



RÉSULTATS ANNUELS 2012



AVERTISSEMENT

Cette présentation ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation de souscription d'achat ou de vente de titres d'Altarea Cogedim.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea Cogedim décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

ALTAREA COGEDIM UN MODÈLE DE CROISSANCE SUR 3 MARCHÉS



COMMERCE

La 1^{ère} foncière
multicanal

LOGEMENT

Un logement pour
chacun

BUREAU

Un dispositif
complet

SOMMAIRE

Introduction

p. 5

Réalisations 2012

p. 9

Finances

p. 28

Perspectives

p. 34

INTRODUCTION



RAPPEL DES OBJECTIFS 2009/2012

COMMERCE

Concentration sur des actifs de grande taille

LOGEMENT

Mutation de Cogedim en promoteur généraliste

BUREAU

Élargissement du dispositif

FINANCES

**Renforcement du bilan (liquidité et désendettement)
Augmentation du FFO > 10% par an**

UN ENVIRONNEMENT DÉFAVORABLE EN 2012

COMMERCE

- Baisse de la consommation en France (-2,9%)
- Politiques d'austérité en Italie et en Espagne
- Bouleversement des comportements clients

LOGEMENT

- Forte baisse du marché (-28%)
- Attentisme lié à l'environnement
- Instabilité fiscale

BUREAU

- Destruction de postes en Ile-de-France
- Recherche d'économies par les entreprises
- Quasi disparition du marché en « blanc »

RÉSULTATS 2012 EN FORTE CROISSANCE

<i>En M€</i>	2012	2011	<i>Var</i>	<i>A p.c. (1)</i>
Chiffre d'affaires	1 584,0	1 113,1	+42%	+13%
FFO part du groupe (2)	149,7	134,3	+11%	
FFO/action après dilution (3)	14,2 €	13,1 €	+8,3%	
ANR EPRA (4)	1 621	1 565	+3,6%	
ANR/action après dilution (3)	148,6 €	153,7 €	-3,4%	
LTV (5)	49,3%	51,2%	-190bps	
Dividende proposé (€/action) (6)	10,0 €	9,0 €	+11,1%	

(1) Hors Rue du Commerce, consolidée à partir du 1er janvier 2012 et dont le CA 2012 s'est élevé à 325,1 M€ (+10%)

(2) Funds From Operations (résultat net avant variations de justes valeurs, charges calculées non cash et frais de transaction)

(3) Après la création de 732 624 actions lors du versement du dividende 2012 (soit une dilution de 9,5%)

(4) L'ANR EPRA représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation d'exploitation long-terme

(5) « Loan-to-Value » = Endettement bancaire net / Valeur réévaluée du patrimoine

(6) Proposition à l'Assemblée générale des actionnaires prévue le 10 juin 2013 d'une option pour le paiement du dividende en action. Les actions nouvelles seront émises à un prix correspondant à 90% de la moyenne des cours de bourse (ex dividende) des 20 séances précédant l'AG.

RÉALISATIONS 2012





Centre commercial Toulon La Valette – Projet de développement

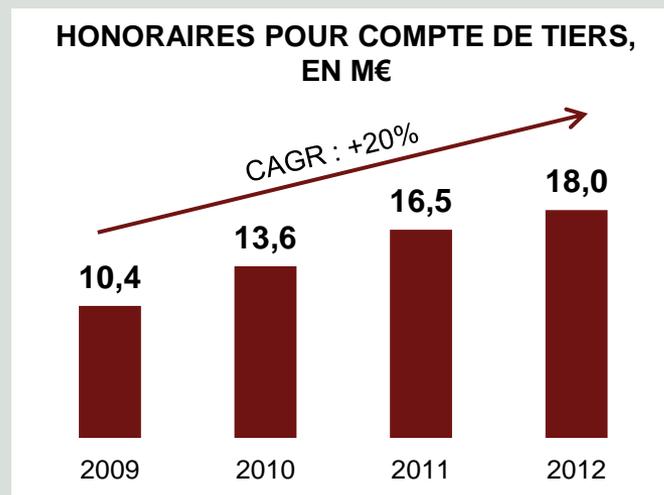
COMMERCE – LA 1^{ÈRE} FONCIÈRE MULTICANAL

UNE ÉVOLUTION PROFONDE DE LA FONCIÈRE RÉALISÉE EN 3 ANS



- Rotation accélérée du patrimoine ⁽¹⁾
- Réallocation du capital sur des actifs de grande taille ⁽²⁾
- Développement des partenariats & de la gestion pour compte de tiers (4,0 Md€ d'actifs gérés)

En M€, DI	2012	2009	
Actifs contrôlés ⁽³⁾	3 216	2 465	+30%
Q/P groupe	2 563	2 279	+12%
Q/P minoritaires	653	187	x3,5
Valeur unitaire	78 M€	48 M€	+62%
Nombre d'actifs	41	52	-21%
Gestion pour compte de tiers ⁽⁴⁾	742	351	x2,1
Total Actifs gérés	3 958	2 817	+41%



(1) En quote-part, 580 M€ ont été cédés depuis 2009 (soit un taux de rotation de 23% du patrimoine)

(2) En quote-part, 598 M€ ont été investis dans le patrimoine (développement, acquisitions, restructurations)

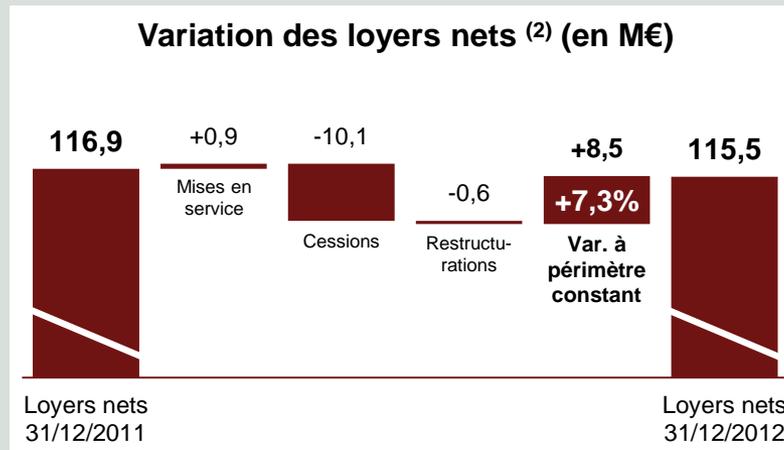
(3) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel

