



Chiffre d'affaires 9 mois 2018 en progression de +20% **Activité soutenue dans tous les métiers du Groupe**

Grands projets mixtes

- Avancées majeures sur Issy Cœur de Ville, Toulouse Aerospace et Bezons Cœur de Ville

Logement

- Réservations : poursuite des gains de parts de marché, avec 7 423 lots (+9%) pour 1 901 M€ (+12%)
- Acquisition de la totalité du capital d'Histoire & Patrimoine, expert de la rénovation urbaine

Immobilier d'entreprise

- Promotion : très forte activité opérationnelle (chantiers et livraisons)
- Vente à CNP Assurances du futur siège social d'Altarea Cogedim (signature postérieure au 30 septembre 2018)

Commerce

- Revenus locatifs : 139 M€ (+1,9% à périmètre constant)
- Vacance financière et créances douteuses en forte baisse : une gestion très rigoureuse des actifs

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

- Statut « Green Star » au GRESB confirmé

Indicateurs financiers

- Chiffre d'affaires consolidé 9 mois : 1 573 M€ (+20%)
- Endettement financier net : 2 703 M€ (vs 2 801 M€ au 30 juin 2018)

Données au 30 septembre 2018 non auditées

I. ACTIVITE OPERATIONNELLE ET PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Grands projets mixtes : des avancées majeures

Issy Cœur de Ville : lancement de la commercialisation des logements en septembre

Altarea Cogedim a lancé en septembre la commercialisation des logements du projet Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux. Ce projet mixte de 100 000 m², qui vise le label EcoQuartier, regroupe notamment 630 logements, 40 000 m² de bureaux, des commerces et un cinéma. Les travaux de construction seront lancés en une tranche début 2019, pour une livraison prévue fin 2021.

Toulouse Aerospace Place Centrale et Bezons Cœur de Ville : lancement des travaux

Le Groupe a lancé le chantier de construction du futur quartier Toulouse Aerospace, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet de 75 000 m² regroupe 500 logements, des commerces, un hôtel, un cinéma et des bureaux, pour une livraison entre 2019 et 2020.

Altarea Cogedim a également lancé la construction de Bezons Cœur de Ville, projet de 67 000 m² regroupant toutes les typologies d'actifs, dont 700 logements, 18 000 m² de commerces et un cinéma. Il sera livré en 2020.

Logement : poursuite des gains de parts de marché

Réservations : 1,9 Md€ (+12%) pour 7 423 lots placés (+9 %)

Réservations (TTC)	30/09/2018		30/09/2017		Var.
Institutionnels	518 M€	27%	413 M€	24%	+26%
Particuliers - Accession	677 M€	36%	531 M€	31%	+28%
Particuliers - Investissement	706 M€	37%	758 M€	45%	(7)%
TOTAL en valeur	1 901 M€		1 702 M€		+12%
Institutionnels	2 454 lots	33%	1 981 lots	29%	+24%
Particuliers - Accession	2 131 lots	29%	1 550 lots	23%	+37%
Particuliers - Investissement	2 838 lots	38%	3 256 lots	48%	(13)%
TOTAL en lots	7 423 lots		6 787 lots		+9%
<i>Prix moyen par lot</i>	<i>256 K€</i>		<i>251 K€</i>		<i>+2%</i>

Altarea Cogedim enregistre une très forte croissance des réservations auprès des institutionnels et des particuliers en accession. Au global, le Groupe continue de gagner des parts de marché sur les segments les plus résilients, avec une croissance de +9% de ses réservations en volume et de +12% en valeur.

Chiffre d'affaires et backlog

	30/09/2018	30/09/2017	Var.
Chiffre d'affaires	1 168 M€	954 M€	+22%

	30/09/2018	30/06/2018	Var.
Backlog	2 929 M€	2 831 M€	+3%

En tenant compte des impacts de l'application de la norme comptable IFRS 15, le chiffre d'affaires Logement s'élève à 1,2 milliard d'euros (+22%) au 30 septembre 2018, et le backlog Logement¹, à 2,9 milliards d'euros, représente 27 mois de chiffre d'affaires.

Renforcement de l'expertise en rénovation urbaine avec Histoire & Patrimoine

Le Groupe a acquis en juillet le solde du capital d'Histoire & Patrimoine², spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain.

1 L'application de la norme IFRS 15 a entraîné une diminution du backlog Logement dont la marge correspondante a été prise en capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, pour un montant de +51 M€ (dont +46 M€ en part du Groupe).

Immobilier d'entreprise

Altarea Cogedim a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

- la promotion³ pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissement, dans le cadre de contrats de VEFA/BEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD),
- l'investissement à moyen terme sur des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via AltaFund).

