



Chiffre d'affaires 9 mois 2019 en progression de +21% Dynamique puissante dans chacun des métiers

Logement : Performance solide et visibilité accrue

- Réservations¹ : 2 134 M€ (+12%) pour 7 784 lots (+5%)
- Backlog : 3 580 M€ (+13%)
- Cogedim « Elu Service Client de l'Année », pour la 3^{ème} année consécutive

Immobilier d'entreprise : Activité soutenue à Paris et en Régions

- Placements en quote-part : 388 M€ (+11%)
- Finalisation des accords avec CDC et CNP Assurances à Issy-Cœur de Ville et Paris-Montparnasse

Commerce : Croissance des revenus locatifs

- Revenus locatifs : 152,1 M€ (+9% au global et +2,9% à périmètre constant en France)
- Ouverture du nouveau Cap3000 à Nice

RSE : Performance extra-financière à nouveau saluée en 2019

- Statuts « Green Star 5* » au GRESB et « Prime » chez ISS-Oekom confirmés
- Progression de 3 points au Gaia Index

Indicateurs financiers consolidés

- Chiffre d'affaires 9 mois : 1 900 M€ (+21%)
 - Dette financière nette² : 2 677 M€ (+215 M€ vs 30/06/2019)
 - Succès de l'émission obligataire notée BBB de 500 M€ à échéance 2028
-

Données au 30 septembre 2019 non auditées

¹ A périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de +10% en valeur à 2 089 M€ et de +2% en volume (7 608 lots).

² Endettement financier net obligataire et bancaire.

I. ACTIVITE OPERATIONNELLE ET PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Logement

Réservations³ : 2 134 M€ (+12%) pour 7 784 lots placés (+5%)

Réservations (TTC)	30/09/2019		30/09/2018		Var.
Particuliers - Accession	737 M€	35%	677 M€	36%	+9%
Particuliers - Investissement	811 M€	38%	706 M€	37%	+15%
Ventes en bloc	586 M€	27%	518 M€	27%	+13%
TOTAL en valeur	2 134 M€		1 901 M€		+12%
Particuliers - Accession	2 124 lots	27%	2 131 lots	33%	=
Particuliers - Investissement	3 152 lots	41%	2 838 lots	29%	+11%
Ventes en bloc	2 509 lots	32%	2 454 lots	38%	+2%
TOTAL en lots	7 784 lots		7 423 lots		+5%
Prix moyen par lot	274 K€		256 K€		+7%

Chiffre d'affaires et backlog

	30/09/2019	30/09/2018	Var.
Chiffre d'affaires	1 365 M€	1 168 M€	+17%

	30/09/2019	31/12/2018	Var.
Backlog	3 580 M€	3 169 M€	+13%

24 mois de CA

Depuis le début de l'année, la dynamique en Logement est soutenue et la visibilité forte. Le Groupe continue de gagner des parts de marché avec des réservations en hausse de +12% en valeur et +5% en volume. Toutes les marques sont en croissance, confirmant ainsi l'adéquation de l'offre du Groupe auprès de toutes les catégories de clients, et la pertinence de son positionnement géographique.

L'évolution du prix moyen par lot sur un an (+7%) est due principalement aux très bonnes campagnes de commercialisation des grands projets mixtes du Grand Paris, notamment pour Issy-Cœur de Ville.

Cogedim « Elu Service Client de l'Année 2020 » pour la 3^{ème} année consécutive

Cogedim, 2^{ème} promoteur immobilier Français, a obtenu le trophée « Élu Service Client de l'Année 2020 », dans la catégorie « Promotion immobilière » pour la troisième année consécutive. Cette récompense promeut les entreprises françaises qui placent la qualité de la relation client au centre de leurs préoccupations.

Immobilier d'entreprise

Finalisation des accords entre Altarea Cogedim, CDC et CNP Assurances⁴

Altarea Cogedim Entreprise et CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la CDC) ont acté en octobre la signature de la VEFA à CNP Assurances des 3 immeubles de bureau de l'éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville et l'acquisition, en vue de sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

³ A périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de +10% en valeur à 2 089 M€ et de +2% en volume (7 608 lots).

⁴ Cf. communiqués de presse diffusés le 28 mars 2019 et le 8 octobre 2019, disponibles sur le site altareacogedim.com, rubrique Presse.

Forte activité opérationnelle à Paris et en Régions

	30/09/2019	30/09/2018	Var.
Placements (TTC)	388 M€	351 M€	+11%
Chiffre d'affaires	366 M€	248 M€	+48%

	30/09/2019	31/12/2018	Var.
Backlog	769 M€	862 M€	-11%

Depuis le début de l'année, le Groupe a enregistré **388 M€ TTC de placements en quote-part**, en croissance de **+11% sur un an**, dont notamment :

- la VEFA à CNP Assurances des trois immeubles de bureau d'Issy-Cœur de Ville (projet en partenariat avec la Caisse des Dépôts) ;
- deux CPI pour l'EM Lyon Business School à Lyon-Gerland (29 000 m²) et pour une plateforme logistique destinée à LIDL à Grands Champs des Fontaines à Nantes (47 000 m²) ;
- la VEFA à Newton Offices d'un des quatre immeubles du programme Les Carrés du Golf à Aix-en-Provence. Ce projet de 11 000 m² au global, livrable en 2020, est désormais intégralement loué suite à la signature d'un BEFA avec EDF mi-octobre.