(4) Actifs totalement détenus par des tiers, qui en ont confié la gestion à Altarea Cogedim (comprend également les participations minoritaires du Groupe : 59 M€ en 2012 et 74 M€ en 2009)

FRANCE (84% DU PATRIMOINE)⁽¹⁾

PERFORMANCE 2012 : LE SUCCÈS D'UNE STRATÉGIE

- Centres régionaux à fort potentiel : 51% du patrimoine
- Grands Retail Parks (Family Village) très compétitifs dans leurs marchés : 26% du patrimoine
- Localisation dans les zones à démographie dynamique



Fréquentation ⁽³⁾	+3,2%
CA des locataires ⁽⁴⁾	+2,0%
Uplift sur renouvellement / recommercialisation	+29%
Taux d'effort ⁽⁵⁾	10,1%
Créances douteuses ⁽⁶⁾	1,5%
Vacance financière ⁽⁷⁾	2,8%

(1) Soit 2 677 M€ (valeur droits inclus) ; dont 2 024 M€ en quote-part groupe et 653 M€ en quote-part minoritaires

(2) Loyers nets consolidés IFRS

(3) Centres équipés du dispositif Quantaflow

(4) Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes

(5) Loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements) / CA TTC de la même période

(6) (Montant net des dotations et reprises de provisions sur créances douteuses + Pertes définitives sur la période) / Loyers et charges facturés

(7) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV, hors actifs en restructuration

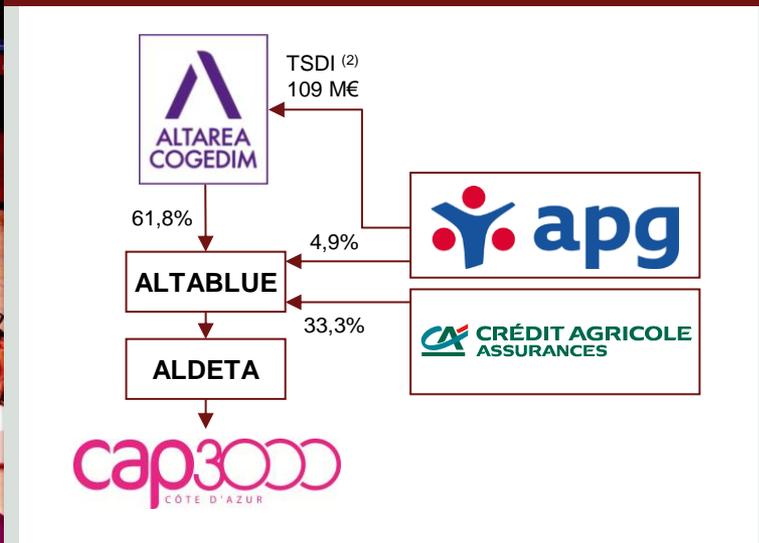
CAP 3000 : UNE NOUVELLE ÉTAPE

PHASE 1 : REMODELLING ACHEVÉ

- Loyers 2012 : 30,0 M€ (vs. 23,0 M€ en 2010)

PHASE 2 : LANCEMENT DE L'EXTENSION

- Fonds propres d'Altablue portés à 409 M€
- Prise de contrôle de Cap 3000 par Altarea (1)



(1) Intégration globale de CAP 3000 dans les comptes consolidés avec effet en résultat à partir de 2013

(2) Titres Subordonnés à Durée Indéterminée traités comme des instruments de capitaux propres minoritaires dans les comptes consolidés IFRS du Groupe

INTERNATIONAL (16% DU PATRIMOINE)⁽¹⁾ PERFORMANCE 2012 : RELATIVE RÉSILIENCE

- 83% des actifs en valeur situés dans les régions à fort pouvoir d'achat ⁽²⁾
- Stabilisation des taux d'effort des locataires
- Impact négatif de la nouvelle taxe foncière en Italie ⁽³⁾



Valeur moyenne	77 M€
Loyers nets	30 M€
CA des locataires ⁽⁴⁾	-3,1%
Uplift sur renouvellement / recommercialisation	+1%
Taux d'effort ⁽⁵⁾	11,9%
Créances douteuses ⁽⁶⁾	5,7%
Vacance financière ⁽⁷⁾	2,5%

(1) Soit 538 M€ (valeur droits inclus)

(2) Barcelone et Italie du Nord

(3) Imposta Municipale Unica (impôt municipal sur l'immobilier) : taxe foncière entrée en vigueur en Italie le 1^{er} janvier 2012

(4) Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes

(5) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100%

(6) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100%

(7) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV

PATRIMOINE

- Valeur totale : 3,2 Md€ ⁽¹⁾
- Quote-part Groupe : 2,6 Md€
- Taux de capitalisation : 6,20%

DEVELOPPEMENTS

- Investissements nets ⁽²⁾ : 1,4 Md€
- Quote-part Groupe : 838 M€
- Rendement prévisionnel : 8,6%



Loyer 2012 : 13,6 M€
Loyer 2009 : 10,8 M€

**VILLENEUVE-
LA-GARENNE**
Nord-Ouest de Paris



Loyer prévisionnel : 18 M€
80% pré-commercialisé
63 300 m² GLA, Livraison T1 2014

(1) Patrimoine contrôlé droit inclus, France & International
(2) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes

ALTAREA DEVIENT UN ACTEUR MAJEUR DU E-COMMERCE EN FRANCE

- Prise de contrôle d'un leader historique du e-commerce en France ⁽¹⁾
- Déploiement de la stratégie

Prise de contrôle de RDC achevée

- Oct. 2011** Acquisition de 28,64% du capital de Rue du Commerce
- Fév. 2012** OPA lancée par Altacom ⁽²⁾ réussie à 97%
- Déc. 2012** Rachat des parts des fondateurs ⁽³⁾ dans Altacom
- Janv. 2013** Nouvelle organisation ⁽⁴⁾
- Fév. 2013** Retrait de la cote ⁽⁵⁾

