

PURE PLAYER
DE LA PROMOTION
IMMOBILIÈRE

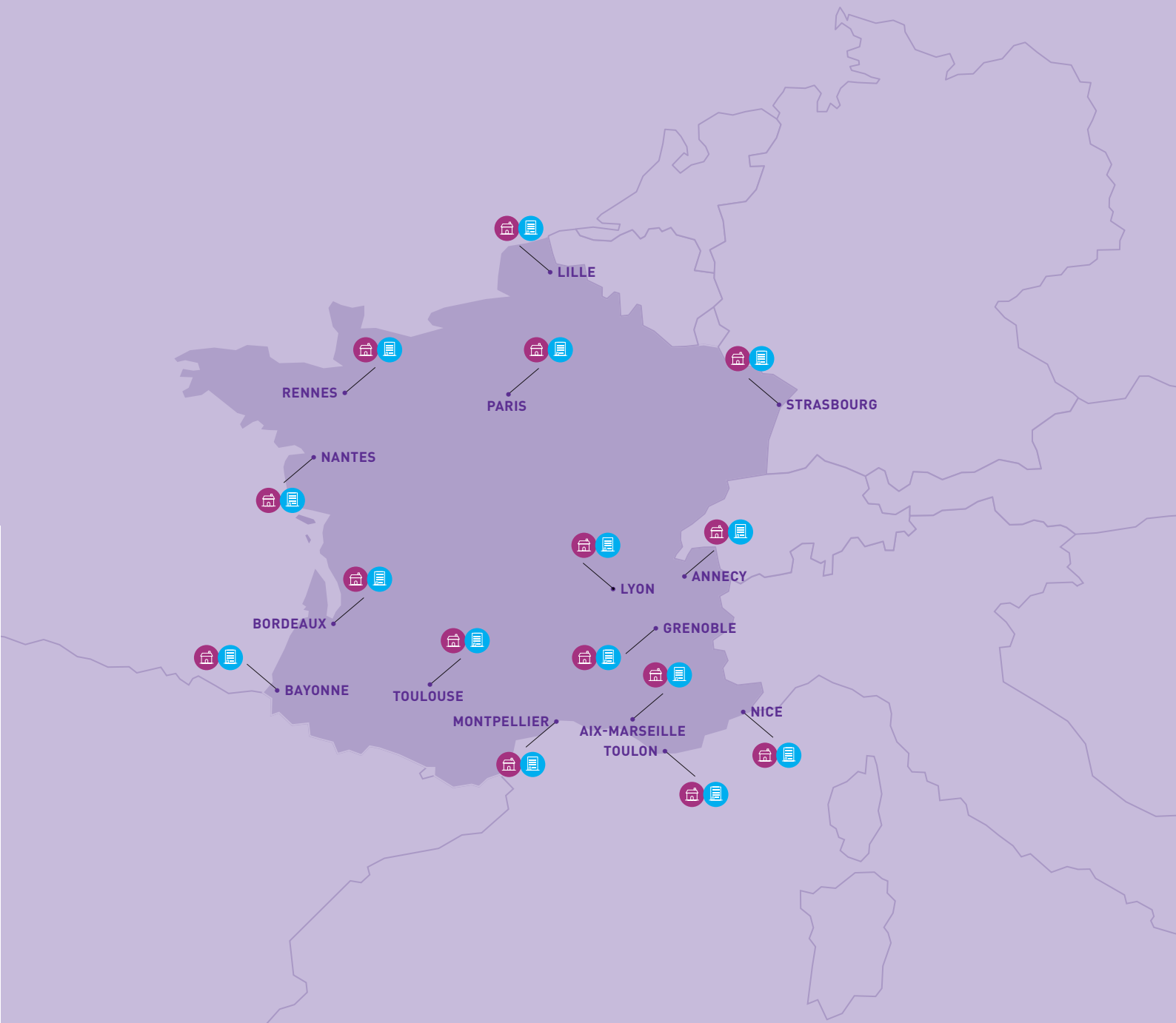
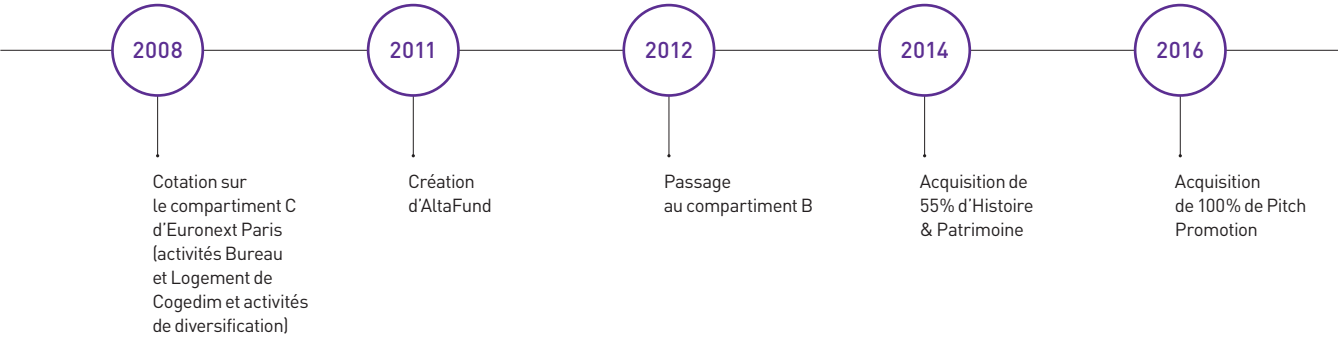