La dynamique en Immobilier d'entreprise est puissante tant à Paris qu'en Régions. Le Groupe a ainsi signé plusieurs grandes opérations depuis le 30 septembre 2019 venant recharger le backlog de fin d'année, dont notamment un protocole avec un acteur économique de premier rang pour créer un ensemble hôtelier de près de 700 chambres dans la métropole parisienne.

Commerce

Croissance des revenus locatifs : +9,0% (+2,9% à p.c. en France)

Sur les 9 premiers mois de l'année, les revenus locatifs s'inscrivent en très forte progression (+9,0%) à 152,1 M€ : l'impact des livraisons et acquisitions (1^{ère} tranche des commerces de la Gare Paris-Montparnasse, extension de Cap3000 et acquisition d'un portefeuille de gares en Italie) compense largement les arbitrages réalisés en 2018 et depuis le début de l'année 2019⁵. **A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs s'élève à +2,9% en France.**

Les indicateurs de performance du patrimoine⁶ sont solides. Le chiffre d'affaires des commerçants en France progresse de +3,6% et la fréquentation des centres de +2,0%, contre respectivement +0,1% et +0,1% pour le benchmark réalisé par le CNCC.

Forte activité commerciale

Sur les neuf premiers mois de l'année, le Groupe a signé un volume de 214 baux pour un total de loyers de 23,1 M€, dont 10,0 M€ pour les nouvelles surfaces commercialisées (77 baux).

En matière de développement, le Groupe a récemment obtenu les autorisations commerciales définitives pour le projet de centre commercial et de loisirs de Ferney Voltaire dans le Genevois français (46 000 m²) et pour les futurs espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz (25 000 m²).

⁵ Le Groupe a cédé trois actifs (Okabe au Kremlin-Bicêtre, la Galerie de l'Hôtel de Ville à Châlons-en-Champagne et 14^{ème} Avenue à Herblay) pour un montant total de 122 M€ (droits inclus) globalement supérieur aux valeurs d'expertises de fin 2018 (+1,9%).

⁶ Données du patrimoine France à périmètre constant – Données sur 12 mois glissants à fin septembre 2019 pour la fréquentation et le CA des commerçants (HT), pour le patrimoine du Groupe et le CNCC (Centre national des centres commerciaux).

Ouverture du nouveau Cap3000 : la plus belle offre commerciale en front de mer d'Europe

A l'occasion des 50 ans d'existence de Cap3000 à Nice, Altarea Cogedim a dévoilé hier son extension face à la mer, avec plus de 70 nouvelles enseignes et une offre de restauration avec vue panoramique sur la Méditerranée.

Intégralement commercialisés, ces nouveaux espaces accueillent, autour des locomotives que sont les Galeries Lafayette et l'Apple Store, des enseignes très attendues comme Victoria's Secret, Parfums Christian Dior, Urban Outfitters, Five-Guys, IT Villaggio, et des incontournables comme Monoprix, Darty ou encore Maisons du Monde. Cette extension propose également une offre Loisirs et Services variée avec notamment un espace MK2+ immersif à 360° qui présente à l'affiche en ce moment l'expérience « OCEANS » en partenariat avec le Musée océanographique de Monaco, le 1^{er} espace Fitness&Spa premium METROPOLITAN de France, ainsi que le concept store CAPSULE dédié aux acteurs du e-commerce.

Au deuxième semestre 2020, la dernière étape emblématique de la métamorphose sera la livraison du Corso, un mail premium d'une trentaine d'enseignes en majeure partie louées, dont Mauboussin, Mont-Blanc, une enseigne multimarque d'horlogerie de luxe de 500 m², ainsi qu'une offre gourmande haut-de-gamme. Cette dernière étape confirmera l'ouverture internationale de Cap3000, tant en matière d'enseignes que de clientèle. Pour mémoire, Cap3000 est implanté à côté de l'aéroport de Nice (2^{ème} aéroport international de France) et bénéficie de l'attractivité touristique unique de la Côte d'Azur.

Grands projets mixtes : 11 projets de nouveaux « cœurs de ville »

Sur le segment de marché au très fort dynamisme des grands projets mixtes, Altarea Cogedim maîtrise 11 grands projets de cœurs de ville représentant près de 920 000 m² et plus de 9 000 lots résidentiels.

Issy-Cœur de Ville : un projet de renouvellement urbain plébiscité

Le Groupe a démarré les travaux de la plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris. Cet éco-quartier de 100 000 m² est un succès commercial : la totalité des surfaces de bureau et de commerce et près de 75% des 600 logements proposés (libre, locatif social et résidence séniors) sont déjà vendus 30 mois avant la livraison du programme.