Des investissements importants

- 79 collaborateurs recrutés en 2012
- Mobilité
- Galerie
- CRM
- Interconnexion des systèmes d'information RDC & Altarea

(1) Originellement distributeur de produits high-tech online, Rue du Commerce est l'une des principales marketplaces de France (Volume d'affaire total : 423 M€)

(2) Contrôlé par Altarea Cogedim à hauteur de 80%

(3) G. Picquart et P. Jacquemin détenaient 20% du capital d'Altacom

(4) Albert Malaquin (DG Altarea France) nommé Président de Rue du Commerce

(5) Annonce le 26 février d'une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) des minoritaires

2012 : UNE ANNÉE DE CROISSANCE POUR RUE DU COMMERCE

- Impact des innovations (m-commerce, refonte de l'ergonomie du site et du parcours client...)
- Bonnes performances du High-tech dans un marché très concurrentiel ⁽¹⁾
- Galerie Marchande performante



Fréquentation ⁽²⁾ Dont mobile ⁽³⁾	181 millions 7,8%	+17%
Nb de commandes Dont High-tech Dont Galerie	2,4 millions 1,3 million 1,1 million	+10%
Volume d'affaires Dont High-tech Dont Galerie	423 M€ 316 M€ 108 M€	+10% +9% +14%
Commissions Galerie Taux moyen (% du CA des marchands)	9,4 M€ 8,8%	+ 25% +80 bps

(1) Le marché a baissé de 2,3% sur les 9 premiers mois de l'année 2012 (source : GfK)

(2) Nombre total de connections sur le site en 2012 (source Médiamétrie/NetRating)

(3) Lancement des applications et du site mobile en novembre 2012 (100 000 téléchargements en 2 mois) : 7,8% du trafic à fin décembre 2012

LA FONCIÈRE MULTICANAL PREMIERS DÉPLOIEMENTS

- Recrutement d'enseignes Altarea sur la Galerie Marchande de Rue du Commerce
- Cross-marketing géolocalisé (1)

**14 enseignes signées fin 2012
50 en cours de discussion**

(1) En fonction de la zone de chalandise des internautes (identifiés par leur adresse IP), le site RueDuCommerce.com affiche des bannières publicitaires / promotionnelles géolocalisées pour les centres commerciaux gérés par Altarea. Le taux de clic effectif est très supérieur aux normes généralement observées pour ce type d'opérations



Rive Gauche – Bordeaux

UN LOGEMENT POUR CHACUN

UN LOGEMENT POUR CHACUN

ENTRÉE DE GAMME



Première Pierre, Montpellier

MILIEU DE GAMME



Docks Manhattan, Saint-Ouen

HAUT DE GAMME



Sunline, Cannes

RÉSIDENCES SERVICES



Cogedim Club © Arpitanian, Chambéry

NOUVEAUX QUARTIERS



Atlantis Grand Ouest, Massy

CHIFFRE D'AFFAIRES : +74% DEPUIS 2009

ADAPTATION RAPIDE DE L'OFFRE DANS UN MARCHÉ EN BAISSÉ DE -28% EN 2012



- Forte croissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel
- Développement du milieu / entrée de gamme ⁽¹⁾ et préservation des parts de marché
- Maintien du principe de qualité ⁽²⁾

Réservations, en M€	Entrée & Milieu de gamme	Haut de gamme	Rési- dences services	TOTAL	
Ile-de-France	274	172	25	471	-37%
Régions	204	150	37	391	-15%
Total	477	322	62	861	-29%
	-11%	-49%	+94%		

Lancements Entrée & milieu de gamme	807 M€ 71%	-32%
Réservations	861 M€	-29%
Chiffre d'affaires	949 M€	+15%
Résultat opérationnel	100,6 M€ 10,6% du CA	+17%
Backlog ⁽³⁾	1 414 M€ 18 mois	-13% (24 mois)
Offre et portefeuille ⁽⁴⁾	4 068 M€	+12%

(1) < 5 000 €/m² en Ile-de-France et < 3 600 €/m² en régions

(2) Emplacement, architecture, matériaux, habitabilité, service

(3) Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires

(4) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente (en CA TTC), et le portefeuille foncier des programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en CA TTC)



Hôtel-Dieu // Intercontinental – Marseille

BUREAU – UN DISPOSITIF COMPLET

UN DISPOSITIF COMPLET

LIVRAISONS



VEFA
Siège social de Pomona
13 425 m²

LANCEMENTS



VEFA
Siège Mercedes-Benz France
13 000 m² - Livraison fin 2013

INVESTISSEMENTS



REQUALIFICATION
Boulevard Raspail
9 900 m² - Livraison fin 2014



RESTRUCTURATION COMPLEXE
Radisson Blu Nantes
10 850 m² SHON



CPI
Euromed Center, Marseille
63 000 m² SHON - 1^{ère} livraison fin 2014

CONSEIL & PRESTATIONS



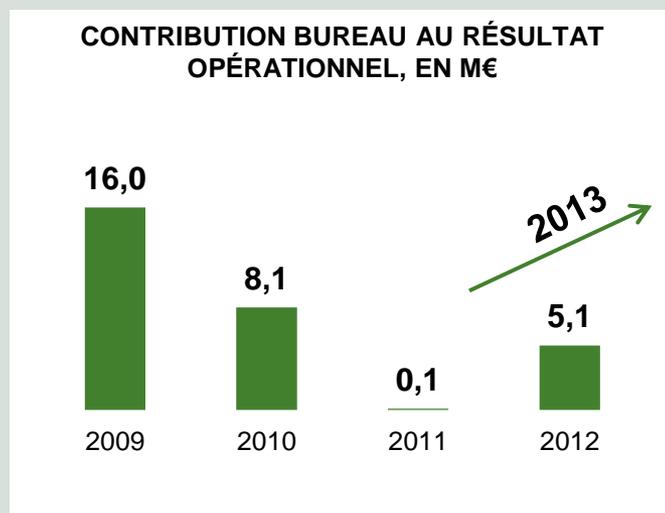
MOD
17 avenue Matignon
8 050 m² SHON



RETOUR DES PROFITS DANS UN MARCHÉ ENCORE DIFFICILE



- Succès commerciaux enregistrés en 2012 (248 M€ de transactions signées)
- Amélioration des perspectives



