



Chiffre d'affaires 9 mois 2017 : 1 314 M€ (+19,0%)

Succès opérationnels dans tous les métiers

Promotion (logement et bureau)

- Placements : 2 409 M€ TTC (+27,3%)
 - Dont logement : 1 702 M€ (+23,7%) et 6 787 lots (+16,8%)
 - Dont bureau : 707 M€ (+36,8 %)
- Succès opérationnels :
 - Grands projets mixtes : Livraison du plus important projet de promotion du Grand Paris (100 000 m² à Massy)
 - Logement : Cogedim élu « Service Client de l'Année 2018 »
 - Bureau : Signature des sièges sociaux d'Orange et de Parfums Christian Dior (81 000 m² au total)

Commerce

- Revenus locatifs : +4,5 % à 144,1 M€ (+2,8% à périmètre constant)
- Arbitrages pour un montant cumulé de plus de 130 M€¹
- Concours gagné : projet emblématique de 45 000 m² à Ferney-Voltaire (frontière suisse)

Performance RSE

- GRESB : Altarea Cogedim N°1 mondial sur 194 sociétés immobilières cotées évaluées

Indicateurs financiers

- Chiffre d'affaires consolidé : 1 314 M€ (+19,0%)
- Endettement financier net : 2 577 M€ (vs 2 578 M€ au 30 juin 2017)

Données au 30 septembre 2017 non auditées

« Avec un nouveau trimestre de forte croissance et d'importants succès dans tous nos métiers, Altarea Cogedim conforte son leadership en matière de développement immobilier urbain. Nous réussissons à capter des opportunités de croissance inédites grâce à notre modèle unique qui allie des savoir-faire de développement sur l'ensemble des gammes d'actifs et une allocation optimisée de notre bilan entre investissement et promotion.

Nous restons bien évidemment très attentifs à toute évolution du contexte économique ou fiscal et réitérons nos objectifs financiers, dont notamment un FFO 2017 supérieur ou égal à 16,00€ par action. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim

¹ En quote-part.

I. PROMOTION

Placements Promotion	30/09/2017	30/09/2016	Var.
Logement	1 702 M€	1 376 M€	+23,7%
Nb lots	6 787 lots	5 813 lots	+16,8%
Bureau	707 M€	517 M€	+36,8%
TOTAL (TTC)	2 409 M€	1 893 M€	+27,3%

Chiffre d'affaires Promotion	30/09/2017	30/09/2016	Var.
Logement	954 M€	739 M€	+29,0%
Bureau	201 M€	204 M€	-1,7%
TOTAL (HT)	1 154 M€	943 M€	+22,4%

Backlog Promotion	30/09/2017	31/12/2016	Var.
Logement	2 981 M€	2 640 M€	+12,9%
Bureau	644 M€	630 M€	+2,2%
TOTAL (HT)	3 625 M€	3 270 M€	+10,9%

Grands projets mixtes

Inauguration de Massy Place du Grand Ouest

Altarea Cogedim a inauguré le 18 octobre la Place du Grand Ouest à Massy. Plus grand chantier d'Ile-de-France, ce programme mixte de 100 000 m² comprend 850 logements, une résidence services seniors Cogedim Club, un Palais des Congrès et des commerces, au pied des gares RER et TGV, au sein du vaste quartier mixte de Massy-Atlantis. Cette opération de plus de 290 M€ TTC² démontre la capacité du Groupe à porter des opérations immobilières complexes et à s'imposer comme véritable ensemblier urbain du Grand Paris et partenaire numéro un des métropoles.

Logement

Le marché se stabilise sur des niveaux historiquement élevés, porté par les mêmes facteurs (taux d'intérêts bas, attrait des français pour l'immobilier tant pour l'investissement locatif que pour leur résidence principale).

Dans ce contexte, la reconduction de la loi Pinel en 2018 pour une durée de 4 ans et son resserrement sur les zones tendues, constituent une excellente nouvelle pour le Groupe dont plus de 99% du pipeline (offre et portefeuille foncier) est situé dans les zones éligibles³.

