



Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2016 : 321 M€ (+16,2%)¹
Une croissance forte tirée par la Promotion
Une intense activité commerciale
Des perspectives confirmées

Activité commerciale

- Placements Promotion en forte hausse de +66% à 610 M€²
- 35 nouvelles opérations en approvisionnement du pipeline Promotion, représentant 600 M€ de chiffre d'affaires potentiel
- Baux signés par la Foncière Commerce : très forte croissance de l'activité (+29%³)

Foncière Commerce

- Patrimoine : un 1^{er} trimestre très bien orienté :
 - Chiffre d'affaires des locataires en croissance de +3,2% à périmètre constant⁴
 - Loyers en croissance de +3,1% à périmètre constant
- Développement : ouverture réussie du centre de commerce et loisirs L'Avenue 83 à Toulon-La Valette

Promotion

- Forte croissance des réservations Logements : +49% à près de 1 900 lots (et +46% en valeur, à 435 M€)
- Bureaux : des placements en hausse de +155% à 175 M€
- Chiffre d'affaires Promotion en hausse de +17,6%⁵

Indicateur consolidé

- Chiffre d'affaires consolidé : 321 M€ (+16,2%)¹

Données au 31 mars 2016 non auditées

« Les activités du Groupe continuent de bénéficier de l'environnement actuel de maintien des taux d'intérêts bas et de liquidités abondantes, doublé de mesures gouvernementales incitatives pour le Logement.

Cet environnement est propice tant à l'investissement immobilier pour nos clients en promotion (Logement et Bureau) comme en témoigne la forte croissance de nos placements sur le trimestre, qu'aux résultats de nos locataires de centres commerciaux, dont les bonnes performances opérationnelles confirment la reprise de la consommation des ménages.

Ces succès commerciaux vont se traduire dès les prochains mois dans nos résultats financiers, ce qui conforte notre perspective de croissance du FFO part du Groupe en 2016, attendue dans le haut de la fourchette de +15 à +20% annoncée lors des résultats annuels. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim

¹ Y compris le chiffre d'affaires réalisé par Pitch Promotion depuis son acquisition le 26 février 2016, soit une croissance proforma (i.e. avec Pitch Promotion dès le 1^{er} janvier 2016) de +27,7% et une croissance de +8,7% à périmètre constant (hors Pitch Promotion).

² Y compris les placements réalisés par Pitch Promotion durant le 1^{er} trimestre 2016.

³ 81 baux signés pour un total de 10,8 M€ (soit une croissance des loyers signés de +29% comparé au 1^{er} trimestre 2015).

⁴ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur le 1^{er} trimestre 2016, pour les actifs français à 100%, hors actifs en restructuration ou en cours de cession.

⁵ En intégrant Pitch Promotion à partir du 26 février 2016, soit une croissance proforma (i.e. avec Pitch Promotion dès le 1^{er} janvier 2016) de +31,6% et une croissance de +8,5% à périmètre constant (hors Pitch Promotion).

I. ACTIVITE OPERATIONNELLE

FONCIERE COMMERCE

- **Patrimoine : un 1^{er} trimestre très bien orienté (loyers en croissance de +3,1% à périmètre constant)**

L'année 2016 commence en forte hausse pour les actifs en patrimoine, avec une fréquentation en croissance de +3,0%⁶ et un chiffre d'affaires des locataires de +3,2% à périmètre constant⁷, dans un contexte de consommation en légère reprise (Indice CNCC en hausse de +0,1%⁸).

	(en M€)	
Revenus locatifs T1 2015	42,6	
Prise de contrôle à 100% du Quartz	3,3	
Cessions	(2,8)	
Restructurations	(0,0)	
Droits d'entrée à périmètre constant	(0,8)	
Var. Loyers facturés à périmètre constant	1,1	+3,1%
<i>Dont France</i>	<i>1,2</i>	<i>+3,8%</i>
<i>Dont International</i>	<i>-0,1</i>	<i>-1,0%</i>
Total variation des Revenus locatifs	0,8	+1,8%
Revenus locatifs T1 2016	43,4	

Les loyers facturés progressent de +3,1% à périmètre constant à fin mars 2016, l'intense travail d'asset management venant compenser l'indexation négative des loyers (impact de -0,1 point). Au total, les revenus locatifs augmentent de +1,8% à 43,2 M€, la prise de contrôle à 100% du centre commercial Quartz compensant l'impact de la cession en 2015 du portefeuille d'actifs en Italie.