ALTAREIT : PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Filiale à 99,85 % du groupe Altarea Cogedim, **Altareit dispose d'un savoir-faire unique** de promoteur en Logement et Bureau mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de commerce de proximité des grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim. En Logement (résidentiel et résidences services), les opérations sont destinées à être cédées à des tiers. En Bureau, le Groupe a également développé une activité d'investisseur moyen terme (à 100 % ou en partenariat) afin de capter des opérations de promotion emblématiques et la création de valeur liée. Enfin, Altareit détient une participation financière dans la Semmaris, société d'exploitation du MIN de Rungis.

Altareit est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0000039216 – mnémo : AREIT). La société se réfère au Code Middenext de gouvernement d'entreprise.

LES DATES CLÉS



LA PRÉSENCE DU GROUPE

LOGEMENT	BUREAU	
PARIS : Cogedim Paris Métropole		
ÎLE-DE-FRANCE : Cogedim		
Île-de-France		
AIX-MARSEILLE-TOULON : Cogedim Provence		
BAYONNE : Cogedim Pays Basque		
BORDEAUX : Cogedim Aquitaine		
GRENOBLE-ANNECY : Cogedim Savoies Léman		
LILLE : Cogedim Hauts-de-France		
LYON : Cogedim Grand Lyon		
MONTPELLIER : Cogedim Languedoc-Roussillon		
NANTES : Cogedim Atlantique		
NICE : Cogedim Méditerranée		
RENNES : Cogedim Rennes Bretagne		
STRASBOURG : Cogedim Est		
TOULOUSE : Cogedim Midi-Pyrénées		



1^{er}

développeur de grands
projets mixtes



TOP 3

des promoteurs
en logement



1^{er}

développeur
de bureau

1 emploi
direct
= 35
emplois
soutenus
dans les
territoires

N° 1
au GRESB
2017



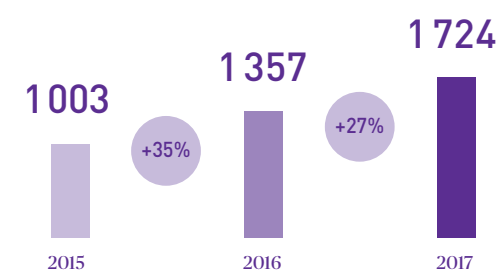
100 %
de la
production de
logements
NF Habitat

