



## Chiffre d'affaires 9 mois 2016 : 1 104 M€ (+24,9%)<sup>1</sup> Très forte croissance dans tous les métiers

### Promotion

- Placements Promotion (Logements et Bureaux) : 1,9 Md€ (+70%)
- Placements Logements : 5 813 lots (+55%) pour un total de 1 376 M€ (+60%)
- Chiffre d'affaires Promotion (logements et bureaux) : 943 M€ (+28,4%)
- Grand Paris : Nouveau grand projet mixte gagné à Bobigny

### Foncière commerce

- Croissance des revenus locatifs : +5,9% à 137,8 M€ (+1,2% à périmètre constant)
- Cap3000 : Inauguration de la 1<sup>ère</sup> phase de la restructuration-extension

### Indicateurs consolidés

- Chiffre d'affaires consolidé : 1 104 M€ (+24,9%)<sup>1</sup> sur 9 mois 2016
  - Dont 381 M€ (+35%) pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2016
- Endettement financier net : 2 569 M€ (+128 M€)

### Performance RSE

- « Sector Leader » au classement GRESB (1<sup>ère</sup> place des foncières commerce)

Données au 30 septembre 2016 non auditées

« La forte croissance des revenus locatifs et des placements enregistrée depuis début 2016 reflète la volonté d'Altarea Cogedim d'accélérer son développement : mise en œuvre et livraison du pipeline de la foncière Commerce et développement de l'activité de promotion, en logements comme en immobilier d'entreprise.

La stratégie du Groupe visant à développer toutes les typologies de produits logements ainsi qu'une offre transversale multi-métiers (avec l'essor des grands projets urbains mixtes) se traduit par une performance exceptionnelle des activités de promotion, qui bénéficient par ailleurs de taux d'intérêts historiquement bas.

Grâce à cette stratégie, le nombre de logements placés par le Groupe en 2016 devrait atteindre un record historique nettement supérieur à 9 000 lots, soit une hausse d'au moins 50% par rapport aux réservations de 2015.

Cette accélération du développement se traduira par une augmentation significative du chiffre d'affaires et des résultats d'Altarea Cogedim sur les prochaines années. »

**Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim**

<sup>1</sup> Chiffre d'affaires des activités poursuivies, hors contribution de Rue du Commerce cédé au Groupe Carrefour (en application de la norme IFRS 5). Y compris le chiffre d'affaires réalisé par Pitch Promotion depuis son acquisition le 26 février 2016.

## I. PROMOTION

**Placements Promotion (logements et bureaux) : 1,9 Md€ (+70%)<sup>2</sup>**

Placements (TTC)	30/09/2016	30/09/2015	Var.
Logements	1 376 M€	858 M€	+60%
<i>Nb lots</i>	<i>5 813 lots</i>	<i>3 755 lots</i>	<i>+55%</i>
Bureaux	517 M€	254 M€	+104%
<b>Placements Promotion</b>	<b>1 893 M€</b>	<b>1 112 M€</b>	<b>+70%</b>

**Chiffre d'affaires Promotion (logements et bureaux) : 943 M€ (+28,4%)**

En M€ HT	30/09/2016	30/09/2015	Var.
Logements	739,3	639,3	15,6%
Bureaux	203,9	95,3	113,9%
<b>Chiffre d'affaires Promotion</b>	<b>943,2</b>	<b>734,6</b>	<b>28,4%</b>

En M€ HT	30/09/2016	31/12/2015	Var.
Backlog Logements <sup>3</sup>	2 223	1 739	27,8%
Backlog Bureaux <sup>4</sup>	681	328	107,6%
<b>Backlog Promotion</b>	<b>2 904</b>	<b>2 067</b>	<b>40,5%</b>

**Réservations Logements : 5 813 lots (+55%) pour un total de 1 376 M€ (+60%)**

Confirmant la tendance constatée depuis début 2016, les réservations sont portées par les ventes au détail (+76%) qui bénéficient des taux d'intérêts bas et des incitations gouvernementales (prêt PTZ+, dispositif Pinel...).

Les ventes en bloc sont elles aussi en croissance (+21%) grâce à un rythme important de signatures réalisées au 3<sup>ème</sup> trimestre, et qui va se poursuivre d'ici fin 2016.

Le Groupe continue son développement sur les produits d'entrée et de milieu de gamme, qui représentent désormais 65% des ventes (62% à fin septembre 2015). Néanmoins, le Groupe enregistre aussi une hausse du prix moyen par lot vendu (à 237 000 € TTC contre 228 000 € TTC l'an passé), grâce à son savoir-faire et à la qualité de ses produits.