Durant le trimestre, la Foncière Commerce a signé 81 baux pour un total de 10,8 M€ (soit une croissance des loyers signés de +29% par rapport à 2015). 39 baux concernent le patrimoine français en exploitation (pour un taux de réversion de +20,1%) et 42 baux concernent les projets en développement.

Preuve de leur forte attractivité, les centres attirent les meilleures enseignes. Dès cet été, Bercy Village accueillera le 1^{er} restaurant français de la chaîne américaine Five Guys, ainsi que le plus grand restaurant Va Piano du monde. A Strasbourg, les boutiques de l'Aubette ont accueilli le premier magasin Starbucks d'Alsace.

- **Développement**

Le 12 avril, Altarea Cogedim a inauguré L'Avenue 83 à Toulon-La Valette, dans la zone commerciale majeure de Grand Var. Ce centre à ciel ouvert allie sur 51 000 m² le meilleur du commerce (Primark, New Look, Pull & Bear, Nike, Habitat...) et une offre loisirs de premier plan avec un cinéma Pathé de 16 salles (dont la 1^{ère} salle IMAX Laser en France) et un parc d'attractions Pirate's Adventure à destination des enfants.

Ce centre, commercialisé à 100% à l'ouverture, affiche des premiers résultats supérieurs aux prévisions, ce qui permet d'escompter une fréquentation supérieure à 7 millions de visiteurs. A noter également le très fort succès du programme de fidélité (plus de 20 000 clients inscrits dès la première semaine), qui alimente la Digital Factory⁹ déployée avec succès sur le site. Lors de cette première semaine le site internet comptabilise près de 100 000 visites et l'application mobile a dépassé les 50 000 visites.

⁶ Variation cumulée de la fréquentation sur le 1^{er} trimestre 2016, pour les actifs français à 100%, hors actifs en restructuration ou en cours de cession.

⁷ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur le 1^{er} trimestre 2016, pour les actifs français à 100%, hors actifs en restructuration ou en cours de cession.

⁸ Indice CNCC tous centres commerciaux, à périmètre comparable cumulé à fin février 2016.

⁹ Outil unique de collecte et centralisation des données et informations clients issus des multiples canaux du Groupe, en vue de leur exploitation en temps réel (analyses automatisées des données, reportings...) et de l'établissement de plans d'action ciblés d'asset management.

- **Chiffre d'affaires : en hausse de +9,0%**

En M€ HT	31/03/2016	31/03/2015	Var.
Revenus locatifs	43,4	42,6	1,8%
Prestations de services et autres ¹⁰	9,2	5,7	63,0%
Chiffre d'affaires Commerce	52,6	48,3	9,0%

La croissance de +9,0% du chiffre d'affaires Commerce reflète à la fois la progression des loyers du patrimoine en exploitation, et la contribution significative des projets en développement (honoraires des partenaires et marges de promotion CPI).

PROMOTION

- **Faits marquants du trimestre**

Altarea Cogedim a développé une offre multi-produits unique parmi les promoteurs : en plus de son savoir-faire reconnu en promotion logement, bureau et hôtels, le Groupe s'appuie sur son expertise de développeur et opérateur Commerce pour apporter une réelle valeur ajoutée sur les sujets clés d'aménagement que sont les commerces de proximité et les aménagements loisir (cinéma...). Altarea Cogedim bénéficie ainsi d'un avantage comparatif fort pour accompagner les métropoles dans le développement complet de nouveaux morceaux de villes, qui offrent tous les services attendus des utilisateurs.

Fort de cet atout, Altarea Cogedim a approvisionné le pipeline Promotion avec 35 opérations nouvelles ce trimestre, représentant environ 600 M€ de chiffre d'affaires potentiel.

Altarea Cogedim poursuit également son développement territorial début avril, avec une nouvelle implantation à Bayonne : « Cogedim Pays Basque ».

- **Placements Promotion : en forte hausse de +66% à 610 M€¹¹**

La croissance des placements Logements et Bureaux sur le 1^{er} trimestre 2016 découle à la fois de l'intégration des placements de Pitch Promotion et de la stratégie de gains de parts de marché de Cogedim.

