

Premier
développeur
immobilier
de France



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 L'Hospitalité, au Kremlin-Bicêtre



01/

ENTREPRENDRE POUR LA VILLE

02/

PERFORMANCE 2018

03/

PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

Annexes et glossaire



01/ ENTREPRENDRE POUR LA VILLE



**Une aventure humaine
au service d'une vision de long terme**

Une plateforme de compétences sans équivalent



1 900
professionnels
de l'immobilier

Créativité
Engagement
Expertise

La culture du
développement

Tous les
savoir-faire
pour fabriquer
la ville

Fabriquer la ville



Pipeline consolidé

Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce

18 Mds€ de
valeur potentielle

630 projets

4 millions de m²

Altarea Cogedim, 1^{er} développeur immobilier de France

Altarea Cogedim, partenaire d'intérêt général des villes

Rendre la ville durable



QUARTIER VILLE EVRARD – Neuilly/Marne

100% des projets labellisés/certifiés



#1



biodiversity

1^{ère} mondiale
pour Cap 3000

Favoriser les mixités



LABEL VISEHA – Cogedim Club® Terre-de-Sienne

20%
logements sociaux



Vie Seniors & Habitat le label qualité
des résidences services seniors



habitat et humanisme

Soutenir l'emploi



JOURNÉES POUR L'EMPLOI 2018 – Quartz

56 600 emplois soutenus
en France

1 700 emplois locaux
créés à Cap 3000

Faits marquants de l'année

Cessions emblématiques pour 975 M€ (à 100%)



KOSMO – Neuilly/Seine
Finaliste MIPIM Award 2019



RICHELIEU – Paris

Livraison Montparnasse et cession Semmaris



GARE PARIS-MONTPARNASSE



**Cession
de la participation
dans la Semmaris**

Acquisition d'Histoire & Patrimoine



JARDINS D'ARTOIS – Arras
Prix SIMI 2019

**Promoteur spécialisé
dans la restructuration
d'immeubles historiques**

Notation du Groupe par S&P Global

1^{ère} notation



**BBB
stable**

1^{ère} notation



**BBB
stable**

**1^{er} promoteur
européen à réaliser
une émission
obligataire publique
(350 M€)**



Logement : croissance des ventes et gains de parts de marché

7,6% de part de marché (+80 bps)

Approvisionnements



ECRIN DES DAMES – Paris 6

5,1 Mds€ TTC

+27%

Lancements



CŒUR DE VILLE – Issy-les-Moulineaux

3,2 Mds€

+10%

Réservations



L'ATELIER & GREEN LANE – Romainville
Double Pyramide d'Or

2,9 Mds€ (+11%)

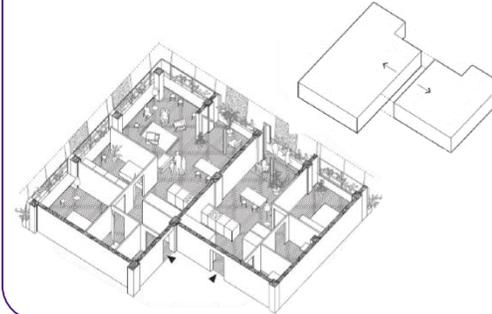
11 800 lots (+5%)



U-CARE (Paris 13) : 23 innovations au service du bien-être



Mixité générationnelle
130 logements évolutifs et modulables



Mixité d'usages
2200 m² d'espaces dédiés
Santé & Care



ipso santé
cabinet médical

Structure bois



HQE



biodiversitycity





Immobilier d'entreprise : très fort niveau d'activité

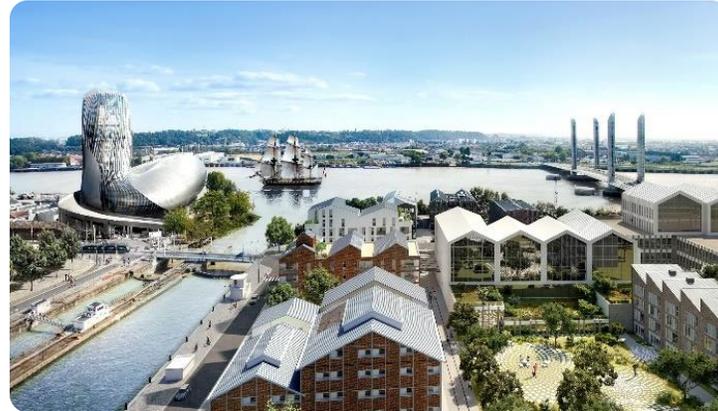
Placements



CONVERGENCE (Danone) – Rueil-Malmaison

765 M€ TTC

Lancement de chantiers



BASSIN À FLOT - Bordeaux

8 opérations

96 000 m²

Livraisons



52 CHAMPS ELYSÉES (Galeries Lafayette) - Paris

8 immeubles

115 000 m²



Richelieu : « La Maison Altarea Cogedim », notre vision du bureau



Un espace adapté à chaque moment de la journée

Bureaux individuels, lieux conviviaux
Salles de réunion, espaces projets
Business center, salle des maquettes
Restaurant et *food-court*
Terrasses

L'accueil : au cœur de l'expérience



Local à vélos



Auditorium
287 places



Espace détente



Conciergerie



L'Académie

Des certifications pilotes au service du bien-être

LABEL
R2S
READY2SERVICES
DÉLIVRÉ PAR CERTIVEA





Commerce : un patrimoine concentré sur les formats performants

Grands centres commerciaux
des lieux de destination



CAP 3000 – St-Laurent-du-Var (Nice)

Prix Entreprises et Environnement 2018 (biodiversité)

Commerce de flux
une fréquentation naturelle



GARE PARIS-MONTPARNASSE

Retail parks
un rapport prix/produit efficace



FAMILY VILLAGE – Limoges

37 actifs

4,6 Mds€ DI à 100%

3,1 Mds€ en quote-part

+2,3%

CA des locataires

France

+1,7%

loyers nets à p.c.