N° 1
Cogedim élu
service client
de l'année 2018

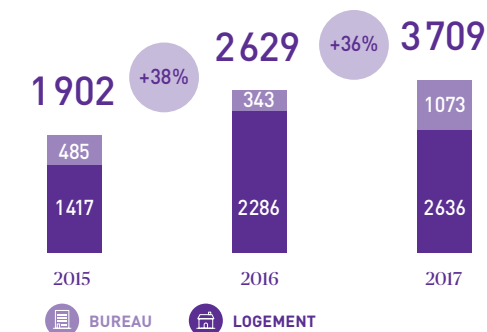


PERFORMANCES FINANCIÈRES

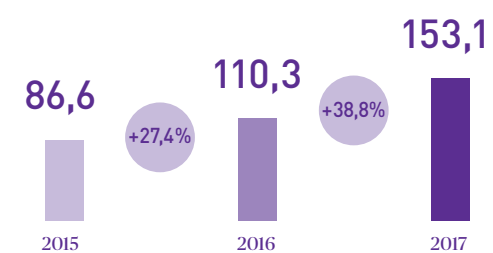
CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)



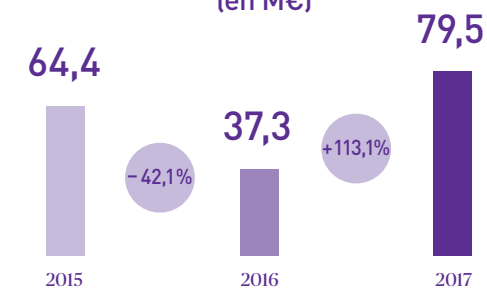
RÉSERVATIONS (en M€)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL FFO (en M€)



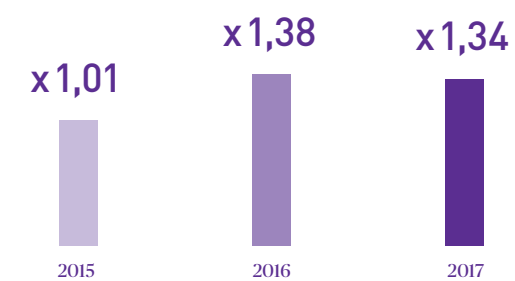
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en M€)



ENDETTEMENT NET BANCAIRE (en M€)



GEARING⁽¹⁾



(1) Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.



FORT DE SON MODÈLE
UNIQUE, ALTAREIT
EST UN PURE PLAYER
DE LA PROMOTION
IMMOBILIÈRE EN FRANCE

ENTREPRENDRE POUR LA VILLE

Le monde se transforme, les usages évoluent. Pour répondre aux enjeux actuels, notre modèle porte une vision claire : nous fabriquons les espaces de la vie urbaine pour proposer des expériences de vie. Voilà le sens de l'engagement que nous plaçons intensément au service de nos parties prenantes, de nos clients et de nos partenaires. **La solidité de notre modèle intégré repose sur notre expertise des activités cœurs de l'immobilier – logement et bureau.** Leur complémentarité est la clé de la réussite des grands projets mixtes urbains que nous portons. Elle scelle l'excellence de nos opérations et nous donne l'agilité et l'audace nécessaires pour anticiper les attentes de nos marchés et créer des valeurs urbaines pour tous. **Valeur architecturale**, pour offrir des villes harmonieuses à ses occupants. **Valeur d'usage**, pour offrir des programmes fonctionnels et flexibles à leurs utilisateurs. **Valeur économique**, en garantissant la rentabilité de chacun des projets pour nos investisseurs. *Pure player* de la promotion immobilière en France, **Altareit est une filiale du groupe Altarea Cogedim, qui est aujourd'hui le premier développeur immobilier des territoires.**



VALEUR ARCHITECTURALE



VALEUR D'USAGE



VALEUR ÉCONOMIQUE



Grands projets mixtes

Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, conjugue l'ensemble de ses savoir-faire et services pour concevoir et réaliser de véritables cœurs de ville novateurs où se mêlent commerce, logement, bureau et hôtel. Ces opérations de grande envergure (plus de 40 000 m² de surface et au moins 400 logements) redéfinissent la place de l'individu dans une ville authentique, contemporaine et connectée, où la proximité, le lien social et la qualité de vie sont améliorés. Ces grands projets mixtes sont menés en collaboration avec les collectivités, les aménageurs, les acteurs privés, les investisseurs et les particuliers, permettant au Groupe de participer à l'aménagement territorial public.