Placements (TTC)	31/03/2016	31/03/2015	Var.
Logements	435 M€	298 M€	+46%
<i>Nb lots</i>	<i>1 881 lots</i>	<i>1 262 lots</i>	<i>+49%</i>
Bureaux	175 M€	69 M€	+155%
TOTAL	610 M€	367 M€	+66%

- **Chiffre d'affaires Promotion : en hausse de +17,6%¹² (+8,5% à périmètre constant)**

Le chiffre d'affaires du trimestre intègre Pitch Promotion à partir du 26 février 2016 (date de l'acquisition). Proforma (avec Pitch Promotion dès le 1^{er} janvier 2016), le chiffre d'affaires Promotion affiche une croissance de +31,6%.

En M€ HT	31/03/2016	31/03/2015	Var.
Logements	234,7	202,8	15,7%
Bureaux	33,9	25,3	34,0%
Chiffre d'affaires Promotion	268,6	228,1	17,6%
<i>Dont Pitch Promotion</i>	<i>21,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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.

Cette croissance du chiffre d'affaires Promotion sera encore accentuée d'ici fin 2016, la contribution de Pitch Promotion pour le 1^{er} trimestre étant limitée à environ 1 mois (versus une contribution complète sur les prochains trimestres).

¹⁰ Y compris le chiffre d'affaires généré par les marges immobilières sur CPI (3,8 M€ au 1^{er} trimestre 2016).

¹¹ Y compris les placements réalisés par Pitch Promotion durant le 1^{er} trimestre 2016.

¹² En intégrant Pitch Promotion à partir du 26 février 2016.

- **Logements : Forte croissance des réservations en volume (+49% à près de 1 900 lots) et en valeur (+46% à 435 M€)**

La très forte croissance interne des ventes de Cogedim (de +34% avec 1 687 lots signés, contre 1 262 lots au 1^{er} trimestre 2014) est encore accentuée par la contribution de Pitch Promotion.

Réservations (TTC) ¹³	31/03/2016		31/03/2015		Var.
Ventes aux institutionnels	648 lots	34%	514 lots	41%	+26%
Ventes aux particuliers	1 233 lots	66%	748 lots	59%	+65%
<i>dont investisseurs individuels</i>	666 lots	36%	418 lots	33%	+59%
<i>dont accession</i>	567 lots	30%	330 lots	26%	+72%
TOTAL réservations	1 881 lots		1 262 lots		+49%
En M€ TTC	435 M€		298 M€		+46%
<i>Dont Pitch</i>	194 lots		-		-
	60 M€				

Ces réservations sont tout particulièrement tirées à la hausse par les ventes aux particuliers (+65%), tant en accession qu'auprès des investisseurs individuels. Ces résultats confirment d'ailleurs les très bons résultats des incitations mises en place par le Gouvernement, loi Pinel (prolongée jusqu'à fin 2017) et prêt PTZ+ notamment...

- **Logements : une très forte visibilité grâce au backlog et au pipeline**

En M€	31/03/2016	31/12/2015	Var.
Chiffre d'affaires acté non avancé	1 013	959	+5,6%
Chiffre d'affaires réservé non acté	1 095	780	+40,4%
=> Backlog¹⁴	2 108	1 739	+21,2%
<i>Nombre de mois d'Activité</i>	22 mois	21 mois	+1 mois
Offre à la vente	713	717	
Portefeuille foncier	5 515	5 195	
=> Pipeline¹⁵	6 228	5 912	+5,3%

La part du backlog Logements en capacité de générer du chiffre d'affaires en 2016, additionnée au chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016, représente déjà un montant supérieur au chiffre d'affaires 2015, ce qui assure au Groupe une très bonne visibilité sur l'année.

- **Bureaux : des placements en hausse de +155% à 175 M€**

En M€ TTC	31/03/2016	31/03/2015	Var.
Placements (TTC)	175	69	+155%

La majorité des placements résulte de deux opérations situées à Paris (Ilot des Mariniers et Rue de Tocqueville), apportées par Pitch Promotion.

Au 31 mars 2016, le backlog Bureaux s'élève à 496 M€ pour les VEFA et CPI¹⁶, et à 4 M€ pour les honoraires de MOD.

¹³ Y compris les réservations enregistrées par Pitch Promotion pour le 1^{er} trimestre 2016, en quote-part.

¹⁴ 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. Y compris le backlog Pitch Promotion (302 M€).