1,1%

créances douteuses

1,3%

vacance financière



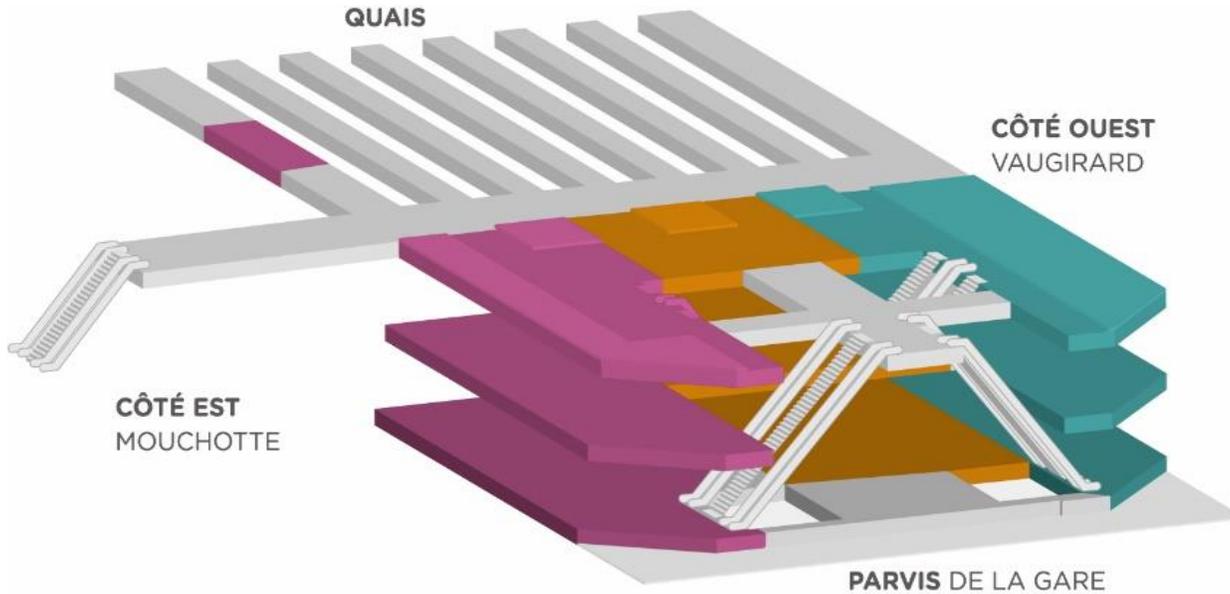
Gare Paris-Montparnasse : un format plébiscité par les enseignes

Planning prévisionnel d'ouverture

PHASE 1
livrée

PHASE 2
T4 2019

PHASE 3
T4 2020



Food & Services



130 boutiques,
restaurants
et services

90 millions
de passagers à terme

Mode & Accessoires





02/ PERFORMANCE 2018

Résultats 2018

Croissance du FFO

276 M€
+7,8%

17,3 €/action
+5,2%

Réduction de l'endettement net

2 449 M€
-77 M€

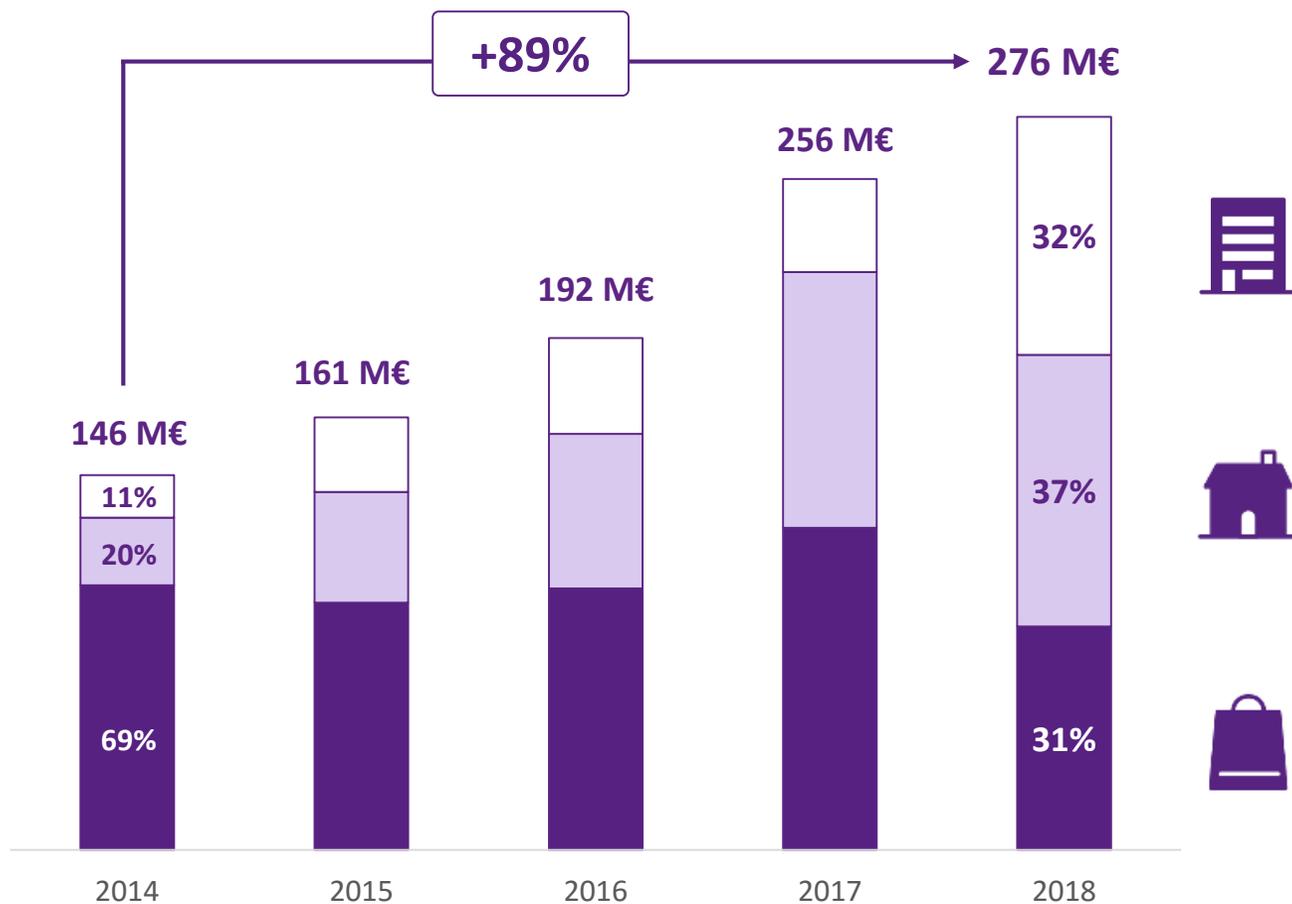
34,9% LTV
-120 bps

Stabilité de l'ANR

2 800 M€
+0,2%

174,3 €/action
+0,2%

FFO part du Groupe : 276 M€ (+7,8%)



Pertinence du modèle

Logement : le 1^{er} contributeur

Immobilier d'entreprise : nouveau moteur de croissance

Commerce : vers le commerce de « nouvelle génération »

FFO/action : 17,3 € (+5,2%)

Promotion : FFO à 194,1 M€ (+46%)

FFO Promotion

(Logement + Immobilier d'entreprise)



