

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.*

*Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société [altareacogedim.com](http://altareacogedim.com), rubrique finance.*

# Fabriquer la ville, un marché immense



Cœur de Ville, Bezons (95)

**Pipeline consolidé**  
Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce

**19,4 Mds€** de  
valeur potentielle

**675** projets

**4,5** millions de m<sup>2</sup>

**Altarea Cogedim, 1<sup>er</sup> développeur immobilier de France**

# Résultats semestriels 2019 et guidance



**Chiffre d'affaires : +17%**  
**Forte progression des ventes en Logement**  
**Succès en Immobilier d'entreprise et en Grands projets mixtes**  
**Forte création de valeur en Commerce**



**FFO 2019 : 17,50 à 17,70 €/action**

**Dividende 2019 : 13,00 €/action**

*sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale*

**FFO 2020 : 300 M€ (PdG)**



01/

**PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE**

02/

**PERFORMANCE FINANCIÈRE**

03/

**GLOSSAIRE**



01/ PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

# Grands projets mixtes : une longueur d'avance

Altarea Cogedim : leader des  
grands projets mixtes

**11** projets en cours  
**3,5** Mds€ de valeur potentielle

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



Quartier Les Simonettes  
Champigny-sur-Marne (94)  
56 000 m<sup>2</sup>



450 lots



12 000 m<sup>2</sup>



13 500 m<sup>2</sup>

dt 9 000 m<sup>2</sup> Cité artisanale



2 500 m<sup>2</sup>

# Grands projets mixtes : Bezons, créer le véritable cœur dans une ville dépourvue de centralité



Cœur de Ville – Bezons (95) - 100 000 m<sup>2</sup>

Un nouveau quartier doté de tous les équipements urbains



730 lots



1  
groupe  
scolaire



18 000 m<sup>2</sup>



4,6 ha  
parcs et espaces  
sportifs

Un quartier durable  
et certifié



BREEAM®  
delivered by bre



# Logement zones tendues : un déficit d'offre qui amplifie la pénurie

Pénurie  
+  
Taux bas  
=  
Augmentation des prix  
&  
Effort acquéreurs

Complexité à sortir  
les opérations



Ecoulement très  
rapide de l'offre



Elections municipales

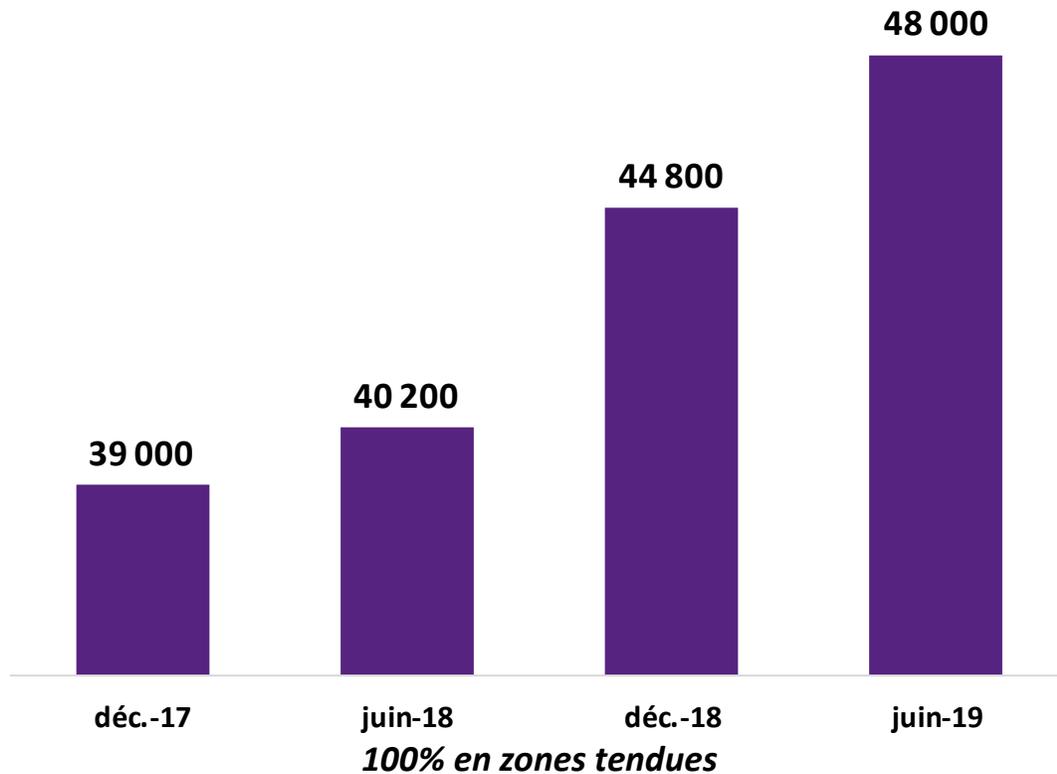
*Accentuation de la pénurie à court  
terme & effets de reports  
prévisibles post 2020*





# Une stratégie d'investissements dans l'outil de production: Objectif à terme : 15 000 lots vendus/an

## Pipeline (nb de lots)

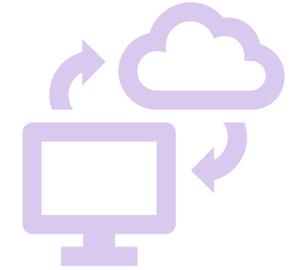


## Renforcement des équipes

**+220**

recrutements nets sur les fonctions opérationnelles (développeurs, responsables de programmes, vendeurs)

