,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 460,3	1 109,9
Dettes d'impôt exigible	13,8	0,4
TOTAL PASSIF	8 592,8	7 081,4