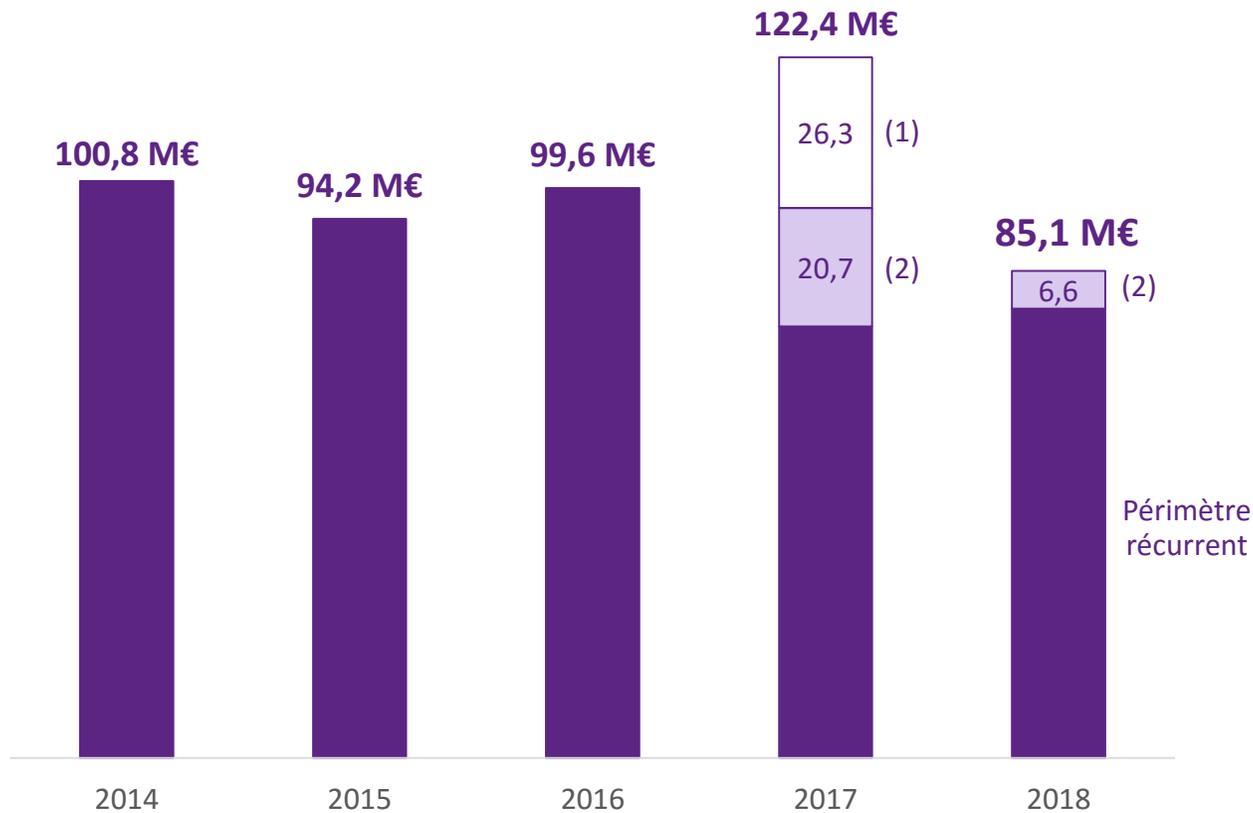
Logement
1^{er} contributeur
En phase de montée en puissance

Immobilier d'entreprise
Un modèle opérationnel qui maximise les sources de revenus
Forte visibilité sur les prochaines années



Commerce : vers le commerce de « nouvelle génération »

FFO Commerce



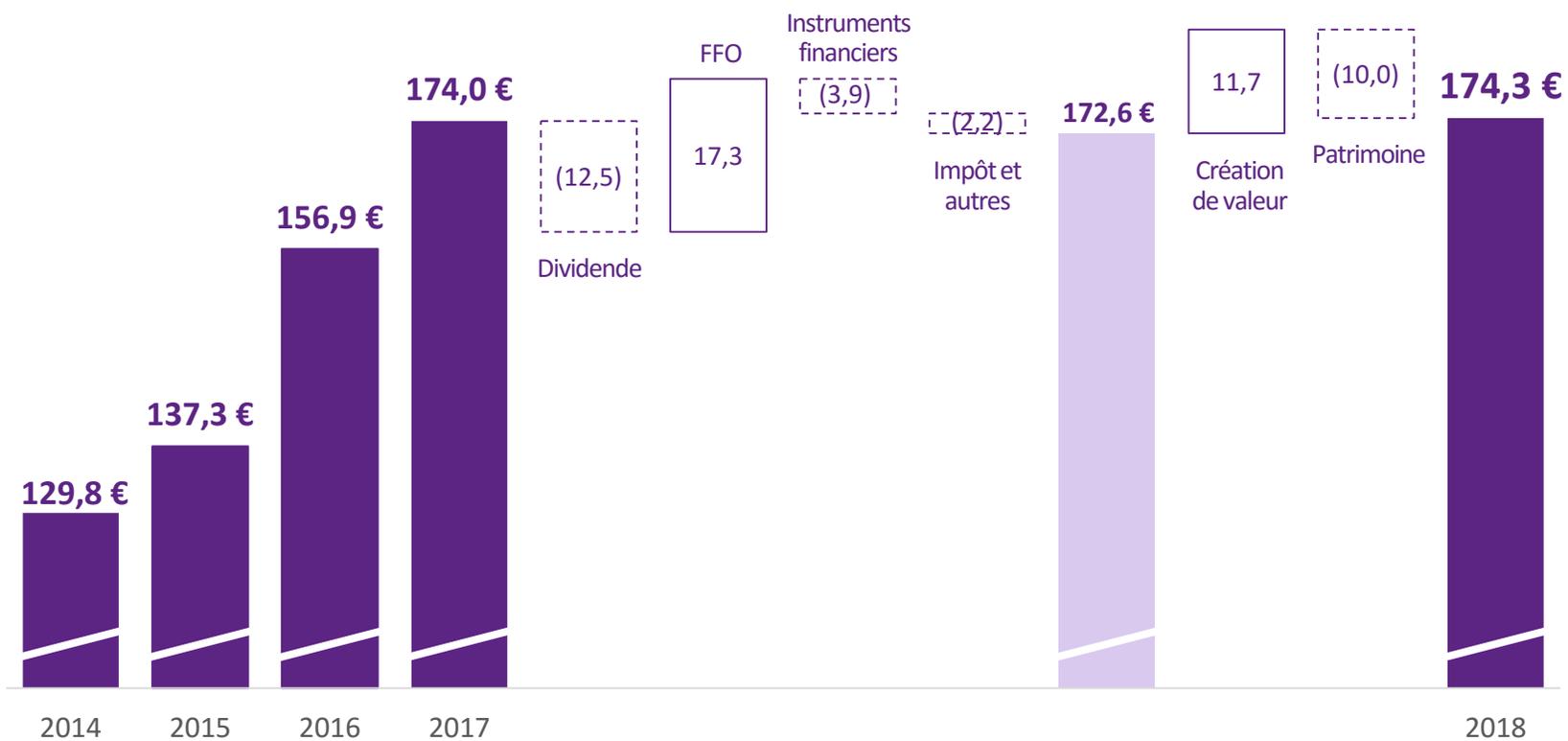
- (1) Marge réalisée sur l'opération de promotion Promenade de Flandre à Roncq
(2) Contribution des actifs cédés au FFO Commerce (dont Semmaris)