Promotion

	30/09/2018	30/09/2017	Var.
Placements (TTC)	351 M€	707 M€	(50)%
Chiffre d'affaires	248 M€	201 M€	+24%

	30/09/2018	30/06/2018	Var.
Backlog	796 M€	791 M€	+1%

Depuis le début de l'année, le Groupe enregistre 351 millions d'euros de placements dont un CPI pour la restructuration de la Tour CB3 (Paris-La Défense), une VEFA pour le projet Bassins à Flot à Bordeaux (37 100 m²) et au cours du 3^{ème} trimestre, un CPI sur un projet en Partenariat Public Privé à Fréjus.

Altarea Cogedim a livré en septembre l'Hôtel 4* Courtyard Paris Gare de Lyon à Axa et Marriott, à l'issue de la restructuration (en MOD) d'un ancien immeuble de bureaux de 12 400 m².

Parmi les 23 chantiers en cours, 2 opérations majeures seront livrées fin 2018 : l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine (futur siège social de Parfums Christian Dior) et l'immeuble mixte du 52 Champs-Élysées (qui accueillera notamment les Galeries Lafayette).

Événements majeurs postérieurs au 30 septembre 2018

Le Groupe a posé début octobre la 1^{ère} pierre de l'immeuble Bridge, futur siège social du groupe Orange à Issy-les-Moulineaux, qui sera livré à l'été 2020.

Début octobre également, Altarea Cogedim a cédé en VEFA à CNP Assurances son futur siège social, immeuble de bureau de nouvelle génération de 33 000 m² situé rue de Richelieu (Paris 2). Cet immeuble vise les labels HQE® Rénovation Exceptionnel, BREEAM Excellent, BBC Effinergie rénovation et Well Silver. Comme prévu, cette cession en VEFA contribuera aux résultats du Groupe à partir du 4^{ème} trimestre 2018 et jusqu'à la livraison de l'actif, prévue pour le 2^{ème} semestre 2019.

2 A compter du 2^{ème} semestre 2018, Histoire & Patrimoine est consolidé par intégration globale (auparavant mise en équivalence). Le Groupe avait fait l'acquisition de 55% du capital en juin 2014.

3 VEFA : vente en l'état futur d'achèvement - BEFA : bail en l'état futur d'achèvement - CPI : contrat de promotion immobilière - MOD : maîtrise d'ouvrage déléguée.

Commerce

Altarea Cogedim a choisi de concentrer son développement sur quatre formats de commerce : commerce de flux en gare, grands centres de destination⁴, commerce de proximité et grands retail parks.

Patrimoine : une gestion très rigoureuse des actifs

	30/09/2018	CNCC ⁵
Chiffre d'affaires des commerçants ⁶	+2,0%	(0,8%)
Fréquentation ⁷	+1,0%	(2,3%)

	30/09/2018	Var.
Revenus locatifs	139 M€	+1,9% à p.c.
Créances douteuses	1,2%	(0,3) pt
Vacance financière	1,3%	(1,4) pt

Les revenus locatifs sont en croissance de +1,9% à périmètre constant. Les bonnes performances du patrimoine (chiffre d'affaires des enseignes et fréquentation), couplées à une politique d'encaissements rigoureuse, permettent d'abaisser le taux de créances douteuses à 1,2%. Le taux de vacance financière ressort à 1,3%, conséquence des campagnes de recommercialisation réussies.

Altarea Cogedim va livrer prochainement la 1^{ère} phase de 8 000 m² des commerces de la gare Paris-Montparnasse. Sur ce site exceptionnel, le projet développera à terme une offre commerciale de 130 boutiques, restaurants et services sur plus de 19 000 m², pour créer un nouveau lieu de vie dans la ville et répondre aux besoins des quelques 70 millions d'usagers annuels actuels (90 millions à horizon 2030).

Cessions

Le Groupe a cédé fin juillet à Crédit Agricole Assurances le contrôle de sa participation de 33,34% dans la Semmaris, opérateur du Marché International de Rungis. Cette participation constituait un investissement significatif d'Altareit, filiale côtée d'Altarea regroupant les activités de promotion du Groupe qui devient désormais *pure player* de la promotion immobilière en France.

Par ailleurs, le Groupe a réduit le nombre de ses actifs, avec la cession de lots de commerce à Toulon fin septembre et un portefeuille de 4 petits actifs de centre-ville début octobre⁸. Le Groupe détient désormais 35 actifs.

GRESB : Altarea Cogedim N°1 des sociétés cotées en France et n°2 mondial des sociétés Retail cotées

Pour sa 5^{ème} participation au GRESB, Altarea Cogedim affirme sa position de leader et se classe à la 1^{ère} place parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et à la 2^{ème} place mondiale des sociétés Retail cotées. Par ailleurs, Altarea Cogedim obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du reporting RSE.

4 Centres régionaux leaders sur leur zone.

5 Conseil National des centres commerciaux - Données à fin août 2018 pour le chiffre d'affaires des commerçants (12 mois glissants) et à fin septembre 2018 pour la fréquentation (12 mois glissants).

