



CROISSANCE(S)

Chiffre d'affaires : +26,1% à 912,3 M€
Résultat net récurrent (FFO) : +25,5% à 115,4 M€
Objectifs 2017 confirmés

Excellent semestre dans tous les métiers

- Promotion
 - o Placements (logement et bureau)¹ : 1,9 Md€ (+55%)
 - o Logements vendus : 4 822 lots (+21%)
 - o Bureau : plusieurs transactions locatives majeures quasi-finalisées, forte hausse des résultats
- Foncière commerce
 - o Chiffre d'affaires des locataires² : +2,3%
 - o Loyers nets : +3,7% (+4,1% à périmètre constant)³
- Pipeline tous produits : 16,3 Mds€ de valeur potentielle⁴

Renforcement des ressources financières

- Augmentation de capital : +157,1 M€⁵
- Succès de l'émission obligataire inaugurale de 500 M€ à 7 ans
- LTV⁶ : 37,4% (+20 bps)

Résultats très solides

- Chiffre d'affaires : 912,3 M€ (+26,1%)
- Résultat net récurrent (FFO)⁷ : 115,4 M€ (+25,5%) soit 7,58 €/action⁸ (+9,0%)
après impact de la dilution
- ANR de continuation dilué⁹ : 160,0 €/action (+20,6% sur un an)

Perspectives 2017 confirmées

- Résultat net récurrent (FFO) : ≥ à 16,0 €/action (+18%)
- Dividende / action : ≥ 11,5 €/action
- LTV cible entre 40% et 45%

Paris, le 27 juillet 2017, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2017. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis sans réserve.

¹ Montant TTC, dont 1,2 Md€ en Logement et 0,7 Md€ en Bureau.

² Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur les 5 premiers mois de l'année en France. Hors actifs en restructuration.

³ Evolution des loyers à périmètre constant, hors actifs en restructuration.

⁴ Valeur de marché estimée à date de livraison. Centres commerciaux : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché). Commerces de proximité : chiffre d'affaires HT promotion. Bureaux : 100% des montants HT signés ou estimés pour les VEFA/CPI, honoraires capitalisés pour les MOD et valeur de marché HT pour AltaFund.

Logements : offre à la vente et portefeuille TTC.

⁵ Suite au succès de l'option de paiement du dividende 2016 en actions (taux de souscription de 91,69%).

⁶ Loan-to-Value (LTV) : Endettement net consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

⁷ Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

⁸ Après prise en compte des impacts de la dilution résultant du paiement du dividende en titres (création de 1 021 555 actions nouvelles).

⁹ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

« Ce semestre, notre Groupe tire pleinement profit à la fois de son positionnement unique (promoteur et foncière) et de la conjoncture favorable à l'immobilier. Nos indicateurs opérationnels s'inscrivent en forte progression et l'ampleur de notre dynamique de croissance est désormais visible sur nos indicateurs financiers. La structure financière de notre Groupe s'est également renforcée, tant en fonds propres qu'en crédit avec le succès de notre émission inaugurale sur les marchés obligataires.

Semestre après semestre, Altarea Cogedim s'affirme comme le leader du développement immobilier des grandes métropoles françaises grâce à son offre sans équivalent qui intègre l'ensemble des produits immobiliers (logements, bureaux, commerces, hôtels, logistique). Altarea Cogedim est désormais numéro un sur de nombreux marchés (premier promoteur de logement pour Paris-Métropole et dans le Grand Lyon, leader incontesté du développement commerce, premier développeur de bureaux prime).

Tout en étant particulièrement vigilant à la fois sur l'environnement économique et sur les évolutions réglementaires potentielles, nous considérons que notre Groupe peut se fixer des objectifs de croissance très ambitieux pour les trois prochaines années au moins. Nous maîtrisons en effet un pipeline de projets exceptionnel tant par son ampleur que par sa rentabilité future, et ce sur l'ensemble de nos métiers. La visibilité sur notre chiffre d'affaires et sur nos résultats à venir est donc excellente.