3 projets livrés Av. Matignon, Antony, Nantes	32 325 m²
3 projets signés Archives, Euromed, Mercedes	108 800 m²
1^{er} invest. Altafund Raspail	9 900 m²
Chiffre d'affaires	118,8 M€ +10%
Résultat opérationnel	5,1 M€ 4,4% du CA
Backlog ⁽¹⁾	177 M€

(1) Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés

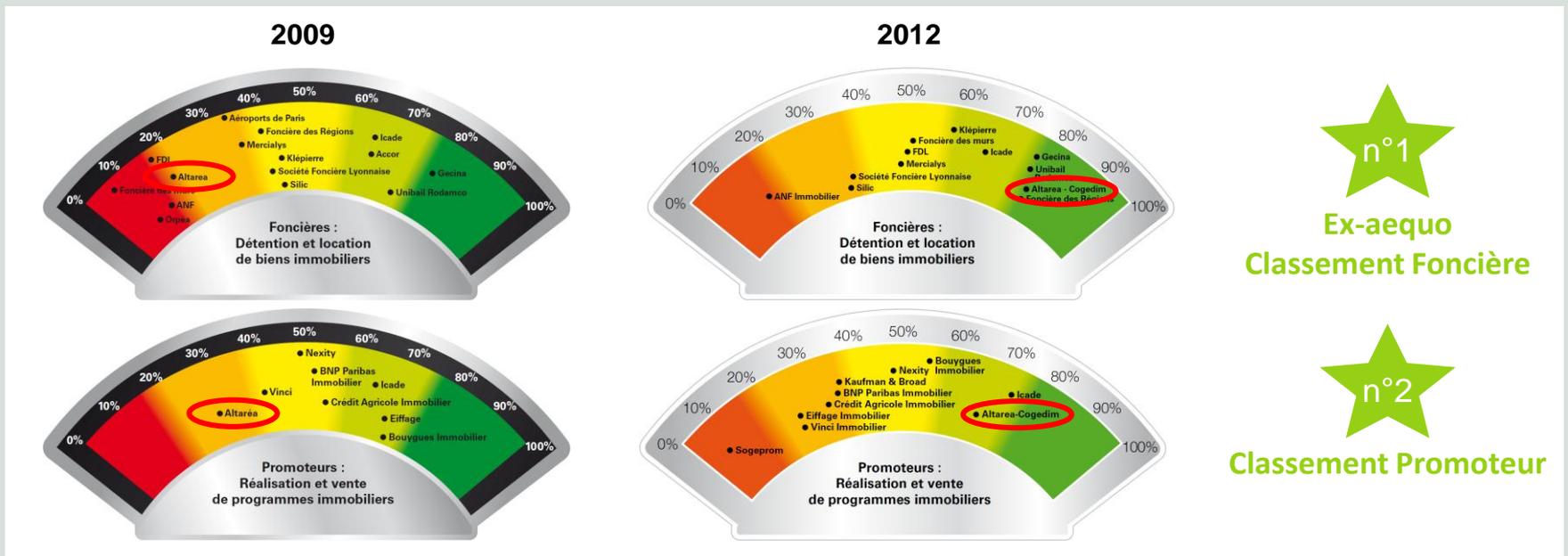


*Développement – Centre commercial de Villeneuve-La-Garenne
NF Démarche HQE® et Breeam® niveau Very Good*

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOTRE MODÈLE

DES RÉSULTATS RECONNUS

- Une très forte progression du classement d'Altarea Cogedim sur le baromètre Novethic
- Obtention du niveau Green Star dans le classement GRESB ⁽¹⁾ (Global Real Estate Sustainability Benchmark)



(1) Le GRESB est le plus important classement mondial évaluant la démarche développement durable de 500 sociétés et fonds immobiliers. En 2012, le niveau Green Star est attribué aux 100 meilleurs mondiaux.

UN ENGAGEMENT QUI FAIT PROGRESSER TOUT LE SECTEUR



- Anticiper tous les enjeux et toutes les réglementations développement durable ⁽¹⁾
- Mesurer notre performance RSE sur l'ensemble de nos activités ⁽²⁾
- Diffusion des « best practices » (CNCC, FSIF, FPI, PERIFEM, France GBC)



SKY, Courbevoie – Restructuration d'un immeuble de bureaux en logements, certifiée BBC Rénovation, Habitat & Environnement, et située à 80m des transports en commun

- 98%** des projets tertiaires certifiés ou en cours de certification environnementale
- 96%** des projets de logements situés à moins de 500m d'un réseau transport en commun
- 10%** de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 sur le patrimoine entre 2010 et 2012
- 39%** de taux de couverture de bail vert sur notre patrimoine

Indicateurs vérifiés par Ernst & Young

(1) Confort, santé, mobilité, Règlementation Thermique 2012 et rénovation énergétique du parc existant
(2) Premier promoteur avec un reporting qui couvre 100% de sa production neuve

FINANCES



UN BILAN RENFORCÉ

RENFORCEMENT DU BILAN

Capitaux propres	1 362 M€ ⁽¹⁾	+22%
<i>dont Dividende en titres</i>	+69 M€	
<i>dont Emission TSDI</i>	+109 M€	
<i>dont Consolidation Cap 3000</i>	+159 M€	
LTV	49,3%	-1,9 pt
BFR	265,4 M€ ⁽²⁾	+24%
<i>% du CA consolidé en 2012</i>	16,7%	-2,4 pt
Liquidité	720 M€	x 2,1
<i>Dont Corporate</i>	643 M€	

(1) Dont 1 024 M€ en part du Groupe et 338 M€ en quote-part minoritaires

(2) Dont 319,5 M€ de BFR d'exploitation et (53,1) M€ de BFR d'investissement

COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En M€</i>	2012	2011	
Commerce physique ⁽¹⁾	135,0	135,4	
Commerce online ⁽²⁾	(6,0)	-	
Logement ⁽³⁾	100,6	86,1	+17%
Bureau ⁽⁴⁾	5,1	0,1	
Divers	(2,5)	(1,7)	
Cash flow opérationnel	232,2	219,9	+6%
Coût de l'endettement net ⁽⁵⁾	(71,7)	(78,7)	
IS décaissé	(1,9)	(0,8)	
FFO *	158,6	140,4	+13%
FFO part du groupe	149,7	134,3	+11%
<i>Par action **</i>	14,2	13,1	+8%
Variations de valeurs & autres éléments non cash ⁽⁶⁾	(98,4)	(46,3)	
Résultat net consolidé IFRS	60,2	94,1	