Rotation des actifs
Semmaris, petits centres

Gare Paris-Montparnasse
livraison 1^{ère} tranche fin 2018

FFO récurrent : +4,2%

ANR de continuation : 174,3 € par action (+0,2%)



Forte création de valeur

Immobilier d'entreprise
Livraisons commerce de « nouvelle génération »
Plus-values de cessions

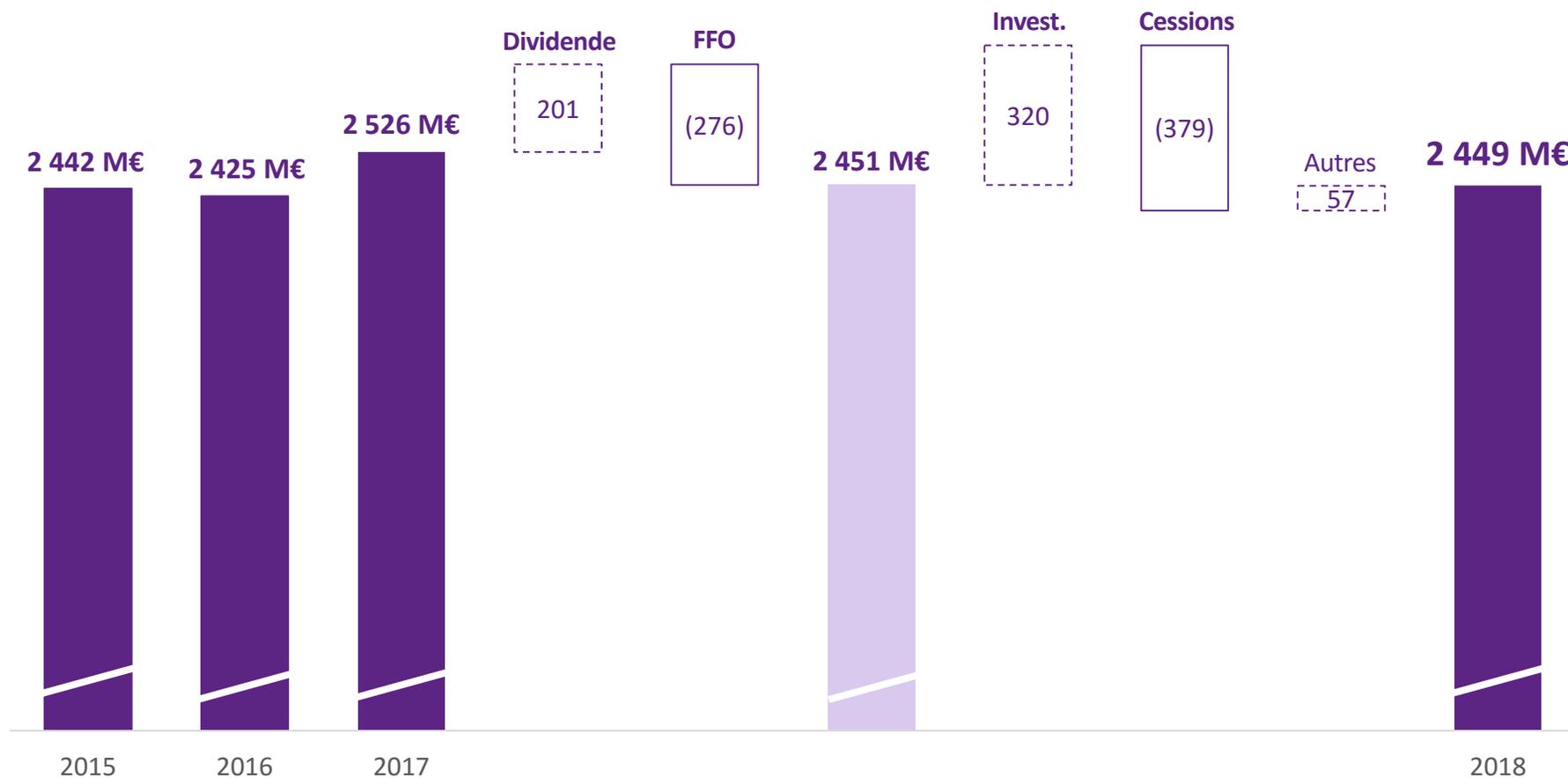
Ajustement de la valeur du patrimoine

Effet taux (+10 bps)
Effet loyer sur le commerce « traditionnel » (galeries commerciales)

Prudence sur la valeur de la Promotion

inchangée malgré une hausse de l'activité et des expertises

Dette nette : 2 449 M€ (-77 M€)

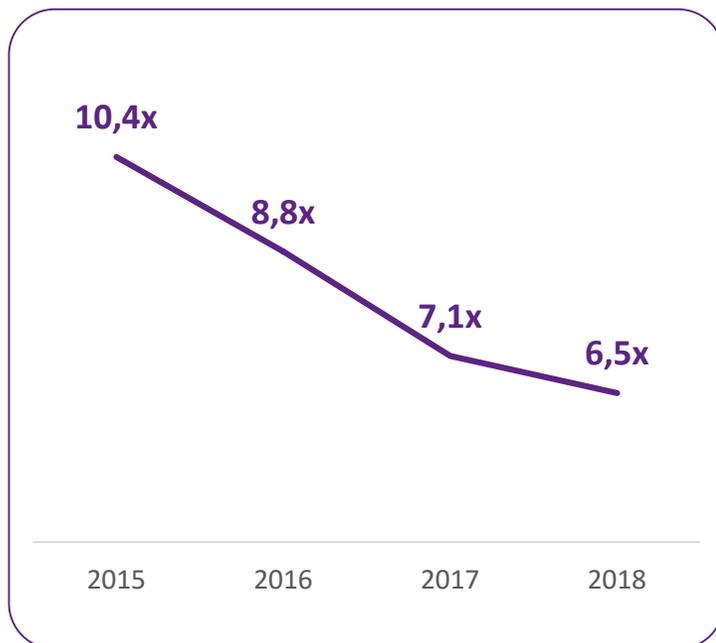


320 M€
d'investissements
financés par
379 M€ de cessions

Un *pay-out*
de **73%**

Profil d'endettement

Forte amélioration du ratio Dette nette / EBITDA



1^{ères} notations financières par S&P Global



BBB / stable



1^{ère} émission publique notée
d'un promoteur européen

350 M€ à 7 ans
Coupon 2,875%

Un profil de crédit robuste

LTV : 34,9% (-120 bps)
ICR : 9,2x (-0,1x)

Duration : 5 ans 1 mois (-3 mois)
Coût moyen : 1,94% (+19 bps)

Trésorerie mobilisable :
848 M€

Dividende 2018

12,75 €
par action ⁽¹⁾

+2,0%

Fiscalité

11,52 € : Remboursement de primes d'émission

1,23 € : Distribution de revenus « résultats SIIC »

Options de paiement

Soit 100% en numéraire

Soit 50% titres / 50 % numéraire ⁽²⁾

(1) Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2019.