¹⁵ 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 a été signée. Hors opérations Histoire & Patrimoine, commerces et Pitch Promotion.

¹⁶ Le backlog Bureau VEFA/CPI est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement. Y compris le backlog Pitch Promotion (204 M€).

II. ACTIVITE FINANCIERE

CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 1^{er} TRIMESTRE 2016¹⁷

En M€	T1 2016	T1 2015	2016/2015
Revenus locatifs	43,4	42,6	1,8%
Prestations de services et autres	9,2	5,7	63,0%
Centres commerciaux	52,6	48,3	9,0%
Chiffre d'affaires	234,6	203,2	15,5%
Prestations de services	0,1	(0,3)	n/a
Logement	234,7	202,8	15,7%
Chiffre d'affaires	32,9	24,1	36,4%
Prestations de services	0,9	1,1	n/a
Bureau	33,9	25,3	34,0%
Chiffre d'affaires¹⁷	321,2	276,3	16,2%
dont Pitch Promotion ¹⁸	21,0	-	-

SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 641 M€ au 31 mars 2016, contre 2 442 M€ au 31 décembre 2015, la variation s'expliquant principalement par l'acquisition de Pitch Promotion (financement de l'acquisition et intégration de la dette).

DIVIDENDE 2015

Le 15 avril 2016, l'Assemblée Générale des actionnaires a validé le paiement d'un dividende de 11,00 € par action au titre de l'exercice 2015, avec faculté d'opter pour un paiement en actions nouvelles¹⁹. L'option a été ouverte le 19 avril 2016 et court jusqu'au mardi 26 avril 2016 inclus.

¹⁷ Y compris le chiffre d'affaires réalisé par Pitch Promotion depuis son acquisition le 26 février 2016, soit une croissance proforma (i.e. avec Pitch Promotion dès le 1er janvier 2016) de +27,7% et une croissance de +8,7% à périmètre constant (hors Pitch Promotion).

¹⁸ Chiffre d'affaire réalisé par Pitch Promotion depuis son acquisition le 26 février 2016.

¹⁹ Sur la base d'un prix de souscription de 154,51 € par action (soit une décote de 10% sur la moyenne des 20 derniers cours de Bourse avant l'AG).

III. PERSPECTIVES

En plus des opérations sécurisées durant le trimestre en approvisionnement du pipeline Promotion (cf. ci-avant), Altarea Cogedim est notamment entré en négociations exclusives sur deux opérations mixtes majeures de promotion, situées l'une en région parisienne et l'autre dans une grande métropole régionale, et représentant une surface totale d'environ 240 000 m², pour un potentiel de chiffre d'affaires d'environ 800 M€ en quote-part. Le Groupe anticipe de ce fait une forte hausse de son pipeline de projets de promotion dans le courant du 2^{ème} trimestre 2016.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a remis avec ses partenaires Predica et APG une offre sur le portefeuille retail de gares italiennes « Grandi Stazioni » en cours de cession. Cette offre ayant été retenue à l'issue du 1^{er} tour, le groupement continue de travailler sur l'opération et suit le processus en cours. En cas de succès, cette opération serait pour Altarea Cogedim une opportunité unique d'accélérer sa croissance sur le format Commerce de flux, dans lequel le Groupe est déjà le leader en France²⁰.

Les performances opérationnelles et les résultats financiers de ce trimestre confirment notre guidance de croissance du FFO part du Groupe 2016, qui devrait se situer dans le haut de la fourchette de +15 à +20%. Les succès commerciaux viennent également corroborer nos perspectives à moyen terme : le FFO part du Groupe devrait maintenir un rythme de croissance de l'ordre de +5% à +10% par an après 2016.

Enfin, Altarea Cogedim rappelle son double objectif de maintenir une distribution minimale de 11€ par action, et de poursuivre le renforcement de ses fonds propres afin de financer sa croissance avec un objectif de Loan-To-Value de l'ordre de 40%. Ce renforcement de la structure financière pourrait s'accompagner d'un élargissement du flottant, si les conditions de marché le permettent et conformément aux souhaits des principaux actionnaires du Groupe.

A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - 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 4,4 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 2,3 milliards d'euros au 31 mars 2016.

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.

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.

²⁰ En complément des commerces de la Gare de l'Est et de la Gare du Nord (en exploitation), le Groupe développe les espaces commerciaux des gares Paris-Montparnasse et Paris-Austerlitz.