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

7 Evolution à sites constants sur 12 mois glissants en France à fin septembre 2018. Hors actifs en restructuration.

8 Les Tanneurs à Lille, Porte Jeune à Mulhouse, Espace Saint Christophe à Tourcoing et Espace Grand'Rue à Roubaix.

II. PERFORMANCE FINANCIERE ET ENDETTEMENT

Très forte progression du chiffre d'affaires consolidé⁹ (9 mois) : 1 572,6 M€ (+20%)

En M€	T1 2018	T2 2018	T3 2018	TOTAL 9M 2018	T1 2017	T2 2017	T3 2017	TOTAL 9M 2017	9M 2018 / 9M 2017
Revenus locatifs	46,5	47,1	45,8	139,4	46,6	47,9	49,6	144,1	(3)%
Prestations de services	4,6	4,1	5,3	13,9	4,4	4,2	4,6	13,2	+6%
Chiffre d'affaires promotion	-	3,1	-	3,1	2,0	-	-	2,0	+58%
Commerce	51,0	54,3	51,1	156,4	52,9	52,2	54,1	159,2	(2)%
Chiffre d'affaires à l'avancement	339,5	458,3	368,6	1 166,4	280,0	360,1	312,6	952,8	+22%
Prestations de services	0,1	0,7	0,9	1,7	0,5	0,1	0,4	1,0	+61%
Logement	339,6	459,0	369,6	1 168,1	280,5	360,3	313,0	953,8	+22%
Chiffre d'affaires à l'avancement	42,0	127,5	54,2	223,7	69,9	92,2	27,3	189,4	+18%
Prestations de services	2,0	20,3	2,2	24,5	1,7	2,6	6,8	11,1	+120%
Immobilier d'entreprise	44,0	147,8	56,3	248,1	71,6	94,8	34,1	200,6	+24%
Chiffre d'affaires	434,6	661,0	476,9	1 572,6	405,1	507,2	401,3	1 313,6	+20%

Depuis le 1^{er} janvier 2018, Altarea Cogedim comptabilise son chiffre d'affaires selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats). La principale modification concerne le pourcentage d'avancement technique utilisé pour comptabiliser le chiffre d'affaires des opérations de promotion. Ce pourcentage intègre désormais le coût du foncier dans son calcul, ce qui revient en pratique à accélérer le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires.

L'impact de l'application de cette norme sur le chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre 2018 se limite à (36,9) millions d'euros, soit moins de 3% du chiffre d'affaires total publié.

Situation financière

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 703 millions d'euros au 30 septembre 2018, en baisse de 98 millions d'euros par rapport au 30 juin 2018 (à 2 801 millions d'euros).

III. PERSPECTIVES

Le Groupe rappelle que son objectif est de dégager un FFO de l'ordre de 300 millions d'euros à horizon 2020, après prise en compte de l'impact des normes IFRS 15 et 16, ainsi que de la montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC. Le Groupe vise également un LTV (loan-to-value) aux alentours de 40% et une politique de dividende dans la continuité de celle de ces dernières années.

Calendrier financier

Résultats annuels 2018 : 26 février 2019 (après Bourse) – Réunion de présentation le 27 février au matin

A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le premier développeur immobilier des territoires. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. En Commerce, Altarea Cogedim gère un patrimoine de 4,7 milliards d'euros au 30 juin 2018. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 3,2 milliards d'euros au 30 septembre 2018.

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

⁹ Les données trimestrielles 2018 tiennent compte de l'application de la norme IFRS 15 à partir du 1^{er} janvier 2018. Les variations présentées comparent les données au 30 septembre 2018 selon la nouvelle norme et les données publiées au 30 septembre 2017 sous l'ancienne norme.

GLOSSAIRE

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

Backlog Immobilier d'entreprise (Bureau et Logistique) : Le backlog Immobilier d'entreprise 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 (investisseurs institutionnels et particuliers).

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

Chiffre d'affaires Logement (€ HT) : Comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (prise en compte du foncier dans la mesure de l'avancement technique) pour les données au 30 septembre 2018 et comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18 (sans prise en compte du foncier) pour les données au 30 septembre 2017.

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.

Créances douteuses : 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.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) : Classement de référence évaluant 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).

IFRS 15 : Depuis le 1^{er} janvier 2018, Altarea Cogedim comptabilise son chiffre d'affaires selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats). La principale modification concerne le pourcentage d'avancement technique utilisé pour comptabiliser le chiffre d'affaires des opérations de promotion. Ce pourcentage intègre désormais le coût du foncier dans son calcul, ce qui revient en pratique à accélérer le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires. Le Groupe a choisi d'appliquer la norme IFRS 15 selon la méthode du rattrapage cumulatif dans sa communication.

IFRS 16 : La norme IFRS 16 (Contrats de location) sera appliquée au 1^{er} janvier 2019.

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

Réservations Logement : Réservations nettes des désistements (en € TTC quand exprimés en valeur). Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part).

Revenus locatifs à périmètre (site) 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.

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

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.