(2) Sur la base d'un discount de 10% sur la moyenne des cours des 20 derniers jours ouvrés précédant l'Assemblée Générale, moins le dividende.



03/ PERSPECTIVES ET STRATÉGIE



Un marché immense : la ville

La métropolisation des territoires : principale tendance à l'œuvre sur nos marchés

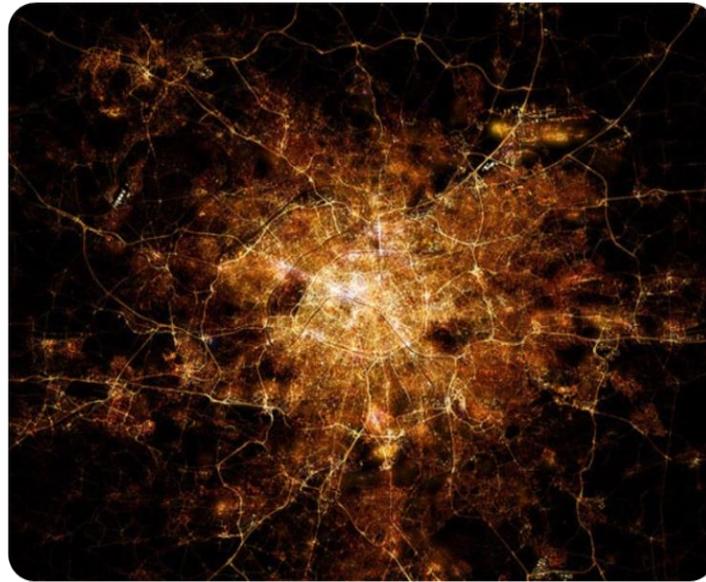
Une polarisation croissante

Populations, activités, richesses



Des métropoles sous tension

Inégalités, logement, transports, pollution



MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Des infrastructures inadaptées

Zones commerciales, industrielles, résidentiel diffus



BRASSERIES FISCHER – Schiltigheim (Strasbourg)

Adapter les infrastructures immobilières des métropoles

Repenser l'immobilier
pour rendre la ville durable



LA MAISON D'ARRÊT – Nantes

Densifier le foncier
pour résoudre l'équation économique



L'HOSPITALITÉ – Kremlin-Bicêtre

Déspecialiser les usages
pour favoriser la mixité



CŒUR DE VILLE – Issy-les-Moulineaux

Les grands projets mixtes : retisser le lien urbain



48 000 m²

Des zones situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale se transforment en véritables cœurs urbains, avec toutes les composantes de la ville

Altarea Cogedim : leader des grands projets mixtes

10 projets en cours
3,3 Mds€ de valeur potentielle

JOIA MERIDIA – Nice



630 lots



5 000 m²



3 000 m²



8 000 m²



5 000 m²

Reconversion d'un site industriel en quartier mixte

Toulouse : de l'ancien site du CEAT (« La Soufflerie ») au nouveau quartier Guillaumet



13 hectares inoccupés depuis 2000,
à 3 stations de métro du Capitole



Reconversion d'un site résidentiel diffus en quartier mixte

Bezons : créer le véritable cœur dans une ville dépourvue de centralité



14 ha de friches et délaissés,
à 12 min de La Défense en tramway




730 lots


18 000 m²


1 groupe scolaire


4,6 hectares

Notre savoir-faire commerce : composante clé pour fabriquer la ville



LA SOUFFLERIE - Toulouse

Un modèle de revenus diversifiés

loyers, honoraires, marges, plus-values

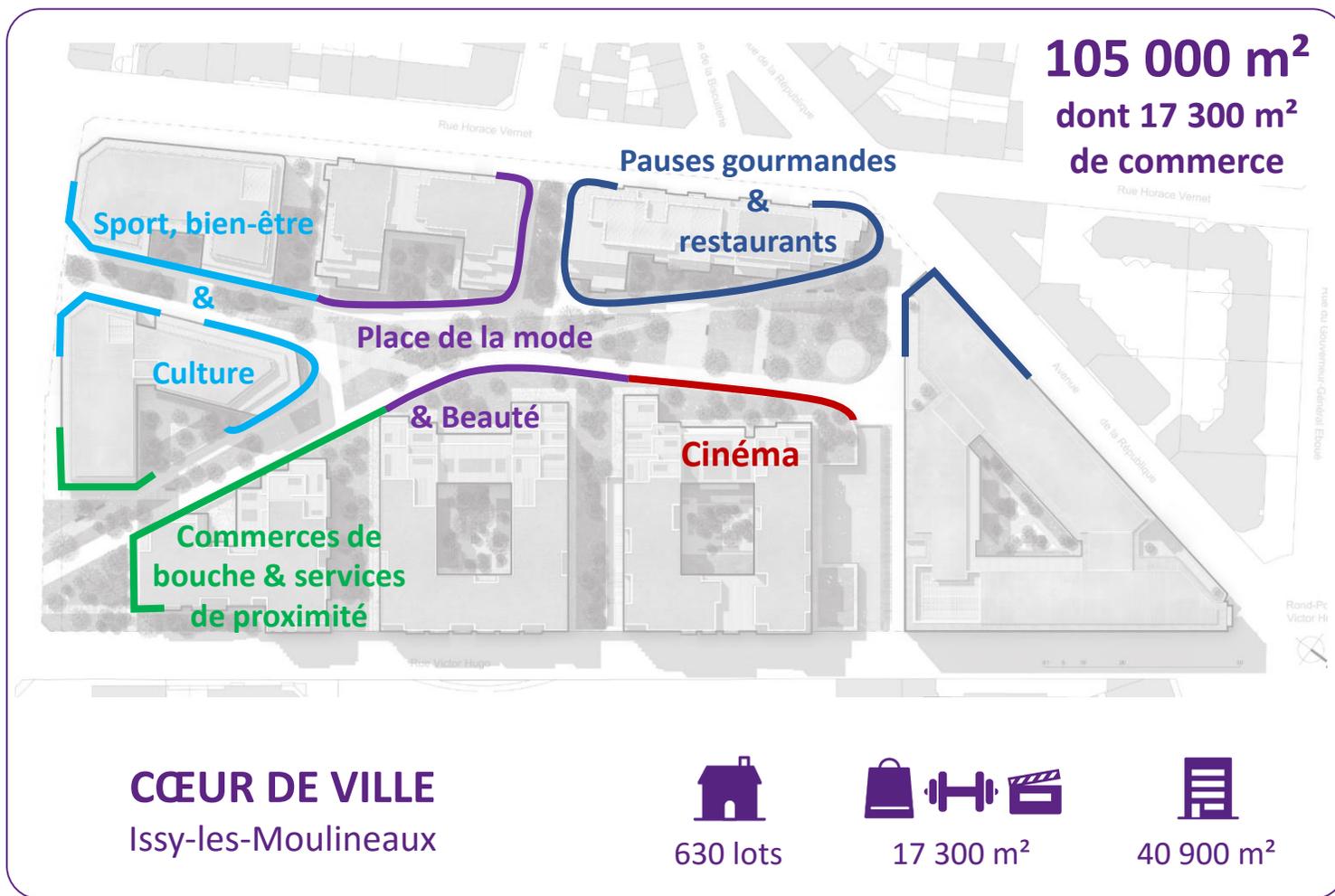
Partenariats sur les actifs

Croissance du volume d'activité
sur les projets

**La valeur provient
de nos savoir-faire multiples
et spécifiques**

**Le Groupe est à la fois
à l'achat et à la vente
sur des actifs commerce**

Le commerce de proximité de nouvelle génération : une réponse aux enjeux de la métropolisation