SUCCÈS 2017

PLACE DU GRAND OUEST | Massy

Les + du projet :

Un ensemble mixte de 100 000 m², livré en une seule tranche en octobre 2017 (chantier inférieur à 30 mois de travaux)

Programme résidentiel : 700 logements, une résidence seniors Cogedim Club®

30 boutiques et des services, un hypermarché de 2 500 m²

Des espaces de loisirs : un cinéma multiplexe, un palais des congrès et des restaurants

Un pôle de flux : une connectivité immédiate aux réseaux de transport, un hôtel 4*, un parking, une application mobile permettant de créer du lien social dans le quartier et de faciliter l'accès aux services

PERFORMANCE GRANDS PROJETS MIXTES AU 5 MARS 2018

9 projets

2,9 Mds€
de valeur potentielle

758 400 m²
de surface de plancher
avec 8 080 logements

ANALYSE DU MARCHÉ



- Concentration démographique et de l'emploi dans les métropoles
- Évolution et complexification des modes de vie, décloisonnement progressif des sphères de vie
- Recomposition des équilibres de vie individuels, professionnels et familiaux
- Aspiration à la facilité et à la proximité (accès aux transports)
- Préoccupation croissante des collectivités pour repenser des tissus urbains localisés
- Attente de solutions urbaines intégrées proposées par des prestataires aux savoir-faire mixtes

AVANTAGES COMPÉTITIFS



- Partenaire unique des collectivités sur l'ensemble des dimensions du projet
- Triple expertise commerce, logement, bureau
- Solidité financière d'un groupe stable, pérenne et reconnu
- Capacité à livrer des opérations de grande taille en une seule phase
- Anticipation et compréhension des nouveaux usages (études terrain...)
- Ancrage territorial au plus près des besoins exprimés par les métropoles et les villes

STRATÉGIE



- Conserver le leadership : filiale du groupe Altarea Cogedim, Altareit, seul opérateur français présent sur tous les métiers de l'immobilier
- Poursuivre et renforcer les synergies immobilières, multimétiers et multiactivités
- Soutenir la mixité des programmes – commerce, bureau, logement – en agrégeant l'offre afin de toujours mieux prendre en compte les usages, le cadre de vie, la qualité du contexte social
- Favoriser la proximité avec le déploiement d'applications dédiées et le développement de services et de commerces de proximité

FAIT MARQUANT



JOIA MÉRIDIA | Nice

Début 2018, Pitch Promotion a été désigné lauréat d'un concours concernant la réalisation d'un quartier mixte au cœur de Nice en collaboration avec Eiffage Immobilier. Cette opération fera la part belle à un bâtiment signal signé Fujimoto qui abritera des logements et des commerces au rez-de-chaussée. Il sera coiffé d'un espace commun avec piscine. Joia Méridia s'étendra sur plus de 70 000 m². Cet ensemble constituera une nouvelle centralité au cœur de Nice Méridia, la technopole urbaine de 24 ha aménagée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Éco-vallée selon les principes développés par Christian Devillers, urbaniste de la ZAC.



Logement

Les styles de vie évoluent vite, l'habitat urbain aussi. Les trajectoires personnelles, professionnelles et familiales des clients acquéreurs ou investisseurs d'Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, deviennent mouvantes, multiples, voire complexes. Pour répondre à cette diversité de besoins, le Groupe propose à ses acquéreurs un large choix en matière de logements, que ce soit en entrée ou en haut de gamme, en accession libre, social ou intermédiaire, en vente au détail ou en bloc. **L'entreprise exerce son métier de promoteur en apportant des solutions pour tous les parcours résidentiels, tout en conservant un principe de qualité élevé.**



RÉVÉLATIONS | Reconversion du site de l'ancienne maison d'arrêt de Nantes

Les + du projet :

Première requalification en France d'une maison d'arrêt en un nouveau pôle urbain

Qualité paysagère exceptionnelle, jardins et potagers communs

Création d'un espace de spectacle pouvant accueillir des troupes locales

PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

11 189

logements réservés
+12% vs 2016

2,6 Mds€

de réservations
+15% vs 2016

Offre et portefeuille :

9,2 Mds€

de CA TTC potentiel

99%

de notre pipeline situé
dans les zones éligibles loi Pinel

100%

de logements certifiés NF Habitat

98%

de nos logements situés à moins de 500 m
d'un réseau de transports en commun⁽¹⁾

(1) Hors Pitch Promotion.