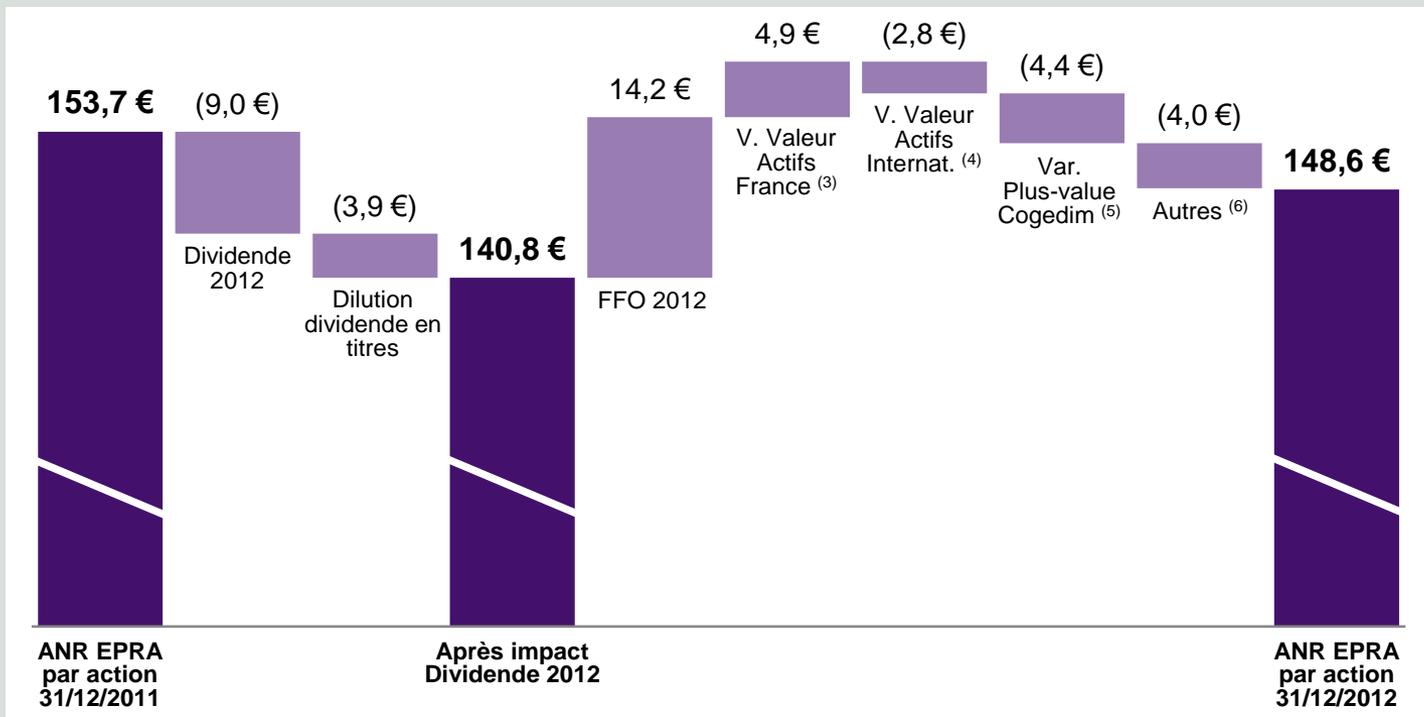
- (1) Arbitrages compensés par la progression des loyers à périmètre constant et par les honoraires
Ratio Cash-flow Op. / CA : 84% (+70 bps)
- (2) Renforcement des investissements Galerie, IT, marketing et multicanal (comptabilisés en charges)
- (3) Gains de parts de marché réalisés depuis 3 ans
Ratio Cash-flow Op. / CA : 10,6 % (+10 bps)
- (4) Retour des profits liés aux opérations signées en 2011 et 2012
- (5) Stabilité du taux moyen d'endettement (3,52%)
Hausse des frais financiers capitalisés sur les projets en construction (VLG, Nîmes)
- (6) Les variations de valeurs & autres éléments non cash se décomposent comme suit (en M€) :
- Var. de valeur Immeubles de placement, France : 49,7
 - Var. de valeur Immeubles de placement, Intern. : (30,1)
 - Var. Valeur Instruments financiers : (78,4)
 - Cessions d'actifs : (5,4)
 - Impôts différés : (29,6)
 - Charges calculées *** : (4,6)

* Funds From Operations (Cash flow courant des opérations) : résultat avant variations de valeurs et charges calculées

** Après la création de 732 624 actions lors du versement du dividende 2012 (soit une dilution de 9,5%)

*** Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts

ANR EPRA ⁽¹⁾ : 148,6 € PAR ACTION ⁽²⁾ (-3,4%)



(1) ANR EPRA : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'exploitation
ANR EPRA NNAV : 130,7 € (-6,4%) / ANR de continuation : 138,5 € (-5,9%)

(2) Nombre d'actions dilué, tenant compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres (732 624 actions)

(3) Taux de capitalisation moyen en France : 6,10% en 2012 versus 6,05% en 2011

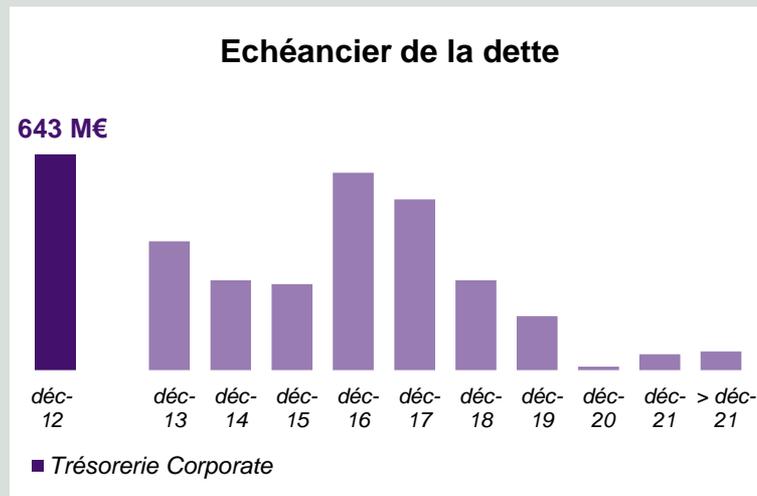
(4) Taux de capitalisation moyen à l'international : 6,70% en 2012 versus 6,63% en 2011