Le commerce, facteur-clé de succès d'un grand projet mixte

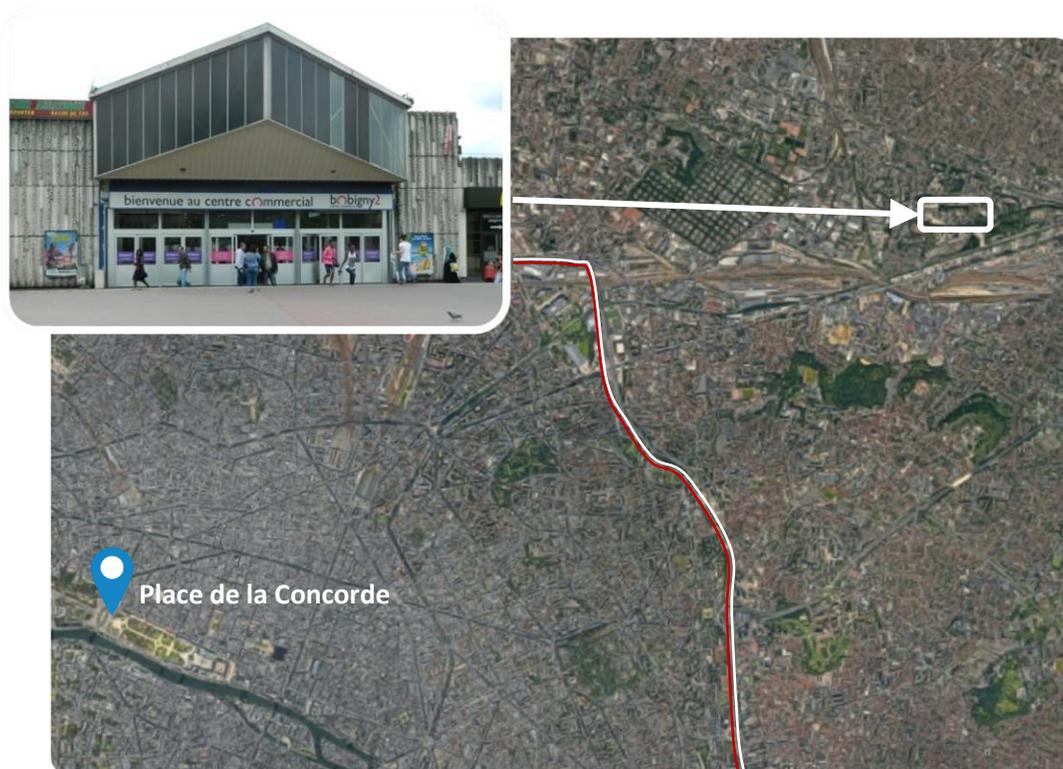
Une programmation de proximité

Forte composante de commerce de bouche
Offre culture-loisir de centre-ville (cinéma, équipement digital)