Aussi, notre attention est résolument tournée vers le renforcement de notre organisation. Nous investissons massivement sur la qualité en matière de logements avec un objectif « zéro défaut » en passe d'être atteint dans un contexte de hausse spectaculaire des volumes livrés. Nous investissons sur le digital (relation client, conception des projets, expérience consommateur). Nous investissons sur l'innovation (nouvelles offres, nouveaux concepts, nouvelles méthodes de travail). Et surtout nous investissons sur les femmes et les hommes d'Altarea Cogedim avec une organisation renforcée en matière de recrutement, d'intégration, de formation et de développement des talents. Notre vision de l'Entreprise s'est toujours inscrite dans le long terme et nous profitons clairement de la conjoncture pour réinvestir une partie des profits actuels dans notre organisation afin de poser les fondements de la croissance future.

Concernant 2017, nous confirmons l'ensemble des perspectives financières qui ont été récemment réhaussées avec un FFO par action supérieur ou égal à 16,00 € (soit une croissance de +18%) et un dividende supérieur ou égal à 11,50 € par action. Nous inscrivons également nos objectifs de croissance à l'intérieur d'un LTV compris entre 40% et 45%, ce qui laisse une marge de manœuvre significative pour de nouveaux investissements. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim

1. Premier développeur immobilier des métropoles

Pipeline de projets tous produits : 16,3 Mds€¹⁰

Altarea Cogedim est le seul groupe immobilier français disposant d'un savoir-faire de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs (commerces, logements et résidences services, bureaux et hôtels).

Le Groupe a choisi de concentrer son développement sur 12 métropoles françaises¹¹, lesquelles captent l'essentiel de la croissance démographique et économique du pays sur moins de 10% du territoire. Ce positionnement lui permet de maîtriser l'un des plus importants portefeuilles de projets immobiliers de France, représentant 3,5 millions de m²¹² tous produits confondus, soit 16,3 Mds€ en valeur de marché potentielle.

Portefeuille de projets maîtrisés	Surfaces ¹²	Valeur potentielle ¹⁰
Centres commerciaux	436 800	2 740
Commerces de proximité	148 500	428
Bureaux	851 800	4 629
Logements	2 032 300	8 494
TOTAL	3 469 400 m²	16 290 M€

2. PROMOTION (Logement et Bureau) : la dynamique se poursuit

Le marché de la promotion est toujours porté par un contexte favorable notamment en matière de taux d'intérêt et d'environnement fiscal, avec un impact positif à la fois sur les ventes de logements et sur la demande de bureaux « prime » (location et investissement).

Dans ce contexte, l'activité Promotion du Groupe s'inscrit en très forte progression, avec des placements cumulés (Logement et Bureau) au 1^{er} semestre en hausse de +55% à 1,9 Md€ TTC.

Avec un chiffre d'affaires de 807,2 M€ (+32%) et une rentabilité opérationnelle nette de 9,2%¹³, la Promotion (Logement et Bureau) a contribué à la hausse significative des résultats consolidés au 1^{er} semestre. L'activité bénéficie en outre d'une bonne visibilité sur la croissance de ses résultats futurs, à contexte économique équivalent, grâce à son important backlog qui atteint 3,6 Mds€ HT (+10%).

Placements Promotion	S1 2017	S1 2016	Var.
Logement	1 199 M€	961 M€	+25%
	4 822 lots	4 000 lots	+21%
Bureau	669 M€	243 M€	x2,8
Total (TTC)	1 869 M€	1 204 M€	+55%
Chiffre d'affaires Promotion	S1 2017	S1 2016	Var.
Logement	640,8 M€	506,0 M€	+27%
Bureau	166,4 M€	106,1 M€	+57%
Total (HT)	807,2 M€	612,1 M€	+32%
Résultat opérationnel Promotion	74,6 M€	47,1 M€	+58%
Rentabilité opérationnelle	9,2%	7,7%	+150 bps
Backlog Promotion	30/06/2017	31/12/2016	Var.
Logement	2 929 M€	2 640 M€	+11%
Bureau	666 M€	630 M€	+6%
Total (HT)	3 595 M€	3 270 M€	+10%

¹⁰ Valeur de marché estimée à date de livraison. Centres commerciaux : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché). Commerces de proximité : chiffre d'affaires HT promotion. Bureaux : 100% des montants HT signés ou estimés pour les VEFA/CPI, honoraires capitalisés pour les MOD et valeur de marché HT pour AltaFund. Logements : offre à la vente et portefeuille TTC.

¹¹ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent dans le Pays Basque à Bayonne.