ANALYSE DU MARCHÉ



- **Amélioration du contexte économique général**, remontée des prix au mètre carré, maintien des taux de crédit à un niveau bas
- **Stabilité du cadre réglementaire**, fiscalité favorable (loi Pinel prolongée, prêt à taux zéro)
- **Forte demande pour l'acquisition immobilière**, hauts volumes de ventes promoteurs, retour des investisseurs institutionnels (via le logement locatif social et intermédiaire)

- **Bonne santé du logement neuf résidentiel**, avec un marché qui poursuit sa hausse
- **Évolution des attentes clients**, accélération des cycles de production et de l'innovation

AVANTAGES COMPÉTITIFS



- **Trio de tête des promoteurs de logement en France**
- **Une signature gage de qualité**, d'innovation et de performance environnementale
- **Des surfaces de logements pensées pour être multifonctionnelles**, modulaires, adaptables
- **Un accompagnement commercial enrichi par le numérique** : visites virtuelles, applis mobile

STRATÉGIE



- **Intégrer le client dans un parcours résidentiel sur mesure avec une offre complète** : entrée de gamme au premium, primo et second-accédants, résidences services, investissements en bloc, etc.
- **Poursuivre la diversification des produits** afin de répondre à tous les publics, à tous les besoins, à tous les moments de la vie
- **Augmenter toujours plus le niveau de satisfaction client** : qualité de la relation commerciale, personnalisation de l'offre
- **Concevoir des opérations** et des offres de logements adaptées aux nouvelles attentes des clients

FAITS MARQUANTS



BASSINS À FLOT EMBLEM | Bordeaux

Avec le programme de logements EmbleM, le Groupe participe au dynamisme immobilier de la cité bordelaise et offre une nouvelle façon de vivre la ville, qui mêle savamment technologie, respect de l'environnement et vastes volumes. Programme d'exception (allant du studio au cinq-pièces), offrant une palette de logements complète et complémentaire, cet ensemble immobilier affirme la volonté du Groupe de placer la satisfaction client au cœur de ses conceptions.



COGEDIM CLUB® | Suresnes

Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, poursuit le développement de ses résidences pour seniors actifs et a ouvert trois résidences Cogedim Club® en 2017 dont une à Suresnes. Située au cœur de l'écoquartier Carnot-Gambetta, elle est un lieu « bien-vivre » pour tous par sa conception mais également par son aspect, tous les services proposés favorisant le lien social.



COGEDIM STORE | Toulouse

Deux ans après l'ouverture du *store* parisien, inauguration d'un second concept store, de 400 m², à Toulouse. Première implantation en région, il est doté d'un appartement reproduit à taille réelle et aménagé dans les moindres détails, d'une galerie de choix de sols, papiers peints, peintures... Ce *store* incarne la différence Cogedim et notre volonté d'être le n° 1 de la personnalisation client !



Bureau

S'implanter au cœur des villes, faire bénéficier leurs salariés d'un environnement qualitatif, proposer toujours plus de commodités... Telles sont les nouvelles exigences des entreprises. Toujours mieux connectées, attentives au bien-être des salariés, elles se réinventent pour attirer les talents et les conserver. En développement pur comme en restructuration, les bureaux d'aujourd'hui s'ouvrent sur la ville et sur ses commerces. Qu'il agisse comme promoteur, investisseur ou prestataire, le Groupe anticipe les attentes des entreprises et de leurs salariés, en proposant des projets sur mesure, des bureaux flexibles, évolutifs, accessibles, modulables... à l'image de la culture de l'entreprise. Altareit les accompagne par des surfaces tertiaires pensées comme des actifs : elles constituent un capital matériel et immatériel, garant d'attractivité et de rétention des talents clés pour les utilisateurs ainsi que d'une croissance durable de leurs activités.