Placements (TTC)	30/09/2017		30/09/2016		Var.
Institutionnels	413 M€	24%	291 M€	21%	+41,9%
Particuliers	1 289 M€	76%	1 085 M€	79%	+18,8%
TOTAL en valeur	1 702 M€		1 376 M€		+23,7%
Institutionnels	1 981 lots	29%	1 733 lots	30%	+14,3%
Particuliers	4 806 lots	71%	4 080 lots	70%	+17,8%
TOTAL en lots	6 787 lots		5 813 lots		+16,8%

Deux concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » remportés

Altarea Cogedim a remporté deux projets majeurs de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Les projets urbains « L'Hospitalité » au Kremlin-Bicêtre et « Campus Habité » à Cachan ont séduit le jury pour leur capacité à proposer des réponses associant logements, commerces et services.

² Placements tous produits confondus.

³ Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Seuls 268 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.

Cogedim est élu « Service Client de l'Année 2018 »

Le label généraliste et grand public « Élu Service Client de l'Année » distingue chaque année, et pour tous les secteurs de l'économie, l'entreprise qui offre à ses clients le meilleur niveau de service et de qualité de la relation. Dès la 1^{ère} année d'extension de ce label à la promotion immobilière, Cogedim est élu « Service Client de l'Année 2018⁴ » en reconnaissance des actions mises en place par le Groupe pour la satisfaction de ses clients.

Bureau

Placements (TTC)	30/09/2017	30/09/2016	Var.
Bureau	707 M€	517 M€	+36,8 %

Signature des nouveaux sièges sociaux d'Orange et de Parfums Christian Dior

Durant ce trimestre, Altarea Cogedim a signé deux baux portant sur les futurs sièges sociaux mondiaux d'Orange et de Parfums Christian Dior. Orange déménagera dans les 56 000 m² de l'immeuble Bridge à Issy-les-Moulineaux, à la livraison de ce dernier à l'été 2020. Parfums Christian Dior, filiale du Groupe LVMH, s'installera sur les 25 000 m² de l'immeuble Kosmo (Neuilly-sur-Seine) qui sera livré début 2019.

Ces signatures avec des occupants de premier rang confirment la position de leader du Groupe en matière de développement d'immobilier tertiaire.

II. COMMERCE

Patrimoine : Croissance des revenus locatifs de +4,5 % à 144,1 M€

Durant ce trimestre, Altarea Cogedim enregistre une hausse de ses revenus locatifs de +4,5% (+6,2 M€). A périmètre constant, cette hausse s'établit à +2,8%, tirée notamment par une réduction des paliers et franchises et par la contribution croissante du Specialty Leasing.

Le chiffre d'affaires des commerçants augmente de +2,4%, contre une stabilité pour le CNCC⁵.

Développement : Gain d'un nouveau grand projet emblématique à Ferney-Voltaire

Altarea a été choisi pour développer un nouvel équipement commercial aux portes de Genève à Ferney-Voltaire, au sein d'une zone de chalandise au pouvoir d'achat exceptionnel. Ce projet, qui propose sur 45 000 m² GLA une offre culturelle et de loisir inédite comprenant notamment la première implantation en centre commercial du Centre Pompidou sur 1 800 m² et d'Universcience sur 2 500 m², démontre la capacité du Groupe à concevoir des projets commerciaux ambitieux et innovants en partenariat avec les collectivités locales.

Arbitrages : montant cumulé de plus de 130 M€⁶

Durant le trimestre, le Groupe a cédé à Immochan sa quote-part dans le projet de retail park « Promenade de Flandre », situé à Roncq près de la frontière belge. Ce projet développé en co-promotion avec Immochan

⁴ 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.

⁵ Indice CNCC à fin septembre.

⁶ En quote-part.

a été commercialisé par les équipes d'Altarea Cogedim et vendu par le Groupe avant son inauguration qui est intervenue le 18 octobre 2017.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a cédé fin juillet à Deka Immobilien GmbH l'ensemble immobilier L'Aubette. Cet actif, composé de 5 700 m² de commerces et 2 800 m² de résidence de tourisme, est situé sur l'emplacement commercial phare de Strasbourg, à proximité de la place Kleber.