¹² Centres commerciaux et commerces de proximité : m² de surface commerciale créés. Bureaux : surface de plancher ou surface utile. Logements : SHAB (offre à la vente et portefeuille).

¹³ Résultat opérationnel (FFO) rapporté au chiffre d'affaires.

LOGEMENT : hausse des ventes et montée en puissance des résultats

Le Groupe a fait évoluer son offre au cours des dernières années et propose une gamme complète de solutions de Logement (entrée/moyenne gamme, haut de gamme, résidences services, rénovation) adaptée à tous les clients (accédants, investisseurs privés, institutionnels et logement social).

Sur le 1^{er} semestre 2017, les ventes de logements du Groupe progressent de +25% en volume et de +21% en valeur, contre +14% en moyenne pour le marché¹⁴.

Placements	S1 2017	S1 2016	Var.
Ventes au détail	911 M€	755 M€	+21%
Ventes en bloc	289 M€	205 M€	+41%
TOTAL en valeur (TTC)	1 199 M€	961 M€	+25%
Ventes au détail	3 402 lots	2 830 lots	+20%
Ventes en bloc	1 420 lots	1 170 lots	+21%
TOTAL en lots	4 822 lots	4 000 lots	+21%

Altea Cogedim a lancé 96 programmes au 1^{er} semestre 2017 représentant 5 863 lots, soit un chiffre d'affaires potentiel de 1,4 Md€ TTC. Le pipeline Logement atteint désormais 8,5 Mds€ de réservations potentielles, pour 36 290 lots (+5%) permettant ainsi de conforter l'objectif du Groupe qui consiste à vendre de façon récurrente plus de 10 000 logements par an.

BUREAU : accélération du modèle

Le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir sur le marché de l'immobilier d'entreprise de façon très significative pour un risque mesuré sous trois formes : investisseur à moyen terme (en direct ou à travers le fonds AltaFund), promoteur¹⁵ et prestataire.

Ce modèle lui permet de générer un volume d'activité très important pour un volume de capitaux employés relativement faible à l'échelle du Groupe.

Au 30/06/2017	Nombre de projets	Surfaces à 100%	Valeur potentielle à 100% HT
Investisseur moyen terme ¹⁶	8	262 600 m ²	3 118 M€
Promoteur (CPI / VEFA) ¹⁷	43	539 700 m ²	1 346 M€
Prestataire (MOD) ¹⁸	3	49 500 m ²	165 M€
TOTAL	54	851 800 m²	4 629 M€

En tant qu'Investisseur moyen terme, le Groupe intervient en direct ou à travers le fonds AltaFund dans le cadre d'une stratégie d'investissement dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession à moyen terme une fois redéveloppés.

A ce titre, le Groupe maîtrise 8 opérations, toutes situées à Paris ou en première couronne. Le pourcentage d'intérêt moyen du Groupe est de 30% sur ce portefeuille de projets.

Investissement Au 30/06/2017	Nombre	Surface	Loyer estimé ¹⁹	Prix de revient ²⁰	Yield on cost	Valeur potentielle estimée ¹⁶
Total à 100%	8	262 600 m ²	128,3 M€	1 937 M€	6,6%	3 118 M€
Total, part du Groupe	-	79 600 m ²	37,1 M€	580 M€	6,4%	924 M€

¹⁴ Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI au 1^{er} trimestre 2017.

¹⁵ L'activité de Promotion en Immobilier d'Entreprise du Groupe ne présente pas de risque commercial : Altea Cogedim porte uniquement un risque technique mesuré.

¹⁶ En direct ou via AltaFund. Valeur potentielle : valeur de marché HT.

¹⁷ Valeur potentielle : 100% des montants HT signés ou estimés pour les VEFA/CPI.

¹⁸ Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

¹⁹ Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.

²⁰ Y compris acquisition du foncier.

En tant que Promoteur, le Groupe intervient sur deux types de projets de VEFA ou CPI : les projets pour des clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs), et les projets pour lesquels le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme (en direct ou via AltaFund).

Promotion (VEFA et CPI)	Nombre	Surface	CA HT ²¹
Projets 100% externes	43	539 700 m ²	1 346 M€
Projets où le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur MT	8	262 600 m ²	918 M€
TOTAL	51	802 300 m²	2 264 M€

Au cours du 1^{er} semestre 2017, le Groupe a livré 11 opérations pour un total de 110 800 m² et démarré 6 chantiers.