## Publicité & digital e-resa



## Les grands projets mixtes comme levier de développement



JOIA MERIDIA



CŒUR DE VILLE

## Des offres nouvelles



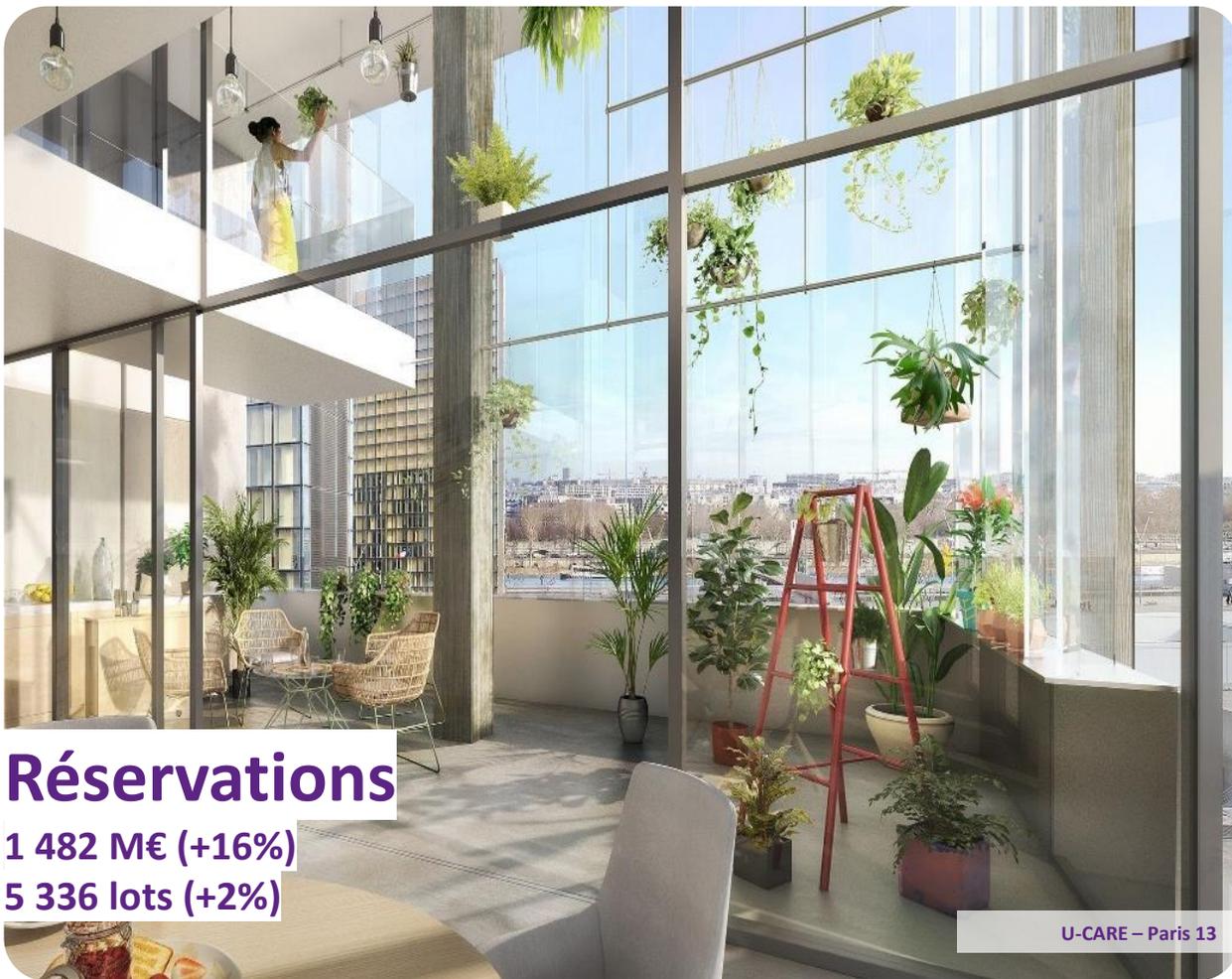
Monuments historiques

**W** woodeum  
L'IMMOBILIER PAR NATURE  
Promotion résidentielle bas carbone



# Ventes Logements : +16% en valeur, gains de parts de marché

## 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel (une place gagnée)



### Réservations

1 482 M€ (+16%)

5 336 lots (+2%)

U-CARE – Paris 13

### L'attention client



### Des implantations ciblées

99,9%

en zones tendues

Grand Paris & métropoles régionales

### Une gamme complète

Haut de Gamme / Milieu de Gamme / Entrée de gamme

Résidences services

Monuments historiques, déficits fonciers

### Une stratégie multi-marques





# Forte dynamique de l'offre



## Approvisionnements



**RESTRUCTURATION DE L'EX CAMPUS IBM – Nice La Gaude**  
700 lots Cogedim + 250 lots réhabilités Histoire & Patrimoine

**2 771** M€ TTC (11 592 lots)

**+39%**

## Lancements



**ROMAINVILLE LA MANUFACTURE – Paris Métropole 93**  
Lancement de la commercialisation – 161 lots

**1 995** M€ (7 205 lots)

**+54%**

## Offre à la vente



**BORDEAUX BELVEDERE – Bordeaux**  
1 275 lots

**2 531** M€ TTC (7 783 lots)

**+20%**



# Gains de concours emblématiques



**HIGH GARDEN, Rueil-Malmaison (92)**  
Pitch Promotion – 220 lots



**CAMPUS DE L'ENFANCE, Bourg-la-Reine (92)**  
Cogedim – 150 lots



**RESTRUCTURATION DES « TOURS NUAGE » D'EMILE AILLAUD, Nanterre (92)**  
Cogedim et Histoire & Patrimoine – 1 000 lots



**Inventons la métropole du Grand Paris**

**5** projets gagnés / **23** mis en appel d'offre

**Rénovation exemplaire et changement d'usage  
d'un patrimoine classé**





# Acquisition de 50% du leader de la promotion résidentielle bas carbone (bois massif CLT)



ALTHEA – Vélizy (78)



## Secteur stratégique

- Haute performance écologique
- Rapidité de construction
- Réduction des nuisances et déchets

→ Investissement à long terme dans des **compétences et techniques en avance de phase**

## Acteur à fort potentiel

- Expertise de niche
- Offre résidentielle élargie
- Présence dans les métropoles et les zones tendues
- Marque & dirigeants reconnus

