



## Bonne tenue de l'activité dans tous les secteurs

---

### Logement

- Réservations<sup>1</sup> : 627 M€ (+6%) pour 2 651 lots (+2%)
- Backlog : 3 220 M€ (+2%)

### Immobilier d'entreprise

- Cession des bureaux d'Issy Cœur de Ville (40 900 m<sup>2</sup>)
- Acquisition du siège de la CNP à Paris-Montparnasse (56 200 m<sup>2</sup>)
- Backlog : 897 M€ (+4%)

### Commerce

- Chiffre d'affaires des commerçants : +2,8% à périmètre constant
- Croissance des revenus locatifs : +5,6% (+2,3% à périmètre constant)

### Grands projets Mixtes

- Gain du concours « Quartier des Simonettes » à Champigny-sur-Marne (56 000 m<sup>2</sup>)
- Lancement de la commercialisation des logements de Bobigny-La Place

### Indicateurs consolidés

- Chiffre d'affaires consolidé : 592,5 M€ (+36%)
- Endettement net : 2 647 M€ (+198 M€)

---

Données au 31 mars 2019 non auditées

« Le Groupe enregistre ce trimestre une bonne tenue de l'activité dans tous les secteurs : les réservations de logements neufs s'inscrivent en hausse de +6%, le portefeuille de projets en immobilier d'entreprise se reconstitue tant en région parisienne que dans les grandes métropoles françaises, et les performances du commerce sont très bien orientées.

Ce très bon début d'année conforte les prévisions du Groupe, qui maintient son objectif de FFO part du Groupe de l'ordre de 300 millions d'euros à horizon 2020, tenant compte de la montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC et des changements de normes comptables (IFRS 15 et 16). Le FFO attendu pour 2019 s'inscrira dans cette trajectoire de croissance avec une saisonnalité semestrielle plus marquée qu'en 2018. »

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

---

<sup>1</sup> Histoire & Patrimoine est consolidée par intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et Severini depuis le 4 janvier 2019.

## I. Activité du 1<sup>er</sup> trimestre

### Logement

Placements : 627 M€ (+6%) pour 2 651 lots (+2%)

Placements (TTC)	31/03/2019		31/03/2018		Var.
Ventes en bloc	1 108 lots	42%	1 087 lots	42%	+2%
Particuliers - Accession	632 lots	24%	713 lots	27%	-11%
Particuliers - Investissement	911 lots	34%	807 lots	31%	+13%
<b>Total en lots</b>	<b>2 651 lots</b>		<b>2 607 lots</b>		<b>+2%</b>
Ventes en bloc	187 M€	30%	194 M€	33%	-4%
Particuliers - Accession	217 M€	35%	217 M€	36%	+0%
Particuliers - Investissement	223 M€	35%	184 M€	31%	+21%
<b>Total en valeur</b>	<b>627 M€</b>		<b>594 M€</b>		<b>+6%</b>

L'offre commerciale du Groupe, située quasi exclusivement dans les zones tendues éligibles aux dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ+), suscite un intérêt notable auprès des investisseurs particuliers dont les réservations s'inscrivent en hausse significative durant ce trimestre.

Le Groupe a par ailleurs inauguré deux nouvelles résidences seniors à Lyon (7<sup>ème</sup> arrondissement) et à Boissy-Saint-Léger (94), portant à 14 le nombre de résidences Cogedim Club® en exploitation.

### Backlog et pipeline

En M€	31/03/2019	31/12/2018	Var.
Backlog (HT)	3 220 M€	3 169 M€	+2%
Pipeline (TTC)	11 712 M€	11 295 M€	+4%
En nombre de lots	45 084	44 835	+1%

### Immobilier d'entreprise

#### Signature de deux transactions majeures

Altea Cogedim (en association avec la Caisse des Dépôts) a signé deux promesses fin mars avec CNP Assurances, en vue :

- de la cession à CNP Assurances des 3 immeubles de bureaux<sup>2</sup> du projet « Issy Cœur de Ville » (Issy-Les-Moulineaux). CNP Assurances a annoncé son souhait d'y transférer son siège social à horizon 2022 pour proposer à ses collaborateurs franciliens un environnement de travail de qualité dans ce futur écoquartier, qui inclue également 630 logements et 17 300 m<sup>2</sup> de commerces réalisés par le Groupe ;
- de l'acquisition de l'actuel siège de la CNP situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse, avec pour objectif de restructurer lourdement le site afin de créer un immeuble de bureaux emblématique aux derniers standards une fois les surfaces libérées.

#### Placements : 158 M€

En Immobilier d'entreprise, Altea Cogedim a signé 158 M€ de placements sur le trimestre, composés essentiellement de CPI et de VEFA sur ses propres opérations d'investissement, ainsi que sur des projets de promotion en région.

Le Groupe a également livré Kosmo, le siège social de Parfums Christian Dior, qui a reçu le prix du « Meilleur Immeuble Restructuré » lors de la 30<sup>ème</sup> édition du MIPIM en mars dernier.

<sup>2</sup> Quote-part Investisseur du Groupe : 34%.