En tant que Prestataire de services, le Groupe intervient sur les projets « 100% externes » dans le cadre de contrats de MOD, et sur les projets pour lesquels le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme. Dans ce cas, le Groupe perçoit des honoraires de MOD, de CPI, de commercialisation, de cession, ou encore d'asset et de fund management.

Au 30 juin 2017, le Groupe gère 3 contrats de MOD (49 500 m²) pour le compte de clients « 100 % externes », dont celui du 52 Champs-Élysées où s'implanteront les Galeries Lafayette fin 2018. Le Groupe a signé en juillet un nouveau contrat concernant la restructuration de l'immeuble 42 boulevard de Vaugirard dans le cadre d'un « clé-en-main » utilisateur.

Evènements locatifs majeurs postérieurs à la clôture

Le Groupe est en train de finaliser deux transactions locatives majeures pour accueillir les sièges sociaux de deux groupes emblématiques du CAC 40²², dans les immeubles Pont d'Issy (56 500 m² à Issy-les-Moulineaux) et Kosmo (27 000 m² à Neuilly-sur-Seine).

Altarea Cogedim a également acté début juillet la décision d'installer son futur siège sur la majeure partie de l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème} arrondissement) dans le quel le Groupe est également investisseur (quote-part d'intérêt : 58% du projet). Cet immeuble, qui regroupera l'ensemble des filiales du Groupe, accueillera également un nouveau concept de coworking et un business center gérés par Altarea Cogedim. Concentré des savoir-faire du Groupe en matière de restructuration lourde, ce projet sera livré au 2^{ème} semestre 2019 et illustrera la vision d'Altarea Cogedim en matière de bureaux de demain.

Ces trois opérations représentent ensemble 115 300 m² pour des loyers faciaux de plus de 60 M€. La création de valeur sur ces trois opérations alimentera les profits du Groupe au cours des prochaines années²³.

3. COMMERCE : excellentes performances opérationnelles

En matière de Foncière commerce, la spécificité du Groupe réside dans l'ampleur de son portefeuille de projets développés pour compte propre et pour compte de tiers. Rapporté au patrimoine en exploitation, ce pipeline représente un potentiel de loyers supplémentaires d'environ 65% des loyers actuels de la foncière²⁴.

PATRIMOINE	A 100%	Q/P Groupe	PIPELINE	A 100%	Q/P Groupe
Nombre d'actifs	42	-	Nombre de projets	17	-
Surface	853 100 m ²	627 000 m ²	Surface	436 800 m ²	382 500 m ²
Valeur (droits inclus)	4 656 M€	3 086 M€	Prix de revient	1 868 M€	1 542 M€
Loyers bruts	220,8 M€	149,9 M€	Loyer brut potentiel	142,5 M€	114,0 M€
Taux de capitalisation ²⁵	5,05%	-	Rendement brut	7,6%	7,4%

²¹ Chiffre d'affaires HT des contrats VEFA ou CPI signés ou estimés.

²² Dont une filiale pour l'un des deux groupes.

²³ La quote-part moyenne du Groupe sur ces trois opérations représente 32% (du prix de revient).

²⁴ Loyers bruts du pipeline : 142,5 M€ rapportés à 220,8 M€ sur le patrimoine existant (chiffres à 100%, hors actifs gérés pour compte de tiers).

²⁵ Loyer annuel net rapporté à la valeur d'expertise hors droits.

Les loyers nets s'élèvent à 88,8 M€ au 30 juin 2017. Cette croissance de +3,7% sur un an et de +4,1% à périmètre constant, témoigne des efforts menés sur les centres existants (baisse du taux d'impayés, hausse de la part variable des loyers), du succès des centres livrés récemment (Toulon La Valette et extension de Cap 3000) et de l'efficacité des offres « Loisirs ».

Globalement, les centres commerciaux du Groupe surperforment le marché (contre un indice CNCC à -1,6%), avec un chiffre d'affaires des locataires en hausse de +2,3%²⁶.

	S1 2017	Var.	CNCC
Chiffre d'affaires des commerçants ²⁶	+2,3%		(1,6%)
Revenus locatifs	94,5	+1,9%	
Loyers nets	88,8 M€	+3,7%	
Variation à périmètre constant	+2,7 M€	+4,1%	
Taux d'effort ²⁷	9,9%	=	
Créances douteuses ²⁸	2,0%	-40 bps	
Vacance financière ²⁹	2,6%	+10 bps	

Au 30 juin 2017, la valeur du patrimoine d'Altarea Cogedim s'élève à 4,7 Mds€³⁰, soit 42 actifs d'une valeur moyenne de 111 M€.