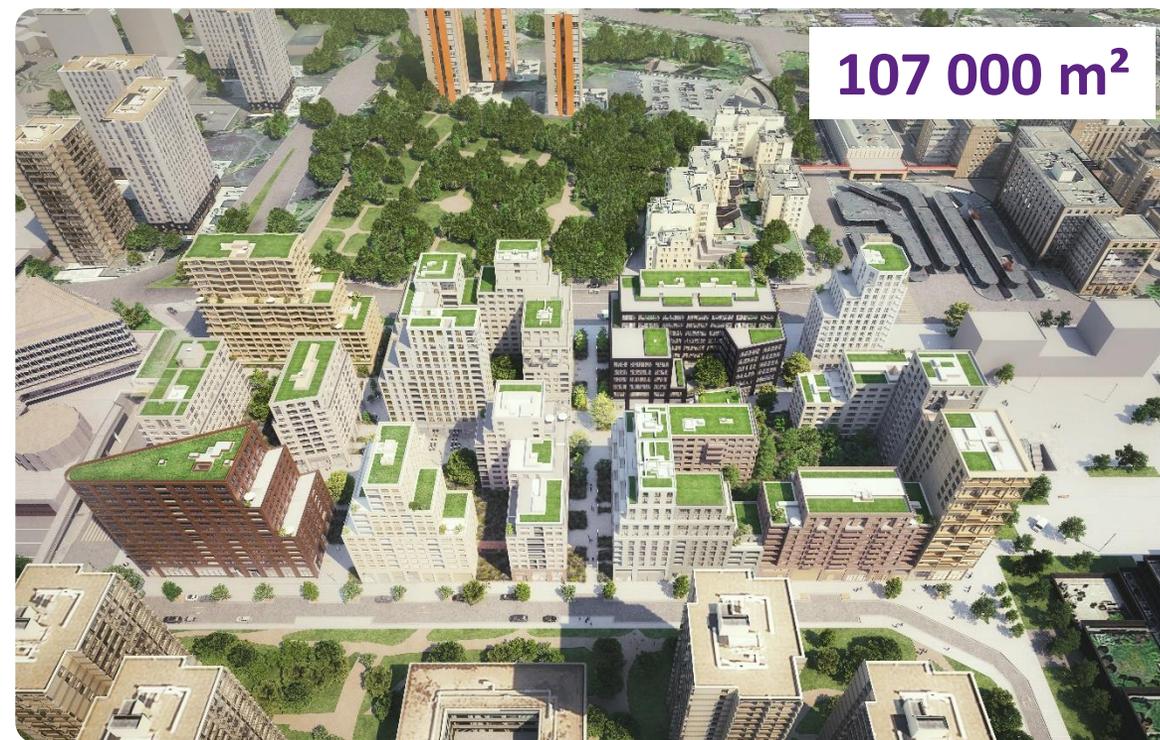


La reconversion de sites commerciaux : 120 sites potentiels identifiés

Le centre commercial Bobigny2 transformé en un cœur de ville intense



Construit en 1974 à proximité de la Préfecture
Un modèle d'urbanisme périmé



1 170 lots



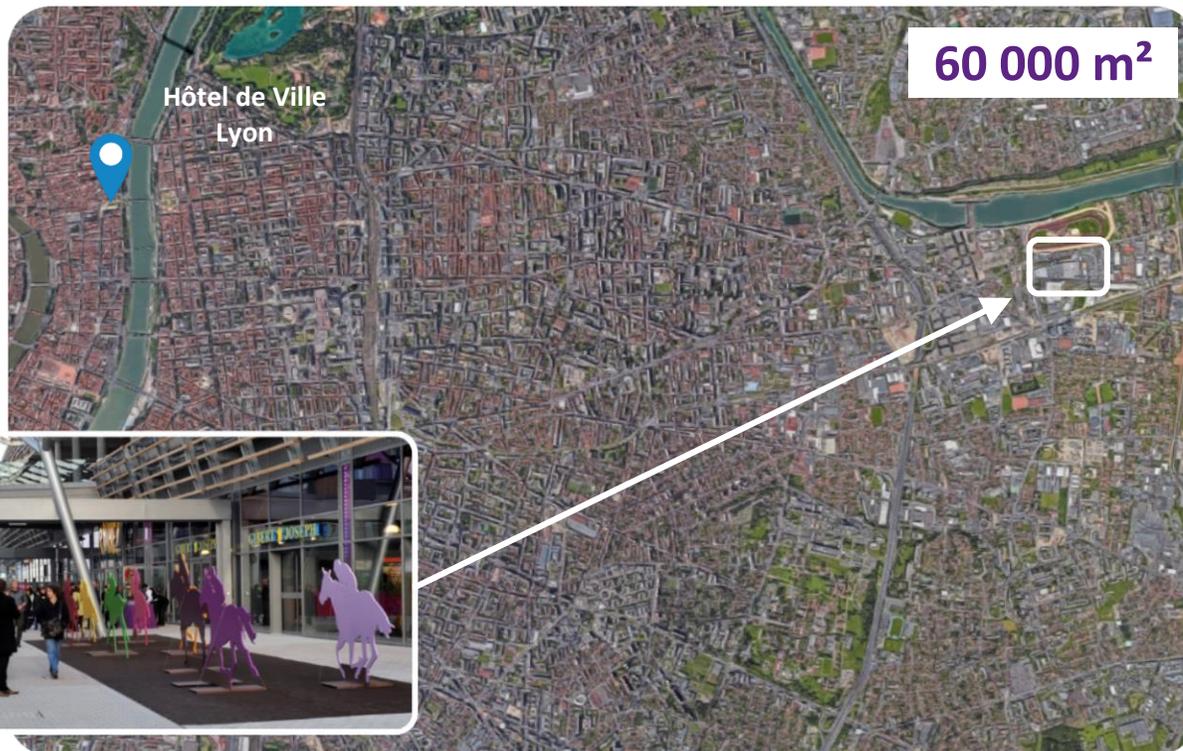
13 000 m²



10 000 m²

Carré de Soie : la transformation d'un site rattrapé par l'agglomération lyonnaise

2003 : gain du concours pour un retail park de périphérie



35 commerces, 15 restaurants et 1 cinéma

Aujourd'hui : un centre de shopping-loisir urbain

**Un environnement
en totale mutation**

Nouvelles dessertes
1 tramway, 1 métro, 8 bus

Nouveaux résidents
env. +10 000 habitants

**Nouvelles activités
tertiaires**
dont View One livré en 2017
env. +25 000 emplois créés

⇒ **Nouvelle zone de
chalandise**



**Nouvelles enseignes,
nouvelles performances**

Fréquentation : +25%
CA des commerçants : +24%
(var. 2015-2018)



Une longueur d'avance, des perspectives de croissance dans la durée

**La métropolisation des territoires
va accentuer la pénurie de logements
et de bureaux prime**

**La ville aura toujours besoin du
commerce physique**

**Les métiers de l'immobilier seront
toujours plus complexes**

L'immobilier restera une valeur sûre



**Une plateforme de compétences
sur toutes les composantes de la ville**

**Maîtrise de la complexité et
capacité financière**

**Le meilleur produit, au meilleur
emplacement, au meilleur prix**



**La ville, créatrice de valeur
à moyen & long terme
pour Altarea Cogedim**

2019-2020 : très forte visibilité



Commerce



CAP 3000 – Fin des travaux d'extension

Livraisons

Gare Paris-Montparnasse (tranches 2&3), Cap 3000



Promotion



PALOMAYA – Montpellier

Backlog Promotion
4,0 Mds€



Grands projets mixtes



ISSY CŒUR DE VILLE – Issy-les-Moulineux

Contribution des grands projets

Guidance 2020

FFO 2020 : \approx 300 M€

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

FFO 2019 : en ligne avec cette trajectoire de croissance



04/

ANNEXES ET GLOSSAIRE

Actif Net Réévalué

ANR GROUPE	31/12/2018				31/12/2017	
	En M€	Var	€/act.	Var	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	2 007,9		125,0		1 904,8	118,7
Autres plus-values latentes	641,1				722,1	
<i>dont Semmaris</i>	-				122,5	
<i>dont Promotion</i>	548,4				548,4	
<i>dont autres actifs ^(a)</i>	92,8				51,2	
Retraitement des instruments financiers	64,4				26,2	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(b)	25,2				30,2	
ANR EPRA	2 738,6	+2,1%	170,5	+2,0%	2 683,3	167,2
Valeur de marché des instruments financiers	(64,4)				(26,2)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(7,8)				9,1	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(c)	(24,5)				(29,5)	
Optimisation des droits de mutations ^(c)	87,7				84,6	
Part des commandités ^(d)	(20,2)				(20,2)	
ANR NNAV de liquidation	2 709,4	+0,3%	168,7	+0,2%	2 701,2	168,3
Droits et frais de cession estimés	91,5				92,8	
Part des commandités ^(d)	(0,7)				(0,7)	
ANR de continuation dilué	2 800,2	+0,2%	174,3	+0,2%	2 793,3	174,0
Nombre d'actions diluées :	16 061 329				16 051 842	

(a) Projets d'Immobilier d'entreprise principalement.

(b) Actifs à l'international.

(c) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).

(d) Dilution maximale de 120 000 actions.