RICHELIEU | La future « Maison Altarea Cogedim »

Les + du projet :

Une localisation exceptionnelle au cœur du dynamisme de la French Tech et du quartier Bourse-Opéra

Restructuration créative de l'ancien siège social d'Allianz France

Une rue intérieure favorisant l'ouverture sur la ville et les échanges

Un traitement de l'espace en rez-de-chaussée ouvert sur la ville renouvelé avec l'intégration d'espaces réversibles

Un centre de conférence indépendant et ERP éclairé par de larges patios en sous-sol

De remarquables terrasses largement végétalisées, accessibles au niveau 6

Un ensemble de bureaux indépendant de 1500 m² dans un hôtel particulier du 18^e siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques

Des espaces de bureaux lumineux, flexibles et modulables

PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

51 projets
3,7 Mds€
de valeur potentielle
835 900 m²

1 073 M€
placés (x 3,1)
100 %
des bureaux⁽¹⁾ certifiés
a minima NF HQE™ niveau « Excellent »
et BREEAM® niveau « Very Good »

100 %
des réalisations situées à moins
de 500 m des transports en commun
82 %
des projets⁽¹⁾ en Île-de-France
en cours de certification Well

(1) Hors Pitch Promotion.

ANALYSE
DU MARCHÉ



- **Contexte économique en reprise**, porté par une forte demande et des taux de crédit bas
- **Création d'emplois, mutation des activités** : les grands groupes déménagent
- **Concurrence des investisseurs** face à la rareté des offres prime et neuf
- **Forte demande locative** dans des bâtiments tertiaires neufs ou restructurés

AVANTAGES
COMPÉTITIFS



- **Altareit**, premier développeur de bureaux en France
- **Akteur majeur de la restructuration**, reconnu pour ses opérations créatives (pour plus de la moitié de son activité)
- **Opérateur global et intégré** : investisseur moyen terme en direct ou *via* AltaFund (fonds dédié au développement d'actifs prime en Île-de-France), et promoteur, y compris dans le cadre de maîtrises d'ouvrage déléguées
- **Modernité de l'offre** : flexibilité des espaces, espaces collaboratifs
- **Excellence environnementale et sociale** des programmes neufs ou rénovés

STRATÉGIE



- **Concevoir et développer des programmes tertiaires** orientés sur les nouveaux modes de travail, pensés sur mesure pour les besoins des entreprises
- **Positionner l'immobilier de bureaux au cœur des marchés les plus demandés** : les centres-villes, les quartiers vivants et connectés (commerces, commodités, pôles transports), les territoires en cours de revitalisation urbaine
- **Augmenter la qualité du mètre carré tertiaire** par les apports du numérique
- **Favoriser la performance de l'entreprise** par l'épanouissement des collaborateurs dans un cadre de travail pensé autour de l'humain
- **Sortir de la monovalence d'un bâtiment**

FAITS MARQUANTS

LANDSCAPE | La Défense

AltaFund et Goldman Sachs donnent un nouveau souffle aux tours Pascal avec Landscape. Cette restructuration de grande ampleur proposera un ensemble immobilier unique par ses espaces ceints de lumière naturelle. En plus d'une réhabilitation complète et particulièrement ambitieuse menée avec le concours de l'agence Dominique Perrault Architecture, Landscape est l'occasion de développer 10% de surfaces complémentaires aux historiques tours Pascal, toutes exceptionnelles par leurs volumes, hauteurs et vues. Il intégrera une palette de services complets et innovants (espaces de restauration, salle de sport, conciergerie *full service*, espace bien-être), et sera adapté aux derniers standards d'exigences environnementales (NF HQE™ niveau « Exceptionnel », BREEAM® « Very Good », BBC-Effinergie Rénovation). L'opération a déjà obtenu en novembre 2017 le label WiredScore⁽¹⁾, garantissant un haut niveau de connectivité.

(1) Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens. **Plus des deux tiers des projets bureaux visent aujourd'hui ce label.**



THALES | Labège

Le Groupe a reçu la pyramide Vermeil de l'immobilier d'entreprise, attribué par la Fédération des promoteurs immobiliers, pour l'opération Thales, une réalisation Pitch Promotion. Livré en octobre 2016, cet ensemble immobilier, situé sur un terrain à proximité de Toulouse de plus de 20 000 m², jouxte le lac de Labège, « poumon vert » du quartier bénéficiant d'une végétation dense. Sur une parcelle, où seulement 40% de la surface est construite, les 600 collaborateurs de Thales bénéficient d'un cadre de travail agréable, proche d'un espace dédié à la promenade et à la détente.