Le Groupe a par ailleurs lancé les travaux et la commercialisation des commerces de la Gare Montparnasse, qui rencontrent un vif intérêt, et lancé la phase d'extension finale de Cap 3000.

STRUCTURE FINANCIERE : des ressources renforcées

Renforcement des fonds propres et succès de l'émission obligataire inaugurale de 500 M€ à 7 ans

Au cours du 1^{er} semestre, Altarea Cogedim a renforcé ses fonds propres à hauteur de 157,1 M€³¹, via le succès de l'option du paiement du dividende 2016 en actions.

Le Groupe a lancé avec succès sa première émission obligataire³² pour un montant de 500 M€ à 7 ans, offrant un coupon fixe annuel de 2,25%. Cette opération s'inscrit dans la politique de diversification et de désintermédiation des financements du Groupe. Elle illustre la confiance des investisseurs dans le modèle économique original d'Altarea Cogedim, à la fois foncière et promoteur, et dans la qualité de son profil crédit.

Au 30 juin 2017, la dette nette du Groupe s'élève à 2,6 Mds€ (+153 M€ par rapport au 31 décembre 2016), pour une durée de 5ans et 5 mois et un coût moyen de 1,77%³³.

Le LTV³⁴ consolidé ressort stable à 37,4%, contre 37,2% au 31 décembre 2016.

	30/06/2017	31/12/2016	Var.
Endettement net	2 578 M€	2 425 M€	+153 M€
Duration nette	5 ans 5 mois	5 ans 4 mois	+ 1 mois
Coût moyen	1,77%	1,92%	-15 bps
LTV	37,4%	37,2%	+20 bps

²⁶ Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur les 5 premiers mois de l'année en France. Hors actifs en restructuration.

²⁷ Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%, hors actifs en restructuration.

²⁸ 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%. Hors actifs en restructuration.

²⁹ Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

³⁰ Actifs en intégration globale et mis en équivalence, à 100%.

³¹ Le taux de souscription a atteint 91,69%, se traduisant par la création de 1 021 555 actions nouvelles.

³² Emission obligataire lancée le 29 juin 2017, pour un règlement intervenu le 5 juillet.

³³ Coût moyen complet, y compris les commissions de mise en place et les CNU (commissions de non utilisation).

³⁴ Loan-to-Value (LTV) : Ratio d'endettement. Endettement net consolidé / Valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

4. RESULTATS FINANCIERS EN NETTE HAUSSE

Résultat net récurrent (FFO)³⁵ part du Groupe : 115,4 M€ (+25,5%) soit 7,58 €/action (+9,0%)

En M€	Commerce	Logement	Bureau	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Var. de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	105,1	640,8	166,4	912,3		912,3
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(0,8)%</i>	<i>+ 26,6%</i>	<i>x 1,6</i>	<i>+ 26,1%</i>		
Loyers nets	88,8	–	–	88,8		88,8
Marge immobilière	0,7	61,9	33,0	95,5		95,5
Prestations de services externes	8,6	0,6	4,3	13,6		13,6
Revenus nets	98,1	62,5	37,3	197,8		197,8
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(0,8)%</i>	<i>+ 48,8%</i>	<i>x 2,5</i>	<i>+ 28,4%</i>		
Production immobilisée et stockée	2,6	61,6	10,6	74,8		74,8
Charges d'exploitation	(27,5)	(86,7)	(18,4)	(132,6)		(132,6)
Frais de structure	(24,9)	(25,1)	(7,7)	(57,7)		(57,7)
Contributions des sociétés MEE	10,6	4,2	3,4	18,2	5,8	24,1
Variations de valeurs Commerce	–	–	–	–	125,4	125,4
Variations de valeurs Logement	–	–	–	–	(7,8)	(7,8)
Variations de valeurs Bureau	–	–	–	–	(2,4)	(2,4)
Autres	–	–	–	–	(2,9)	(2,9)
RESULTAT OPERATIONNEL	83,8	41,6	33,0	158,2	118,1	276,3
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>(3,7)%</i>	<i>+ 25,0%</i>	<i>x 2,4</i>	<i>+ 17,8%</i>		
Coût de l'endettement net	(13,9)	(3,2)	(1,3)	(18,4)	(2,5)	(20,9)
Autres résultats financiers	4,0	–	–	4,0	4,7	8,7
Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers	–	–	–	–	14,1	14,1
Autres	0,0	0,0	–	0,1	(0,5)	(0,4)
Impôts	(0,2)	(2,5)	(1,8)	(4,5)	(9,9)	(14,4)
RESULTAT NET	73,5	35,9	29,9	139,3	124,0	263,3
Minoritaires	(20,1)	(4,0)	0,2	(23,9)	(63,4)	(87,3)
RESULTAT NET, part du Groupe	53,4	31,9	30,1	115,4	60,6	176,0
<i>Variation vs 30/06/2016</i>	<i>+ 1,6%</i>	<i>+ 22,9%</i>	<i>x 2,5</i>	<i>+ 25,5%</i>		<i>x 19,8</i>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>				<i>15 230 125</i>		<i>15 230 125</i>
RESULTAT NET, part du Groupe / action				7,58		11,56
<i>Variation vs 30/06/2016</i>				<i>+ 9,0%</i>		<i>x 17,2</i>