(5) La valeur de titres Cogedim est inchangée versus 2011. Le montant des plus values diminue à due concurrence de la contribution de Cogedim au résultat net consolidé

(6) Dont (2,8 €) d'impôts différés

RENFORCEMENT DE LA LIQUIDITÉ

- Signatures de 572 M€ de financements ⁽¹⁾
- Premières émissions sur les marchés pour 250 M€ ⁽²⁾
- Refinancement des échéances 2013 et anticipation des échéances suivantes



Dette nette ⁽³⁾	2 186 M€	+5%
Duration	4,3 ans	
Trésorerie mobilisable ⁽⁴⁾	720 M€	
LTV	49,3%	-1,9 pt
ICR	3,2x	vs. 2,8x

(1) Dont 530 M€ de financement corporate et 42 M€ de financement hypothécaire

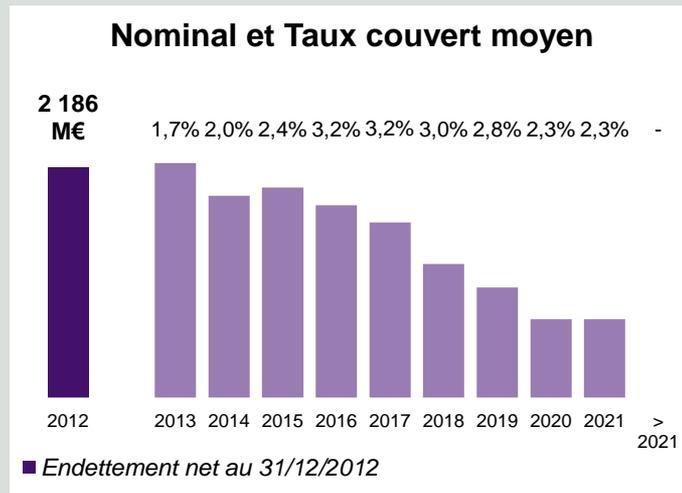
(2) Dont 100 M€ sous forme d'obligations « unsecured » à 5 ans et 150 M€ dans le cadre d'un Placement Privé « unsecured » à 7 ans

(3) Dont dette hypothécaire 52%

(4) Dont 643 M€ de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées) et 77 M€ d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques

COÛT DE L'ENDETTEMENT

- 2 émissions réalisées à des taux compétitifs
- Premiers pas sur le marché des billets de trésorerie
- Restructuration du profil de la couverture en taux



Coût moyen 2012	3,52% - 7 bps
Taux Emission obligataire ⁽¹⁾ <i>100 M€ à 5 ans</i>	3,65%
Taux Placement privé ⁽²⁾ <i>150 M€ à 7 ans</i>	3,97%

(1) Spread sur midswaps de 284 bps
 (2) Spread sur midswaps de 279 bps

PERSPECTIVES



NOS MARCHÉS EN PROFONDE MUTATION

COMMERCE	LOGEMENT	BUREAU
<p>La révolution du e-commerce</p> <p>+</p> <p>L'attractivité renouvelée du centre commercial</p> <p>=</p> <p>Émergence du multicanal</p>	<p>Un marché de pénurie</p> <p>+</p> <p>Un enjeu politique majeur</p> <p>=</p> <p>Déblocage des volumes</p>	<p>Un marché cyclique</p> <p>+</p> <p>Un parc inadapté</p> <p>=</p> <p>Reprise d'activité</p>

FONCIÈRE COMMERCE : RÉINVENTER LE MODÈLE !

L'immobilier au cœur du modèle

- Allocation du capital sur des actifs de grande taille
- Primauté du contrôle opérationnel
- Développement de la gestion pour compte de tiers

Un bouquet de services non immobiliers à haute valeur commerciale

- Espace de vente online / marketplace
- Prestations marketing ciblées (CRM, géolocalisation...)
- Autres services (à venir...)

⇒ **LA FONCIÈRE MULTICANAL EST L'INTERLOCUTEUR
DU MONDE DU COMMERCE SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR**

E-COMMERCE : SAISIR LE MARCHÉ !

Une forte croissance du marché du e-commerce

- Mutations accélérées des habitudes de consommation
- Un potentiel de 25 à 35% du total de la consommation en France ⁽¹⁾
- Tous les secteurs sont concernés à terme

Développer Rue du Commerce

- Une position existante déjà forte
- Objectif > 1 Md€ de volume d'activité
- Une augmentation des investissements décidée

⇒ **ALTAREA COGEDIM EST L'UNIQUE FONCIÈRE À ÊTRE L'UN DES ACTEURS IMPORTANTS DE LA REVOLUTION DU E-COMMERCE**

(1) Contre 8% en 2012 (sources : AXA, Fevad, INSEE)

LOGEMENT : CONSTRUIRE PLUS !

La pénurie de logements : un enjeu majeur

- Volonté des pouvoirs publics pour relancer la construction
- Objectif Gouvernement : 500 000 logements / an
 - dont 100 000 à 150 000 logements libres / intermédiaires

Un marché d'avenir (accédants, investisseurs, institutionnels)

- Forte hausse des volumes à produire
- Adaptation des prix et des marges
- Des évolutions à intégrer pour Cogedim
- Objectif : 6-8% du marché français

⇒ **VERS UN NOUVEAU CHANGEMENT D'ÉCHELLE**

BUREAU : PARÉS POUR LA CROISSANCE !