→ **Nombreuses synergies de compétences et d'offre**

## Success story & ambitions

Création en 2014  
CA 2018 : ~100 M€

3 600 lots en pipeline

→ **2 500 à 3 000 lots / an en 2023**





# Immobilier d'entreprise : rechargement du pipeline

## Promotion en Régions



EM LYON BUSINESS SCHOOL – Lyon

**4** opérations signées

88 600 m<sup>2</sup>

## Investissement



CNP ASSURANCES – Paris  
*Acquisition du siège pour restructuration*

**1** opération majeure avec CDC

56 200 m<sup>2</sup>

## Pipeline global



CAMPUS ORANGE – Lyon

**5,2** Mds€ de val. potentielle (+19%)

1 425 600 m<sup>2</sup> - 62 projets



# Maine-Montparnasse : restructuration du siège de CNP Assurances



## Une restructuration exceptionnelle



Fenêtre urbaine en façade nord (700 m<sup>2</sup>)



Balcons en façade sud



Pavillon de services de 3 500 m<sup>2</sup>

## Dans un quartier en plein renouveau

Nouvelle « Tour » à horizon 2024

Quartier pilote « bas carbone »

8 000 m<sup>2</sup> de surface plantée



## Acquisition en joint-venture à 50/50

GRUPE





# Très forte activité commerciale et opérationnelle

## Placements



CŒUR DE VILLE – Issy-les-Moulineaux (92)

**369** M€ TTC

## Lancement de chantiers



CARRÉS DU GOLF – Aix-en-Provence

**4** opérations

**63 300 m<sup>2</sup>**

## Chantiers en cours



RICHELIEU (ALTAREA COGEDIM) – Paris

**29** opérations

**463 400 m<sup>2</sup>**



# Commerce : rotation du patrimoine

Le Groupe est à la fois acquéreur et vendeur d'actifs existants en fonction des circonstances

## Développement



Commerce de proximité : CŒUR DE VILLE – Issy (92)

**1,8 Md€** de pipeline

**21 projets**  
dont 9 grands projets mixtes

## Acquisitions



GARE PORTA GARIBALDI – Milan

**5** gares italiennes

**70 millions de passagers à terme**

## Arbitrages



OKABE – Kremlin Bicêtre (94)

**122** M€ DI (3 actifs)

**> 1,9% aux expertises 31/12/18**



# Déploiement du savoir faire commerce de gares en Italie



**Acquisition de 5 gares italiennes**

Espaces commerciaux (8 600 m<sup>2</sup>) et publicitaires

Concession longue durée → 2041

**Diversification des usages et extension**

+ 13 800 m<sup>2</sup>

Coworking      Hôtellerie

**~65 boutiques & restaurants aujourd'hui**

**~170 boutiques & restaurants à terme**

**70 millions d'utilisateurs à terme (mu) / an**



# Patrimoine : solide performance opérationnelle

## Grands centres commerciaux des lieux de destination



**CAP 3000 – St Laurent du Var (Nice)**  
Phase finale de la restructuration/extension

## Commerce de flux une fréquentation naturelle



**GARE PARIS-MONTPARNASSE**  
Forte demande des enseignes

## Retail parks un rapport prix/produit efficace



**FAMILY VILLAGE – Limoges**

**4,8 Mds€ DI**  
40 actifs

3,2 Mds€ en quote-part

**92,6 M€**  
loyers nets  
au premier semestre

+12,5% et +2,7% à p.c.

**+2,9%**  
CA des locataires

**1,3%**  
vacance financière

**1,6%**  
créances douteuses



## Commerce : forte création de valeur

### Plus-value Cessions

**+1,9%**  
vs. expertises  
*+5,8 M€*

### Développement

**Gare Montparnasse  
& Cap 3000 Sud**  
*+81,8 M€*

### Expertises Patrimoine

**-0,5%**  
à périmètre constant  
*(16,0) M€*

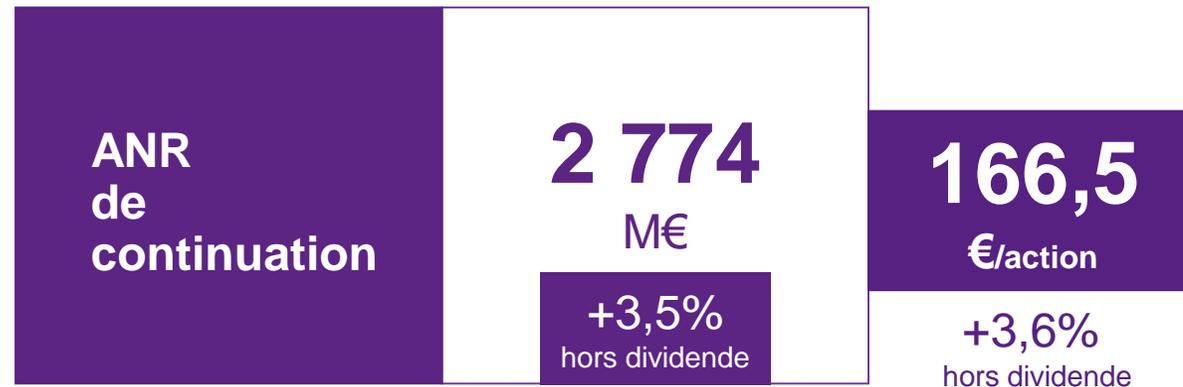
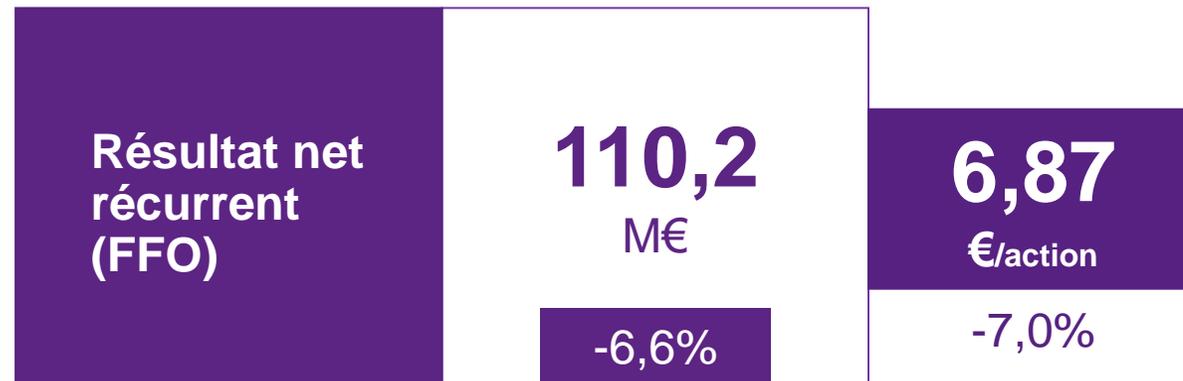
**71,6 M€ de création de valeur en QP**