Le chiffre d'affaires s'établit à 912,3 M€ (+26,1%) et le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe à 115,4 M€, en croissance de +25,5%.

Sur l'ensemble de l'activité de Promotion (Logement et Bureau), la rentabilité opérationnelle nette³⁶ s'inscrit en forte hausse à 9,2% (vs 7,7% au 1^{er} semestre 2016), la forte progression du chiffre d'affaires permettant d'absorber les investissements dans l'organisation (digital, innovation et capital humain).

Ramené par action, le FFO progresse de +9,0% à 7,58 € par action, après l'augmentation du nombre moyen d'actions de 2 004 840 par rapport au 1^{er} semestre 2016. Cette création de nouvelles actions résulte des opérations de renforcement des fonds propres menées au cours des années 2016 et 2017.

³⁵ Funds From Operations ou résultat net récurrent : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

³⁶ Résultat opérationnel (FFO) rapporté au chiffre d'affaires (y compris prestations de services externes).

ANR de continuation dilu ³⁷: 160,0 à /action, +12,6 à/action de création de valeur sur le semestre

L'ANR de continuation dilué par action s'établit à 160,0 à, en progression de +20,6% par rapport au 30 juin 2016, après impact des titres cr  s³⁸, et en progression de +0,4 à par action sur 6 mois après prise en compte à plein du paiement du dividende sur le semestre.

	En M�	à/action	
ANR de continuation dilué - 31/12/2016	2 398,1	159,6	
Dividende 2016	(173,9)	(11,5)	
Augmentation de capital ³⁹	157,1	(0,1)	
Rachat d'actions ⁴⁰	(9,5)	(0,6)	
ANR proforma post dividende et opérations fin.	2 371,8	147,4	
Impôts différés	(9,9)	(0,6)	
Var. de valeur des instruments financiers	26,8	1,7	
FFO S1 2017	115,4	7,6	
Création de valeur Centres commerciaux (part du groupe)	65,3	4,0	
Autres ⁴¹	(1,6)	(0,1)	
ANR de continuation dilué - 30/06/2017	2 567,8	160,0	+20,6% vs 30/06/2016

Un support de présentation accompagne ce communiqué de presse. Il est disponible en téléchargement sur le site internet d'Altarea Cogedim, rubrique Finance.

A PROPOS D'ALTAREA COGEDIM - FR000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le premier développeur immobilier des métropoles. 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 4,6 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 3,2 milliards d'euros au 30 juin 2017.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Catherine Leroy, Relations 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.

³⁷ Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

³⁸ Augmentation du nombre d'actions diluées de 1 021 555 par rapport au 30 juin 2016, suite à l'opération de renforcement des fonds propres menée au 1^{er} semestre 2017.

³⁹ Suite à l'option de paiement du dividende 2016 en titres sous l'ANR (effet dilutif).

⁴⁰ Impact de l'achat d'actions destinées aux plans d'attribution gratuites d'actions (AGA).

⁴¹ Dont charges calculées, frais des transactions, impôts sur actifs non SIIC (hors promotion) et part des commandités.