**Backlog : 897 M€ (+4%)**

En M€	31/03/2019	31/12/2018	Var.
Backlog (HT)	897 M€	862 M€	+4%

## Commerce

### Revenus locatifs : progression de +2,3% à périmètre constant

Les indicateurs de performance du patrimoine<sup>3</sup> sont solides : hausse de +1,5% de la fréquentation et de +2,8% pour le chiffre d'affaires des commerçants à fin mars, contre respectivement -1,5% et -1,6% pour le benchmark réalisé par le CNCC.

Sur le trimestre écoulé, les revenus locatifs s'inscrivent en progression de +5,6% à 49,1 M€ : l'impact des livraisons et acquisitions (1<sup>ère</sup> tranche des commerces de la Gare Paris-Montparnasse, Oxygen à la Défense, acquisition d'un portefeuille de gares en Italie) compensant très largement les arbitrages réalisés en 2018. A périmètre constant, la croissance s'élève à +2,3%.

## Grands projets mixtes

### Champigny-sur-Marne

Le Groupe a été désigné lauréat du concours pour la restructuration du quartier des « Simonettes Nord », au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express. Ce projet de 56 000 m<sup>2</sup> regroupera 28 000 m<sup>2</sup> de logements, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire, et 16 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces dont la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

### Bobigny Cœur de Ville

Après la signature en octobre dernier d'une VEFA pour le cinéma, Altarea Cogedim poursuit le développement du nouveau cœur de ville (sur l'emplacement de l'ancien centre commercial Bobigny2) avec le lancement de la commercialisation des logements.

Leader des grands projets mixtes en France, le Groupe développe à ce jour 11 grands projets pour une surface totale d'environ 921 000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Données du patrimoine France à périmètre constant – Données sur 12 mois glissants à fin mars 2019 pour la fréquentation et le CA des commerçants (HT) pour le patrimoine et le CNCC (Centre national des centres commerciaux).

## II. Eléments financiers

### Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

Le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 s'élève à 592,5 M€, en croissance de +36% sur un an (et +32% hors effets de périmètre<sup>4</sup>), tiré par la Promotion (+40%) et une bonne performance du patrimoine Commerce (+9%).

La forte croissance du chiffre d'affaires en Immobilier d'entreprise provient de la contribution de trois grandes opérations en cours de développement et pour lesquelles le Groupe est également investisseur (Bridge, futur siège d'Orange, Richelieu, futur siège du Groupe et la tour Landscape à La Défense).

En M€ (HT)	T1 2019	T1 2018	Var.
Revenus locatifs	49,1	46,5	+6%
Prestations de services	6,6	4,6	+45%
Chiffre d'affaires promotion	-	-	n/a
<b>Commerce</b>	<b>55,7</b>	<b>51,0</b>	<b>+9%</b>
Chiffre d'affaires	433,0	339,5	+28%
Prestations de services	1,8	0,1	n/a
<b>Logement</b>	<b>434,8</b>	<b>339,6</b>	<b>+28%</b>
Chiffre d'affaires	101,0	42,0	+141%
Prestations de services	1,0	2,0	n/a
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>102,0</b>	<b>44,0</b>	<b>+132%</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>592,5</b>	<b>434,6</b>	<b>+36%</b>

La forte croissance du chiffre d'affaires de ce trimestre bénéficie notamment d'un effet de base (le premier trimestre 2018 ayant été relativement faible).

### Situation financière

L'endettement financier net (bancaire et obligataire) s'élève à 2 647 M€ au 31 mars 2019 (+198 M€ par rapport au 31 décembre 2018), la variation s'expliquant principalement par les acquisitions intervenues durant ce trimestre (Severini, gares italiennes) et par la mise en œuvre des opérations de Promotion (logement et immobilier d'entreprise) et d'investissements de la foncière Commerce.

### Dividende 2019 (au titre de l'exercice 2018)

Un dividende de 12,75 €/action (en croissance de +2%) sera proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2019, au titre de l'exercice 2018. Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre un versement à 100% en numéraire ou un versement à hauteur de 50% en titres et 50% en numéraire.

Le détachement du dividende est prévu le 29 mai 2019 (sur la base des actions détenues à l'issue du 28 mai). La période d'option pour la conversion partielle en actions courra du 31 mai (inclus) au 26 juin 2019 (inclus). Le paiement du dividende interviendra le 4 juillet 2019.

<sup>4</sup> Le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine en juillet 2018, consolidé depuis cette date par intégration globale, contre une mise en équivalence auparavant. Le Groupe a également acquis Severini début janvier 2019.

## Calendrier financier 2019

Assemblée générale : jeudi 23 mai 2019 à 11h

Dividende 2018 :

- Détachement : mercredi 29 mai 2019
- Période d'option : du vendredi 31 mai au mercredi 26 juin 2019 (inclus)
- Date de paiement : jeudi 4 juillet 2019

Résultats semestriels 2019 : jeudi 1<sup>er</sup> août 2019 après Bourse

### A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le premier 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 un patrimoine de 4,6 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de près de 3,0 milliards d'euros fin mars 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](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.