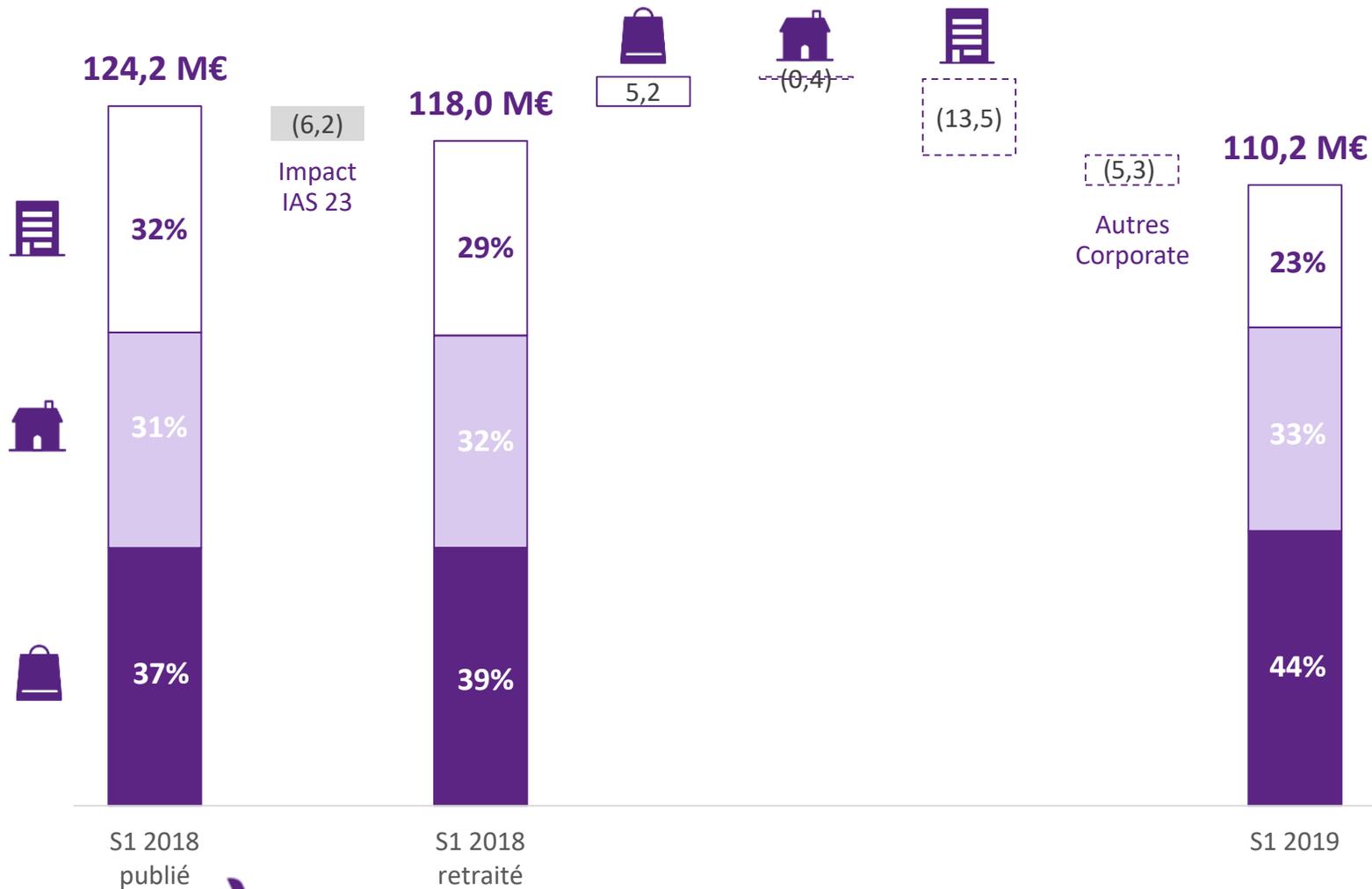
02/

# PERFORMANCE FINANCIÈRE

# Chiffres clés 30 juin 2019

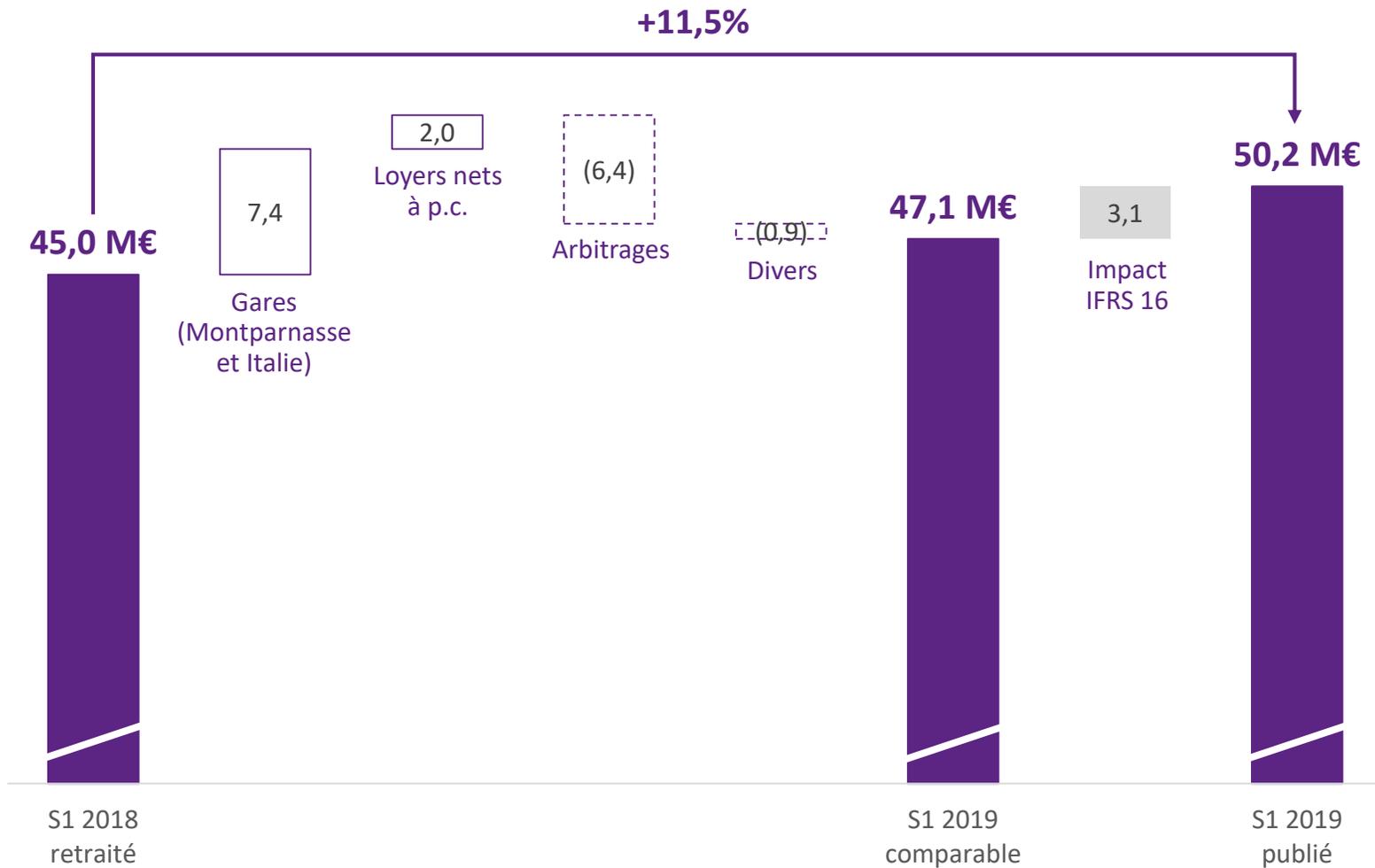


# FFO part du Groupe : 110,2 M€ (-6,6% vs. S1 2018 retraité, -11,3% vs. S1 2018 publié)



**Solide performance Commerce**  
**Saisonnalité accrue en Logement**  
**Effet de base en