Placements (TTC) <sup>5</sup>	30/09/2016		30/09/2015		Var.
Institutionnels	291 M€	21%	251 M€	29%	+16%
Particuliers	1 085 M€	79%	607 M€	71%	+79%
<b>TOTAL en valeur</b>	<b>1 376 M€</b>		<b>858 M€</b>		<b>+60%</b>
Institutionnels	1 733 lots	30%	1 436 lots	38%	+21%
Particuliers	4 080 lots	70%	2 319 lots	62%	+76%
<b>TOTAL en lots</b>	<b>5 813 lots</b>		<b>3 755 lots</b>		<b>+55%</b>

Altarea Cogedim a également maîtrisé 33 nouvelles opérations durant ce trimestre, portant à 119 le nombre de nouvelles opérations maîtrisées depuis début 2016 (soit un chiffre d'affaires potentiel de 2,8 Md€ pour plus de 11 000 logements<sup>6</sup>).

Ces nouvelles opérations, qui alimentent le pipeline Logement (en croissance de +45% à 8,3 Md€ pour 33 900 lots), viennent servir la stratégie du Groupe de placer de façon récurrente environ 10 000 logements par an.

<sup>2</sup> Y compris les placements réalisés par Pitch Promotion sur 9 mois, en quote-part.

<sup>3</sup> Backlog Logements : CA HT des ventes au détail notariées restant à comptabiliser à l'avancement, et des ventes en bloc à régulariser chez le notaire. Y compris Pitch Promotion.

<sup>4</sup> Backlog Bureaux : Backlog des VEFA/CPI (ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement) et des honoraires de MOD. Y compris Pitch Promotion.

<sup>5</sup> Y compris les réservations enregistrées par Pitch Promotion sur 9 mois, en quote-part.

<sup>6</sup> Hors le projet « Bobigny – La Place », maîtrisé en octobre 2016.

## Bureaux : forte progression des placements : (+103,5% à 517 M€)

En M€ TTC	30/09/2016	30/09/2015	Var.
Placements (TTC)	517	254	+103,5%

Fin septembre 2016, les placements Bureaux du Groupe dépassent déjà l'objectif de placements annuels (500 M€) annoncé lors de l'augmentation de capital de juin 2016.

## Grand Paris : nouveau grand projet mixte gagné à Bobigny

Nouvelle confirmation de la force de son modèle intégré, le Groupe a gagné courant octobre 2016 le concours pour la revitalisation du centre-ville de Bobigny (à l'emplacement du centre commercial Bobigny 2). Ce projet mixte de 100 000 m<sup>2</sup> développera 1 100 logements, une résidence-services de 200 chambres, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi qu'un pôle de commerces & loisirs à ciel ouvert de 15 000 m<sup>2</sup>. Les premières livraisons interviendront dès 2021.

Après les projets Issy Cœur de Ville et Bordeaux Belvédère au premier semestre, c'est désormais plus de 340 000 m<sup>2</sup> (dont 3 000 logements) qui ont été gagnés dans le cadre des grands projets mixtes depuis le début de l'année 2016.

## II. FONCIÈRE COMMERCE

### Croissance des revenus locatifs : +5,9% à 137,8 M€ (+1,2% à périmètre constant)

L'évolution des revenus locatifs est particulièrement représentative de la stratégie patrimoniale de la foncière Commerce : livraisons (L'Avenue 83), cessions (portefeuille italien en 2015), restructurations et asset management.

	(en M€)	
<b>Revenus locatifs 9 mois 2015</b>	<b>130,2</b>	
Livraisons	9,6	
Prise de contrôle à 100% du Quartz	2,9	
Cessions	(3,6)	
Restructurations	(0,2)	
Variation des droits d'entrée à périmètre constant	(2,3)	
Indexation	(0,1)	
<b>Var. Loyers facturés à périmètre constant</b>	<b>1,5</b>	<b>+1,2%</b>
<i>Dont France</i>	<i>0,8</i>	<i>+0,8%</i>
<i>Dont International</i>	<i>0,6</i>	<i>+3,9%</i>
<b>Total variation des Revenus locatifs</b>	<b>7,6</b>	
<b>Revenus locatifs 9 mois 2016</b>	<b>137,8</b>	<b>+5,9%</b>

A périmètre constant, les loyers progressent de +1,2% grâce au travail d'asset management et d'amélioration constante du positionnement des centres en exploitation.

Ainsi optimisés, les centres commerciaux affichent une nette surperformance par rapport au marché, avec une fréquentation en hausse de +1,2%<sup>7</sup> et un chiffre d'affaires des locataires en croissance de +1,2% à périmètre constant<sup>8</sup>, dans un contexte de consommation en baisse (Indice CNCC en baisse de respectivement -1,5% pour la fréquentation et -1,0% pour le chiffre d'affaires des locataires<sup>9</sup>).

### Développement

Après l'ouverture du centre commercial L'Avenue 83 (Toulon-La Valette) en avril 2016, le Groupe poursuit son rythme de développement avec l'inauguration en septembre de la rénovation du centre commercial Cap3000 à Saint-Laurent-du-Var (Nice). Cette rénovation représente la 1<sup>ère</sup> étape du projet global de restructuration-extension du site, qui s'achèvera en 2019.