Performance extra-financière : une démarche RSE reconnue

Cette année encore, **plusieurs notations extra-financières sont venues saluer la démarche RSE de long terme « Tous engagés ! » portée avec conviction par les équipes et les marques du Groupe** pour répondre aux transitions énergétiques, écologiques et sociétales actuelles :

- **confirmation du statut « Green Star 5* » acquis en 2016 au GRESB 2019** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) qui atteste de sa performance RSE dans la durée. Au 4^{ème} rang des sociétés de retail cotées en Europe avec **une note de 90/100**, le Groupe obtient également un **A en Transparence**, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du reporting RSE ;
- **confirmation du statut « Prime » dans le classement ISS-Oekom 2019**, qui récompense la qualité des performances RSE des sociétés étudiées ;
- **présente dans l'indice Gaïa depuis 2017, le Groupe obtient cette année la note de 77/100** (+3 points par rapport à 2018) très supérieure à la moyenne du panel des 230 sociétés étudiées (58/100) et à celle des sociétés de plus de 500 M€ de chiffre d'affaires (69/100). En matière environnementale, le Groupe s'est vu attribuer la note de 100.

II. ELEMENTS FINANCIERS

Contribution de tous les métiers à la progression du chiffre d'affaires consolidé 9 mois de +21%

En M€	T1 2019	T2 2019	T3 2019	TOTAL 9M 2019	T1 2018	T2 2018	T3 2018	TOTAL 9M 2018	9M 2019 / 9M 2018
Revenus locatifs	49,1	52,9	50,2	152,1	46,5	47,1	45,8	139,4	+9%
Prestations de services	6,6	4,8	4,7	16,0	4,6	4,1	5,3	13,9	+15%
Chiffre d'affaires promotion	-	-	-	-	-	3,1	-	3,1	-
Commerce	55,7	57,6	54,8	168,2	51,0	54,3	51,1	156,4	+8%
Chiffre d'affaires à l'avancement	433,0	460,9	463,3	1 357,2	339,5	458,3	368,6	1 166,4	+16%
Prestations de services	1,8	3,5	2,4	7,7	0,1	0,7	0,9	1,7	x3,6
Logement	434,8	464,4	465,7	1 365,0	339,6	459,0	369,6	1 168,1	+17%
Chiffre d'affaires à l'avancement	101,0	159,0	98,5	358,5	42,0	127,5	54,2	223,7	+60%
Prestations de services	1,0	5,7	1,3	8,0	2,0	20,3	2,2	24,5	-67%
Immobilier d'entreprise	102,0	164,7	99,8	366,5	44,0	147,8	56,3	248,1	+40%
Chiffre d'affaires	592,5	686,8	620,4	1 899,6	434,6	661,0	476,9	1 572,6	+21%

Le chiffre d'affaires consolidé 9 mois s'élève à 1 900 M€, en croissance de +21% sur un an (+18% hors effets de périmètre⁷), **tiré par la Promotion (+22%) et une performance solide du patrimoine Commerce (+8%)**.

Structure financière : bonne maîtrise du passif dans un contexte de croissance

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 677 M€ au 30 septembre 2019, en hausse de 215 M€ par rapport au 30 juin 2019 (à 2 479 M€).

Succès de l'émission obligataire notée de 500 M€ à échéance 2028

Le 25 septembre dernier, S&P Global a confirmé la **notation financière « BBB, perspective stable »** tant pour Altarea que pour Altareit, filiale cotée regroupant les activités de promotion du Groupe.

Dans le prolongement de ces publications, **Altarea a placé avec succès, en octobre, une émission obligataire notée de 500 M€ d'une maturité de 8 ans**, offrant un coupon de 1,875%. Le produit de cette émission sera utilisé pour le refinancement de dettes sécurisées et pour ses besoins de financement généraux. Cette opération s'inscrit dans la politique globale de désintermédiation des financements du Groupe et vient conforter la structure de ses financements et allonger la maturité de sa dette.

III. PERSPECTIVES 2019/2020

Pour 2019, Altarea Cogedim vise un **objectif de FFO compris entre 17,50 euros et 17,70 euros par action** après prise en compte de l'effet de dilution du paiement en titres du dividende 2018 (intervenu en mai 2019), et proposera un **dividende au titre de 2019 de 13,00 euros par action** (sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes annuels 2019).

Pour 2020, le Groupe confirme sa trajectoire, avec un objectif de FFO part du Groupe de 300 M€ d'euros, tenant compte de la forte montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC et des changements de normes comptables (IFRS 15 et 16 et IAS 23).

Calendrier financier 2020

Résultats annuels 2019 : **Lundi 2 mars 2020** après Bourse
Réunion de présentation le 3 mars 2020 à 8h30

⁷ Histoire & Patrimoine et Severini sont consolidées par intégration globale respectivement depuis juillet 2018 et janvier 2019.

A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le 1^{er} développeur immobilier de France. 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, au 30 juin 2019, un patrimoine de 4,8 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 3,1 milliards d'euros au 30 septembre 2019.

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

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.