Un marché au point bas

- 5 années de crise ont accéléré l'obsolescence du parc
- Les contraintes opérationnelles et financières conduisent utilisateurs et investisseurs à restructurer leur immobilier

Altarea Cogedim a consacré la période écoulée à mettre en place un dispositif complet qui monte en puissance

- Un profil unique (Promoteur, prestataire et investisseur)
- Une part de marché historique de 10% en Ile-de-France

⇒ **LE GROUPE VA RENOUER AVEC DES NIVEAUX DE PROFIT ÉLEVÉS DÈS 2013**

NOTRE VISION À HORIZON 2017

NOS MARCHÉS

2013 – 2014

- Conjoncture difficile
- Période de mutations structurelles

2015 – 2017

- Reprise de la croissance sur des fondamentaux renouvelés

NOTRE GROUPE

- Prudence sur les engagements
- Investissements d'avenir « transformants »
- Redéploiement et renforcement de l'organisation

- Chiffre d'affaires en forte hausse
- Croissance des résultats grâce aux mutations opérées

OBJECTIFS

Grâce aux fondamentaux de nos marchés et hors choc économique affectant la France

- ⇒ **FFO 2017 : + 50% par rapport à 2012**
- ⇒ **Guidance de dividende identique au FFO**

Poursuite des investissements et de la mutation engagée sur tous nos métiers

- ⇒ **FFO 2013 : légère baisse attendue**
- ⇒ **Dividende au titre de 2013 au moins égal au dividende au titre de 2012 (10,0 €)**

Réduction du LTV à moins de 45%

ANNEXES



CHIFFRE D'AFFAIRES 2012 : +42%

+13% À PÉRIMÈTRE COMPARABLE (HORS IMPACT RUE DU COMMERCE)

En M€	Commerce		Logement (3)	Bureau (4)	TOTAL
	Physique (1)	Online (2)			
Revenus locatifs et commissions GM	160,4 -1%	9,4 +25%			169,8 +0%
Chiffre d'affaires Distribution		315,7 +9%			315,7 +9% à p.c.
Chiffre d'affaires à l'avancement			948,6 +15%	113,6 +11%	1 062,2 +15%
Honoraires	18,0 +10%		0,6 n/a	5,3 -13%	23,9 +1%
VEFA	12,3				12,3
Chiffre d'affaires	190,9 +5%	325,1 +10% à p.c.	949,2 +15%	118,8 +10%	1 584,0 +42%

(1) **Revenus locatifs** : les mises en service (+0,9 M€) et la progression des loyers (+6,7 M€) compensent en partie les arbitrages / restructurations (-10,7 M€)

Honoraires : contribution croissante des centres détenus en partenariat ainsi que des centres gérés pour compte de tiers

(2) **CA Distribution & Commissions Galerie marchande** : 1ère contribution de RueduCommerce en année pleine

(3) **Chiffre d'affaires** à l'avancement en forte croissance, conséquence des gains de part de marché réalisés sur les trois dernières années

(4) **Chiffre d'affaires** : impact du nombre plus important d'opérations livrées ou en cours de travaux (Pomona, Mercedes, Massy, ...)

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL 2012 : +6%

FORTE CONTRIBUTION DU LOGEMENT (+17%)

En M€	Commerce		Logement	Bureau	TOTAL	
	Physique	Online				
Loyers nets & Commissions Galerie marchande	145,8	9,4			155,2	-0,7%
Marges de distribution		24,4			24,4	-9,3% à pc
Marges immobilières			127,8	7,3	135,1	+29%
Frais de structure nets	(20,3)	(39,9)	(26,9)	(1,9)	(89,0)	+26% à pc
Part sociétés associées	9,4		(0,3)	(0,4)	8,7	
Autres				(2,5)	(2,5)	
Cash-flow opérationnel	135,0 ⁽¹⁾ -0%	(6,0) ⁽²⁾ n/a	100,6 ⁽³⁾ +17%	5,1 ⁽⁴⁾ n/a	(2,5)	232,2 +6%

- (1) Le CF opérationnel représente 84,2% des revenus locatifs
 (2) Impact des investissements (recrutements, marketing, CRM, IT)
 (3) Taux de marge opérationnelle (Cash-flow opérationnel / Chiffre d'affaires) : 10,6% (+10 bps)
 (4) Taux de marge immobilière en hausse de 3,3 points à 6,4% et reprise des profits

DÉCOMPOSITION DU DIVIDENDE 2012

- Dividende de 10,0 € par action au titre de l'exercice 2012 (proposé à l'Assemblée Générale du 10 juin 2013)
- Soit un rendement de 8,1% sur la base du cours de bourse de clôture du 26 février 2013
- Une option de réinvestissement du dividende en titres sera proposée sur la base d'un paiement en titres correspondant à 90% de la moyenne des cours de bourse ex dividende des 20 séances précédant l'Assemblée Générale
- Dividende de 10,0 € dont :
 - 0,3 € / action correspondant à la distribution de résultat exonéré
 - 9,7 € / action correspondant au remboursement de prime d'émission

COMMERCE : PATRIMOINE CONTRÔLÉ FRANCE ET INTERNATIONAL



France	Surface	QP Altarea	QP
Patrimoine contrôlé	m ²	Cogedim	Tiers
Toulouse Occitania	56 200	100%	-
Paris - Bercy Village	22 824	85%	15%
Gare de l'Est	5 500	100%	-
CAP 3000	64 500	33%	67%
Thiais Village	22 324	100%	-
Carré de Soie	60 800	50%	50%
Massy	18 200	100%	-
Lille - Les Tanneurs & Grand' Place	25 480	100%	-
Aix en Provence	3 729	100%	-
Nantes - Espace Océan	11 200	100%	-
Mulhouse - Porte Jeune	14 769	65%	35%
Strasbourg - L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400	65%	35%
Strasbourg-La Vigie	16 232	59%	41%
Flins	9 700	100%	-
Toulon - Grand' Var	6 336	100%	-
Montgeron - Valdoly	5 600	100%	-
Chalon Sur Saône	4 001	100%	-
Toulon - Olioules	3 185	100%	-
Tourcoing - Espace Saint Christophe	13 000	65%	35%
Okabé	38 615	65%	35%
Villeparisis	18 623	100%	-
Herblay - XIV Avenue	14 200	100%	-
Pierrelaye (RP)	9 750	100%	-
Gennevilliers (RP)	18 863	100%	-
Family Village Le Mans Ruaudin (RP)	23 800	100%	-
Family Village Aubergenville (RP)	38 620	100%	-
Brest - Guipavas (RP)	28 000	100%	-
Limoges (RP)	28 000	75%	25%
Divers centres commerciaux (5)	34 170	n/a	n/a
Sous-total France	624 621		