Immobilier d'entreprise (promote)**

# FFO Commerce : 50,2 M€ en croissance de +11,5%



## Renforcement dans le commerce de flux

Phase 1 Gare Montparnasse  
Gares italiennes

## Croissance des loyers nets

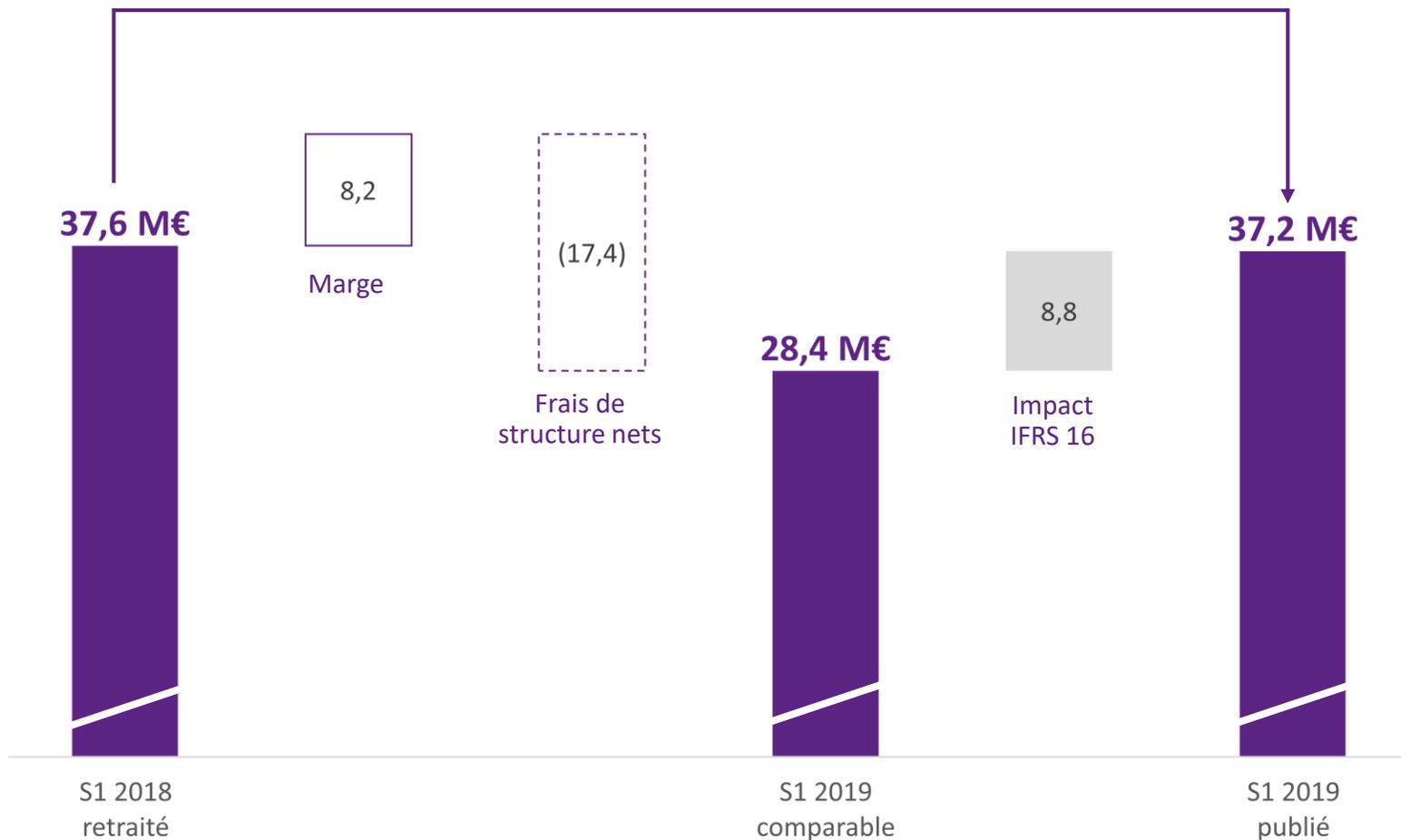
+2,7% à périmètre constant  
Taux d'occupation élevé  
Maitrise des charges