<sup>7</sup> Variation cumulée de la fréquentation à fin septembre 2016, pour les actifs français à 100%, hors actifs en restructuration.

<sup>8</sup> Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant cumulé à fin septembre 2016, pour les actifs français à 100%, hors actifs en restructuration.

<sup>9</sup> Indice CNCC tous centres commerciaux, à périmètre comparable cumulé à fin septembre (fréquentation) et fin août 2016 (chiffre d'affaires).

Le nouveau positionnement de Cap3000, qui offre désormais un cadre unique en front de mer, permet d'attirer des marques nationales et internationales de premier ordre telles que Levi's for Women et Uniqlo, qui seront prochainement rejoints par Timberland, Alice Délice, Mauboussin, New Look, Prêt à Manger, Beef House...

### Une performance RSE reconnue

Le GRESB<sup>10</sup> a dévoilé début septembre son classement, et confirme la place de « Sector Leader » d'Altarea Cogedim qui décroche la 1<sup>ère</sup> place mondiale parmi les foncières de commerce (sur 129 acteurs cotés et non cotés), ainsi que la 1<sup>ère</sup> place européenne des acteurs cotés toutes typologies immobilières confondues (sur 84).

Pour mémoire, Altarea Cogedim a été la première foncière de commerce en France à généraliser, dès 2015, la certification BREEAM IN-USE® sur l'ensemble de ses actifs gérés.

## III. ACTIVITÉ FINANCIÈRE

### Chiffre d'affaires Altarea Cogedim au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 et sur 9 mois<sup>11</sup>

En M€	T1 2016	T2 2016	T3 2016	TOTAL 9M 2016	T1 2015	T2 2015	T3 2015	TOTAL 9M 2015	9M 2016 / 9M 2015
Revenus locatifs	43,4	49,4	45,1	137,8	42,6	44,4	43,2	130,2	5,9%
Prestations de services et autres	9,2	9,6	4,4	23,2	5,7	6,4	7,3	19,4	20,0%
<b>Centres commerciaux</b>	<b>52,6</b>	<b>59,0</b>	<b>49,5</b>	<b>161,1</b>	<b>48,3</b>	<b>50,8</b>	<b>50,5</b>	<b>149,6</b>	<b>7,7%</b>
Chiffre d'affaires	234,6	271,1	233,6	739,2	203,2	248,0	188,5	639,7	15,6%
Prestations de services	0,1	0,2	(0,3)	0,1	(0,3)	0,0	(0,0)	(0,4)	n/a
<b>Logement</b>	<b>234,7</b>	<b>271,3</b>	<b>233,3</b>	<b>739,3</b>	<b>202,8</b>	<b>248,0</b>	<b>188,5</b>	<b>639,3</b>	<b>15,6%</b>
Chiffre d'affaires	32,9	70,6	96,4	199,8	24,1	26,6	41,6	92,4	116,3%
Prestations de services	0,9	1,7	1,5	4,1	1,1	1,1	0,7	2,9	40,3%
<b>Bureau</b>	<b>33,9</b>	<b>72,2</b>	<b>97,8</b>	<b>203,9</b>	<b>25,3</b>	<b>27,7</b>	<b>42,4</b>	<b>95,3</b>	<b>113,9%</b>
<b>Chiffre d'affaires<sup>11</sup></b>	<b>321,2</b>	<b>402,5</b>	<b>380,6</b>	<b>1 104,3</b>	<b>276,3</b>	<b>326,5</b>	<b>281,4</b>	<b>884,2</b>	<b>24,9%</b>

### Situation financière

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 569 M€ au 30 septembre 2016 contre 2 441 M€ au 30 juin 2016, la variation s'expliquant principalement par la mise en œuvre du pipeline commerce et la croissance de l'activité de Promotion.

## IV. PERSPECTIVES

Les bons niveaux de placement à nouveau enregistrés ce trimestre conduiront à une amélioration des indicateurs financiers du Groupe (chiffre d'affaires et FFO) en 2017 et, plus encore, en 2018.

Altarea Cogedim confirme ses perspectives à moyen terme :

- Un FFO par action de 13,50 € en 2016 et d'au moins 14,50 € en 2017
- 11,00 € minimum de dividende versé en 2017 et 2018

## CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2016 : 22 février 2017 après Bourse

<sup>10</sup> Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est un classement mondial de référence de la performance RSE des portefeuilles immobiliers. Réalisée une fois par an, cette notation extra-financière évalue les stratégies des acteurs sur les bâtiments qu'ils détiennent.

<sup>11</sup> Chiffre d'affaires des activités poursuivies, hors contribution de Rue du Commerce cédé au Groupe Carrefour (en application de la norme IFRS 5). Y compris le chiffre d'affaires réalisé par Pitch Promotion depuis son acquisition le 26 février 2016.

## **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 4,8 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 2,7 milliards d'euros au 30 septembre 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](http://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.