International	Surface m ²	QP Altarea	QP Tiers
Patrimoine contrôlé		Cogedim	
Barcelone - San Cugat	20 488	100%	
Bellinzago	20 491	100%	
Le Due Torri	33 680	100%	
Pinerolo	8 108	100%	
Rome - Casetta Mattei	15 385	100%	
Ragusa	12 609	100%	
Casale Monferrato	8 288	100%	
Sous-total International	120 107		

	Loyers bruts (M€) ⁽¹⁾	Valeur (M€) ⁽²⁾		
		100%	QP Altarea Cogedim ⁽¹⁾	QP Tiers ⁽¹⁾
France	160,8	2 677	2 024	653
International	37,0	538	538	-
Actifs contrôlés	197,9	3 216	2 563	653

(1) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2013

(2) Valeur droits inclus

COMMERCE : PARTICIPATIONS MINORITAIRES ET ACTIFS GÉRÉS POUR COMPTE DE TIERS

Participations minoritaires	Surface	QP Altarea	QP
	m ²	Cogedim	Tiers
Paris - Les Boutiques Gare du Nord	3 750	40%	60%
Roubaix - Espace Grand' Rue	13 538	33%	67%
Châlons - Hôtel de Ville	5 250	40%	60%
Total	22 538		

Actifs gérés pour compte de tiers	Surface	QP Altarea	QP
	m ²	Cogedim	Tiers
Ville du Bois	43 000		100%
Pau Quartier Libre	33 000		100%
Brest Jean Jaurès	12 800		100%
Brest - Coat ar Gueven	13 000		100%
Thionville	8 600		100%
Bordeaux - Grand' Tour	11 200		100%
Vichy	13 794		100%
Reims - Espace d'Erlon	12 000		100%
Toulouse Saint Georges	14 500		100%
Chambourcy (RP)	33 500		100%
Bordeaux - St Eulalie (RP)	13 400		100%
Toulon Grand Ciel (RP)	2 800		100%
Actifs gérés pour compte de tiers	211 600		

	Loyers bruts (M€) (1)	Valeur (M€) (2)	
		100% Cogedim (1)	QP Altarea QP Tiers (1)
Participations minoritaires	6,8	59	22 37
Actifs gérés pour compte de tiers	41,8	683	- 683
Total	48,6	742	22 720

(1) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2013

(2) Valeur droits inclus

COMMERCE : PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Centre	Création / Restructur./ Extension	A 100%				En QP			
		GLA	Loyers	Invest. nets	Rendement	GLA	Loyers	Invest. nets	Rendement
		créée (m ²)	bruts (M€)	(¹) (M€)		créée (m ²)	bruts (M€)	(¹) (M€)	
Family Village Le Mans 2	Création	16 200				16 200			
Family Village Aubergenville 2	Extension	10 200				10 200			
Family Village Roncq	Création	58 400				29 200			
Family Village Nîmes	Création	27 400				27 400			
Retail Parks		112 200	16,8	197	8,5%	83 000	13,0	156	8,4%
Villeneuve la Garenne	Création	63 300				31 650			
La Valette du Var	Création	38 400				38 400			
Massy -X%	Restr./exten.	7 400				7 400			
Cap 3000	Restr./exten.	18 800				6 300			
Cœur d'Orly	Création	123 000				30 750			
Extension Aix	Extension	4 800				2 400			
C. Commerciaux - France		255 700	88,7	1 050	8,4%	116 900	42,6	513	8,3%
Ponte Parodi (Gênes)	Création	36 900				36 900			
Le Due Torri (Lombardie)	Extension	6 200				6 200			
C. Commerciaux - International		43 100	16,2	169	9,6%	43 100	16,2	169	9,6%
Total au 31 décembre 2012		411 000	121,7	1 418	8,6%	242 920	71,8	838	8,6%
dont restructur./extensions		47 400	28,3	310	9,1%	32 500	16,5	193	8,6%
dont création d'actifs		363 600	93,4	1 108	8,5%	210 500	55,3	645	8,6%

(1) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes

LOGEMENT : RÉSERVATIONS ET SIGNATURES NOTARIÉES



Réservations en valeur et en lots ⁽¹⁾

	2012	2011	
Ventes au détail	646 M€	843 M€	-23%
Ventes en bloc	215 M€	362 M€	-41%
Total en valeur	861 M€	1 205 M€	-29%

	2012	2011	
Ventes au détail	2 103 lots	2 523 lots	-17%
Ventes en bloc	1 094 lots	1 674 lots	-35%
Total en lots	3 197 lots	4 197 lots	-24%

Signatures notariées

	Moy. gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par régions
IDF	177	302	26	505	59%
PACA	78	26	-	104	12%
Rhône-Alpes	66	97	-	164	19%
Grand Ouest	46	20	20	87	10%
Total	367	446	46	860	100%
% par gamme	43%	52%	5%		
2011 sans Laennec				879	
Var				-2%	
2011 total				1 070	
Var				-20%	

(1) En quote-part consolidée

LOGEMENT : BACKLOG, OFFRE À LA VENTE ET PORTEFEUILLE FONCIER

Backlog ⁽¹⁾ : 18 mois d'activité

En M€ TTC	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	% par régions
IDF	594	293	887	63%
PACA	77	76	153	11%
Rhône-Alpes	178	68	245	17%
Grand Ouest	79	49	128	9%
Total	928	486	1 414	100%
Répartition	66%	34%		
2011	1 137	483	1 620	
Var			-13%	

Offre à la vente et portefeuille foncier ⁽²⁾

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total 2012	Nbre de mois	2011
Offre à la vente	611		611	9	633
Portefeuille foncier	1 967	1 490	3 457	48	2 988
Total pipeline	2 578	1 490	4 068⁽³⁾	57	3 621
2011	2 906	715	3 621		
Var	-11%	+108%	+12%		

(1) Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires

(2) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente (en CA TTC), et le portefeuille foncier des programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en CA TTC)

(3) Soit environ 13 550 logements



CONTACT

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