## Arbitrages

Semmaris  
Cessions des petites galeries en 2018

# FFO Logement : 37,2 M€, en légère baisse (-1,1%)

(1,1%)



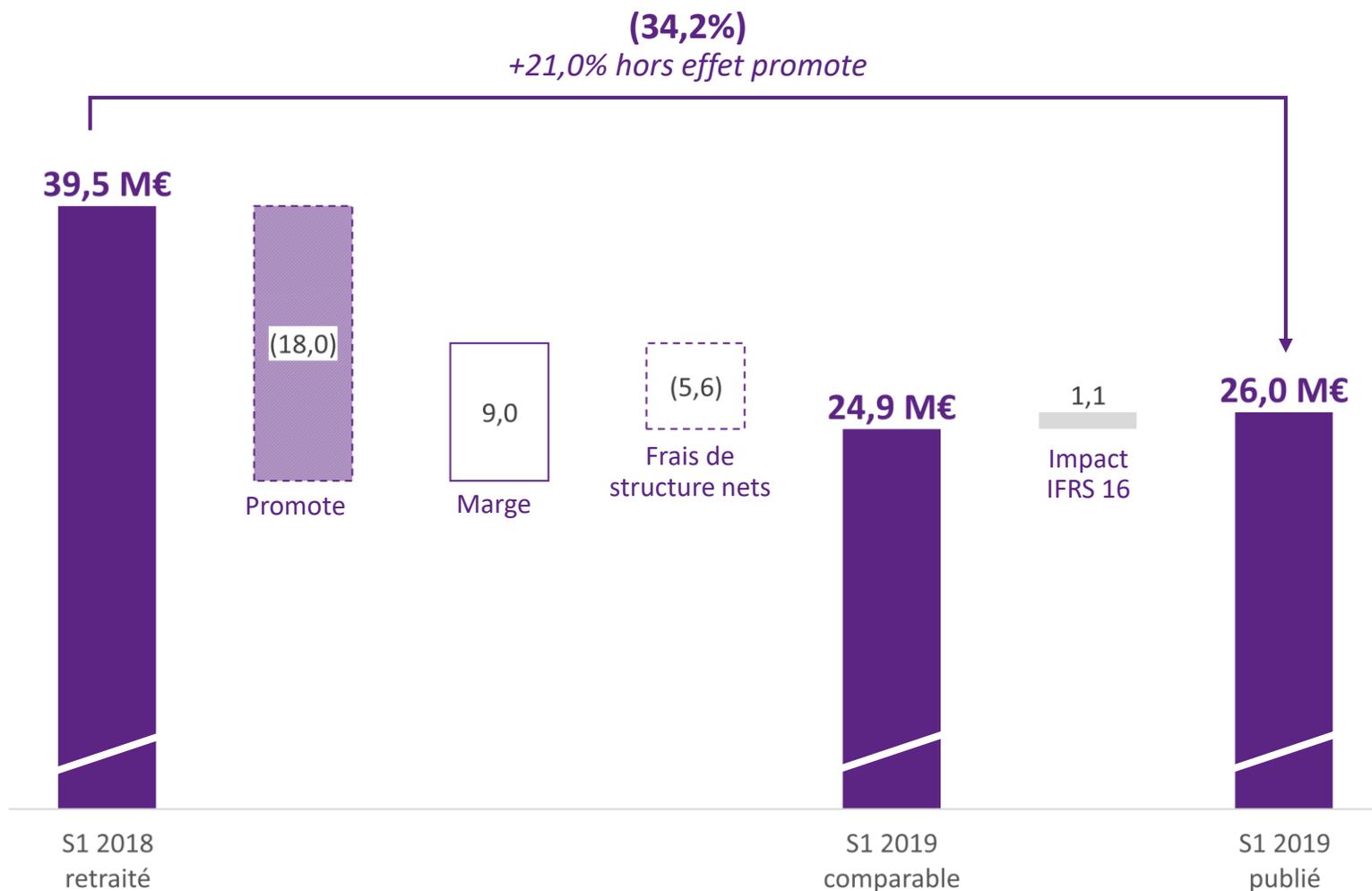
## Investissement dans la croissance

Recrutements (développeurs, vendeurs, directeurs de programme)  
Investissements commerciaux et digitaux

## Saisonnalité accrue

Calendrier acquisition de terrains S2  
Sortie de grandes opérations  
Agréments bailleurs sociaux  
Avancement travaux