Compte de résultat

<i>En millions d'euros</i>	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	211,9	1 848,2	345,2	0,2	2 405,6	-	2 405,6
<i>Variation vs. 31/12/2017</i>	<i>+1,8%</i>	<i>+29,8%</i>	<i>+12,6%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+24,0%</i>		<i>+24,0%</i>
Loyers nets chargés	167,1	-	-	-	167,1	-	167,1
Marge immobilière	0,8	176,0	18,2	-	195,1	-	195,1
Prestations de services externes	19,9	4,1	27,5	0,2	51,8	-	51,8
Revenus nets	187,8	180,1	45,8	0,2	414,0	-	414,0
<i>Variation vs. 31/12/2017</i>	<i>(1,4)%</i>	<i>+36,5%</i>	<i>(18,0)%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+9,3%</i>		<i>+10,9%</i>
Production immobilisée et stockée	5,3	135,3	20,0	-	160,6	-	160,6
Charges d'exploitation	(48,5)	(200,6)	(47,1)	(3,2)	(299,5)	-	(299,5)
Frais de structure	(43,2)	(65,2)	(27,1)	(3,2)	(138,8)	-	(138,8)
Contributions des sociétés MEE	11,7	12,8	78,2	-	102,7	(3,0)	99,7
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce	-	-	-	-	-	180,3	180,3
Var. valeurs Commerce - Immeubles de placement	-	-	-	-	-	(99,4)	(99,4)
Charges calculées et frais de transaction	-	-	-	-	-	(32,6)	(32,6)
Autres dotations Corporate	-	-	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Résultat opérationnel	156,3	127,7	96,9	(3,0)	377,9	35,3	413,2
<i>Variation vs. 31/12/2017</i>	<i>(19,6)%</i>	<i>+9,0%</i>	<i>+123,5%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+6,2%</i>		<i>(22,2)%</i>
Coût de l'endettement net	(30,6)	(6,1)	(4,3)	-	(41,0)	(9,6)	(50,5)
Autres résultats financiers	-	-	-	-	-	2,1	2,1
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(38,2)	(38,2)
Autres	(0,0)	0,1	-	-	0,0	(2,4)	(2,4)
Impôts	(2,4)	(4,0)	(2,0)	-	(8,4)	(28,0)	(36,4)
Résultat net	123,2	117,7	90,7	(3,0)	328,6	(40,7)	287,8
Minoritaires	(38,1)	(14,3)	0,0	-	(52,4)	19,8	(32,6)
Résultat net, part du Groupe	85,1	103,4	90,7	(3,0)	276,2	(20,9)	255,3
<i>Variation vs. 31/12/2017</i>	<i>(30,5)%</i>	<i>6,2%</i>	<i>+156,2%</i>	<i>n.a.</i>	<i>+7,8%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					15 992 352		
Résultat net, part du Groupe par action					17,27		
<i>Variation vs. 31/12/2017</i>					<i>+5,2%</i>		

Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS	5 296,9	5 437,9
Immobilisations incorporelles	313,7	258,5
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	194,3	155,3
<i>dont Marques</i>	100,7	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	-	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	18,8	13,3
Immobilisations corporelles	20,6	18,5
Immeubles de placement	4 526,2	4 508,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 931,3	3 983,8
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	594,9	525,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	395,3	564,0
Prêts et créances (non courant)	10,6	9,3
Impôt différé actif	30,5	79,0
ACTIFS COURANTS	2 730,2	3 154,8
Stocks et en-cours nets	986,4	1 288,8
Clients et autres créances	1 011,0	630,8
Créance d'impôt sur les sociétés	14,6	8,6
Prêts et créances financières (courant)	37,4	49,3
Instruments financiers dérivés	2,2	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678,5	1 169,1
TOTAL ACTIF	8 027,1	8 592,8

Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES	3 237,3	3 164,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	2 007,9	1 904,8
Capital	245,4	245,3
Primes liées au capital	407,9	563,2
Réserves	1 099,3	773,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	255,3	323,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 229,4	1 259,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 001,8	911,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	32,6	153,1
PASSIFS NON COURANTS	2 629,2	2 886,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 560,6	2 826,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	76,3	82,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 117,4	920,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 367,0	1 822,9
Provisions long terme	21,6	20,1
Dépôts et cautionnements reçus	32,6	32,2
Impôt différé passif	14,4	8,6
PASSIFS COURANTS	2 160,6	2 541,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	741,9	1 032,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	164,9	9,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	94,1	103,3
<i>dont Billets de trésorerie</i>	381,0	838,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	3,5	0,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	98,4	80,2
Instruments financiers dérivés	67,2	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	1 460,3
Dettes d'impôt exigible	6,0	13,8
TOTAL PASSIF	8 027,1	8 592,8

Glossaire 1/2

- **Approvisionnement Logement** : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.
- **ANR (Actif net réévalué) 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 Société en commandite par actions. ANR = ANR de continuation sauf mention contraire.
- **Backlog Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise)** : 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). 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.
- **Biodiversity** : Premier label international développé par Certivéa, pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur l'année 2018
- **Coût moyen de la dette** : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
- **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.
- **Dette nette / EBITDA** : Endettement net obligataire et bancaire / résultat opérationnel FFO.
- **« Elu Service Client de l'Année »** : Le prix « Élu Service Client de l'Année » créé par Viséo Customer Insights en 2007 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 seconde année intégrés au panel.
- **Emplois « soutenus »** : somme des emplois directs, indirects et induits générés par l'activité du Groupe sur le territoire français, sur base des conclusions de l'étude Utopies, selon la méthode Local Footprint®, permettant de modéliser le fonctionnement de l'économie à partir de la comptabilité nationale (tableaux Entrées-Sorties Eurostat).
- **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, proposant un mix de logements, de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...)
- **GRESB** : Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (874 sociétés et fonds évalués en 2018, dont 37 sociétés « retail » cotées).
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **LTV (Loan-to-Value)** : Endettement net bancaire et obligataire / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

Glossaire 2/2

- **Loyers nets** : Le Groupe communique désormais sur les loyers nets chargés y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur.
- **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.
- **Parts de marché** : En 2018, le nombre de lots réservés est estimé à 155.000 lots en France (-6,1% versus 2017) – Sources : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation 2018 pour les ventes en bloc).
- **Pay-out (Taux de distribution) en %** : Dividende N-1 versé en N / FFO N.
- **Pipeline (en valeur potentielle)** : Valeur de marché estimée à date de livraison. Commerce – Créations / extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison à 100% (loyers nets capitalisés à un taux de marché) – Composante Commerce – Grands Projets Mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison. Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : 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.
- **Pipeline (en surface)** : Commerce : m² de surface commerciale créés. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile. Logement : SHAB (offre à la vente et portefeuille).
- **Placements (réservations) Logement** : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). En euros TTC.
- **Placements Immobilier d'entreprise** : Placements TTC 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.
- **SIIC** : Société d'Investissement Immobilier Cotée (en France)
- **Trésorerie mobilisable** : Disponibilités + lignes de tirage de crédit revolving non utilisées - billets de trésorerie.
- **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).
- **WISEHA** : A l'initiative de deux syndicats professionnels (SNRA et SYNERPA) et avec le concours d'Afnor Certification, « WISEHA, Vie Seniors & Habitat » est le premier label de qualité des résidences services seniors. Il repose sur 13 critères, à la fois immobiliers et de services, auxquels s'ajoute un ensemble de prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur afin d'assurer la pérennité de la résidence.
- **Zones éligibles Pinel** : Les « zones tendues » de la loi Pinel correspondent aux zones A bis, A et B1.