III. PERFORMANCE RSE

GRESB : Altarea Cogedim N°1 mondial sur 194 sociétés immobilières cotées évaluées

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 (823 sociétés et fonds évalués en 2017, dont 194 sociétés cotées).

Pour sa 4^{ème} participation, Altarea Cogedim affirme sa position de leader en matière de RSE et occupe pour la première fois la 1^{ère} place mondiale parmi les sociétés cotées (numéro 1 des sociétés en Europe et numéro 1 des sociétés du « retail » dans le monde). Avec une note de 96/100, le Groupe se place à la 2^e place mondiale toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées).

IV. FINANCE

Chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre 2017 (9 mois) : 1 313,6 M€ (+19,0%)

En M€	T1 2017	T2 2017	T3 2017	TOTAL 9M 2017	T1 2016	T2 2016	T3 2016	TOTAL 9M 2016	9M 2017 / 9M 2016
Revenus locatifs	46,6	47,9	49,6	144,1	43,4	49,4	45,1	137,8	+4,5%
Prestations de services	4,4	4,2	4,6	13,2	5,4	7,9	4,4	17,7	-25,6%
Chiffre d'affaires promotion	2,0	-	-	2,0	3,8	1,7	0,0	5,5	-64,3%
Commerce	52,9	52,2	54,1	159,2	52,6	59,0	49,5	161,1	-1,1%
Chiffre d'affaires	280,0	360,1	312,6	952,8	234,6	271,1	233,6	739,2	+28,9%
Prestations de services	0,5	0,1	0,4	1,0	0,1	0,2	(0,3)	0,1	x 10,0
Logement	280,5	360,3	313,0	953,8	234,7	271,3	233,3	739,3	+29,0%
Chiffre d'affaires	69,9	92,2	27,3	189,4	32,9	70,6	96,4	199,8	-5,2%
Prestations de services	1,7	2,6	6,8	11,1	0,9	1,7	1,5	4,1	x 2,7
Bureau	71,6	94,8	34,1	200,6	33,9	72,2	97,8	203,9	-1,7%
Chiffre d'affaires	405,1	507,2	401,3	1 313,6	321,2	402,5	380,6	1 104,3	+19,0%

Situation financière

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) reste stable à 2 577 M€ au 30 septembre 2017 contre 2 578 M€ au 30 juin 2017.

Perspectives 2017 confirmées

- Résultat net récurrent (FFO) : ≥ à 16,0 €/action (+18%)
- Dividende : ≥ 11,5 €/action
- LTV cible entre 40% et 45% à terme

A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le premier développeur immobilier des métropoles. 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 4,6 milliards d'euros au 30 juin 2017. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 3,2 milliards d'euros au 30 septembre 2017.

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

CONTACT COMMUNICATION

Agnès Villaret, Relations presse – KOMODO
agnes.villaret@agence-komodo.com, tél : +33 6 83 28 04 15

GLOSSAIRE

Backlog Bureau : Le backlog Bureau est composé des 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 : Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire (détail et bloc).

Chiffre d'affaires des commerçants : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur les 9 premiers mois de l'année 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.

FFO (Funds From Operations ou Résultat net récurrent) : Résultat net hors les variations de valeurs, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôts différés.

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

Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

Offre à la vente Logement : Lots disponibles à la vente (en valeur ou en nombre)

Placements promotion (Logement et Bureau) : Valeur TTC des réservations Logement et des commandes Bureau (contrats de promotion signés CPI & VEFA et honoraires de prestation MOD capitalisés et arbitrages AltaFund) signées au cours d'une période.

Pipeline logement : Nombre de lots en offre à la vente et dans le portefeuille.

Portefeuille foncier logement : Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu.

Réservations logement : Réservations nettes des désistements, chiffres en quote-part consolidée sauf pour Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (56%). (en € TTC quand exprimé en valeur).

Revenus locatifs à périmètre constant : Revenus locatifs hors actifs livrés, acquis ou cédés sur la période ou la période antérieure, et hors actif en restructuration.

RSE : Responsabilité Sociale des Entreprises. Ensemble des actions menées par les entreprises, de façon volontaire, pour prendre en compte les préoccupations sociales et environnementales relatives à leurs activités et à leurs interactions avec les autres acteurs.

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.

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.