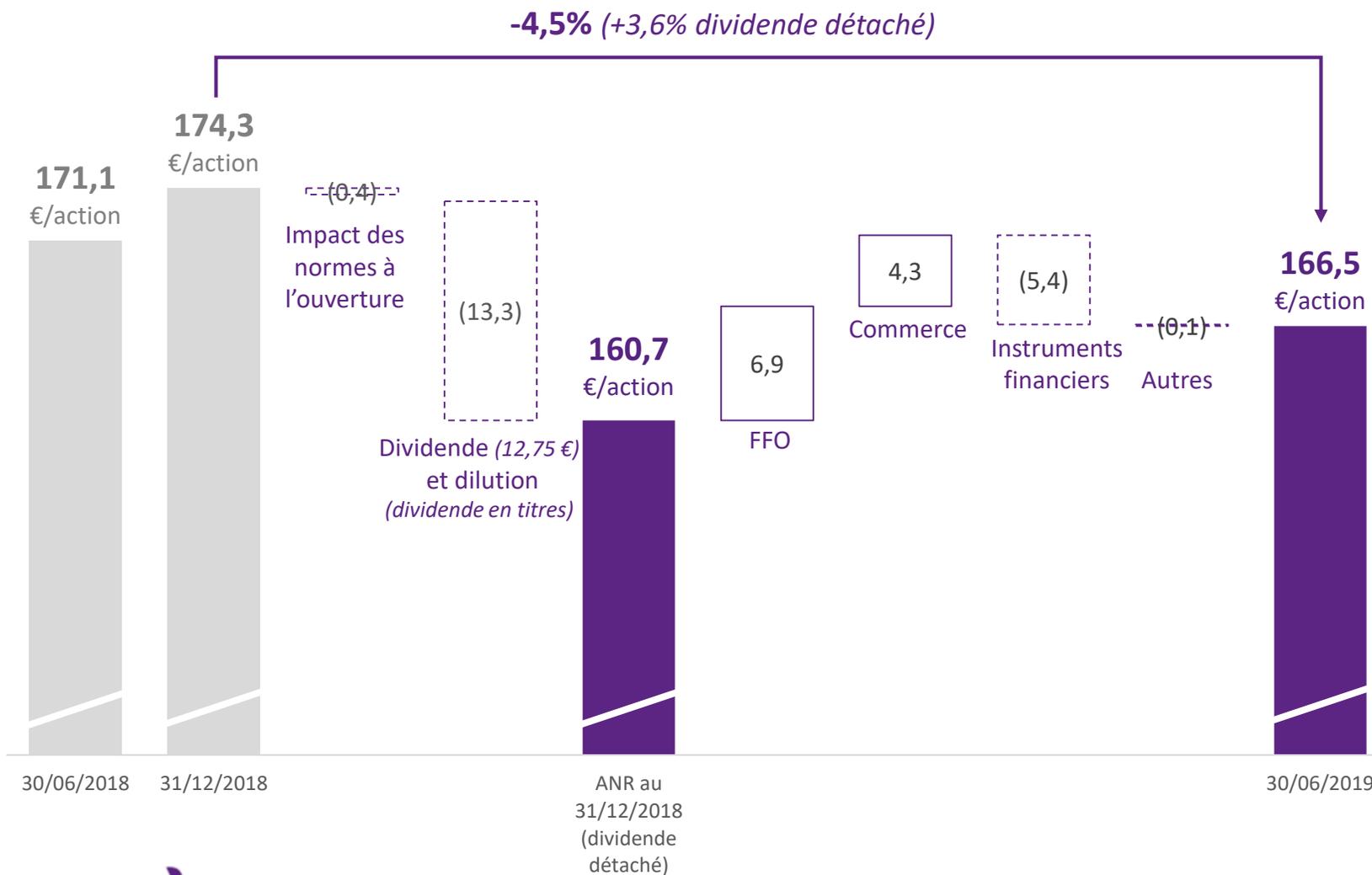
# FFO Immobilier d'entreprise : 26,6 M€, en baisse de 34% (+21,0% hors effet promote)



**Effet de base 2018**  
Honoraire de performance Altafund  
(promote perçu non récurrent)

**Contribution des grandes affaires  
à l'augmentation de la marge**  
(CPI Bridge et Richelieu)

# ANR de continuation : 2 774 M€, soit 166,5 €/action (+3,6% dividende détaché)

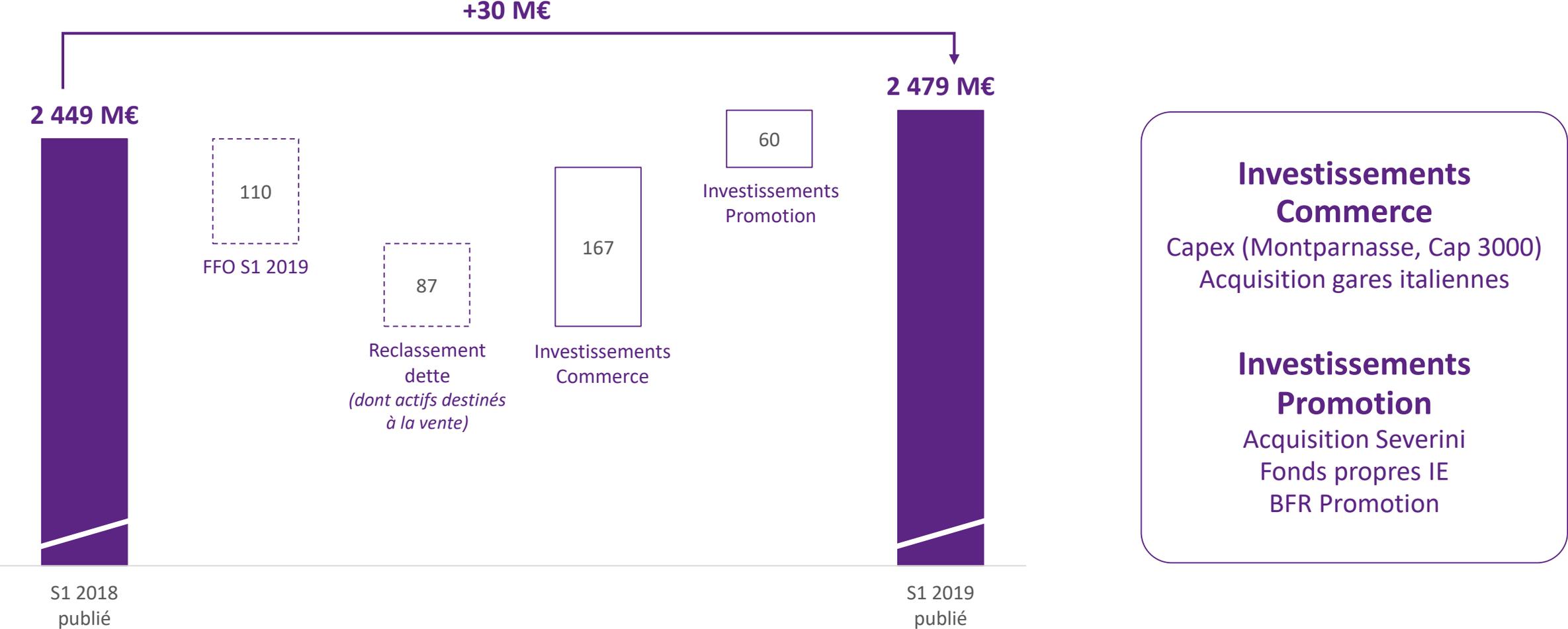


**Création de valeur commerce**

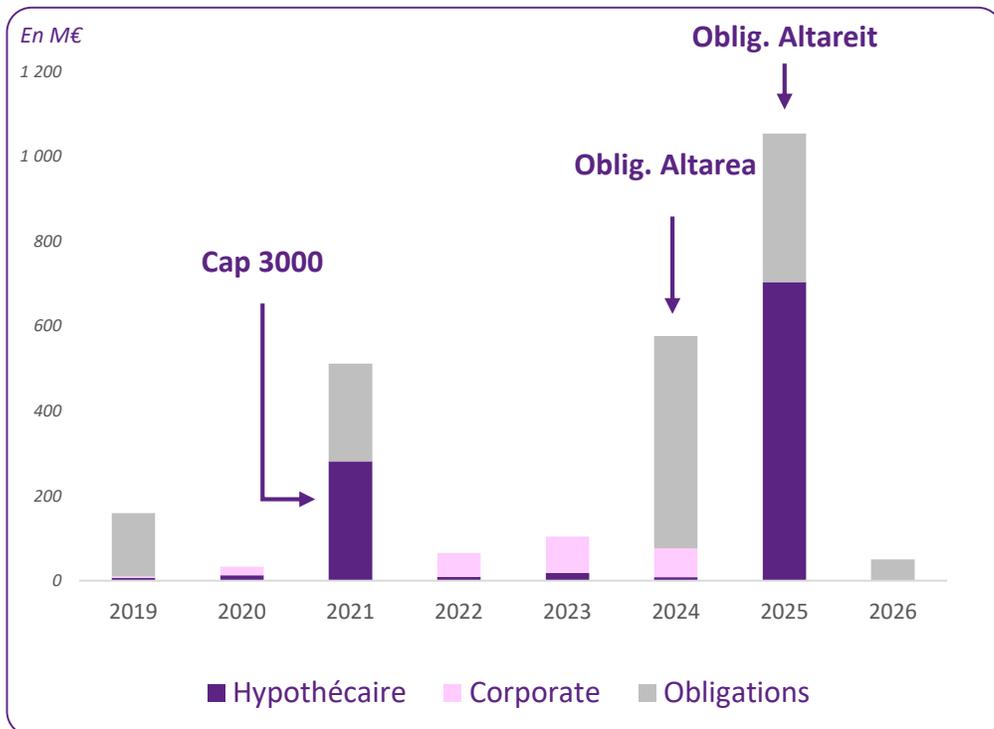
**Instruments financiers**  
Impact de la baisse des taux

**ANR EPRA**  
(hors instruments financiers) :  
**167,8 €/action**  
**+6,9% dividende détaché**

# Dette nette obligataire et bancaire : stable à 2 479 M€



# Un profil de crédit robuste



**Succès du dividende en actions**  
+93,8 M€ de fonds propres

**Notations financières confirmées par S&P Global**



**BBB / stable**



**LTV : 34,1%** (-80 bps)  
**ICR : 5,9x**

**Duration :**  
**4 ans 7 mois**

**Coût moyen :**  
**2,06%** (+12 bps)

# Guidance 2019 et 2020

**FFO 2019 : 17,50 à 17,70 €/action**

**Dividende 2019 : 13,00 €/action**

*sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale*

**FFO 2020 : 300 M€ (PdG)**

Premier  
développeur  
immobilier  
de France



# 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). Immobilier d'entreprise : 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.
- **CA des locataires** : Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur 12 mois glissants à fin mai 2019.
- **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.
- **« 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.
- **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.
- **FFO retraité** : FFO retraité de la clarification apportée à IAS 23.
- **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...)
- **IAS 23** : cette norme consiste à comptabiliser directement en charge les frais financiers sur les opérations de promotion, antérieurement stockés.
- **ICR (Interest Coverage Ratio)** : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).
- **IFRS 16**: au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, une Obligation locative est comptabilisée au passif sous l'agrégat Emprunts et dettes financières. Au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des dotations aux amortissements du droit d'utilisation ou variations de valeur d'une part, et par des frais financiers notionnels relatifs à l'obligation locative d'autre part (amortissement financier de l'obligation locative).
- **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-Anncely, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.
- **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 : m<sup>2</sup> 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.
- **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).
- **Zones éligibles Pinel** : Les « zones tendues » de la loi Pinel correspondent aux zones A bis, A et B1.