



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013



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

FAITS MAJEURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2013

COMMERCE

- Indicateurs opérationnels bien orientés (CA commerçants +1,1%)
- Forte progression des loyers consolidés (+12%)

LOGEMENT

- Reprise de l'activité commerciale (+9% en volume)
- Baisse du résultat opérationnel (-33%)

BUREAU

- Forte reprise de la contribution au FFO

STRATÉGIE

- Partenariat 51/49 avec Allianz sur cinq centres commerciaux
- Investissement d'Allianz de 395 M€
- Désendettement massif du Groupe : impact LTV ~ -800 bps

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2013 EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS



	S1 2013	Var
Chiffre d'affaires	787,6 M€	+8%
FFO part du groupe ⁽¹⁾	69,9 M€	-1%
FFO/action après dilution ⁽²⁾	6,4 €	-7%
ANR (Actif net réévalué) ⁽³⁾	1 524,6 M€	+0,9%
ANR/action après dilution ⁽⁴⁾	137,9 €	-0,4% ⁽⁵⁾
LTV publié ⁽⁶⁾	47,6%	-170bps
Impact additionnel de l'accord Allianz ⁽⁷⁾		-800bps

- (1) Le FFO correspond au résultat net avant variations de justes valeurs, charges calculées non cash et frais de transactions
 (2) Après prise en compte de la dilution liée au paiement du dividende en titres (augmentation de 732 590 par rapport au 1^{er} semestre 2012)
 (3) ANR de continuation dilué après prise en compte de la juste valeur des instruments financiers et de la fiscalité non SIIC
 (4) Après prise en compte de 145 000 titres liés à l'absorption de la société Areal détenant les 15% de Bercy Village votée lors de l'AG du 27 juin 2013 et du versement du dividende de 10€/action
 (5) +6,6% avant versement du dividende de 10€/action
 (6) Avant prise en compte de l'impact de l'accord passé avec Allianz qui devrait être de l'ordre de -800 bps
 (7) Mise en place du partenariat d'ici fin 2013

PARTENARIAT ALLIANZ : UN DÉSENDETTEMENT MASSIF DU GROUPE (IMPACT LTV ~ -800 bps)

- Partenariat stratégique sur cinq actifs « core » détenus par le Groupe
- Maintien du contrôle des actifs par Altarea post opération ⁽¹⁾
- Constitution d'une capacité de réinvestissement très significative



Caractéristiques de l'opération

- Durée : 10 ans + 5 ans renouvelable par période de 5 ans
- Mise de fonds propres Allianz : 395M€ pour 49%
- 4 actifs en exploitation et un projet de développement (Toulon)
- Maintien du contrôle par Altarea
- Levée de fonds à des conditions favorables⁽²⁾
- Opération effective d'ici fin 2013

(1) Contrôle opérationnel, financier et comptable (IFRS 10)

(2) Valeurs des actifs supports du partenariat en prime sur les valeurs d'expertise du 31 décembre 2012. L'ANR au 30 juin 2013 est cohérent avec les valeurs retenues dans le cadre de l'accord avec Allianz.



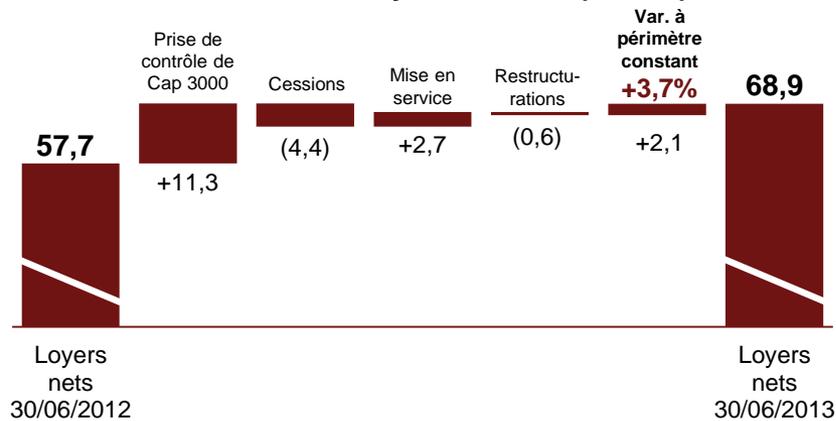
Centre commercial Cap 3000 - Projet d'extension/rénovation

COMMERCE - LA 1^{ÈRE} FONCIÈRE MULTICANAL

PATRIMOINE FRANCE : UNE DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE FAVORABLE

- Bonne tenue du CA des locataires et de la fréquentation
- Fort impact de la prise de contrôle de Cap 3000
- Surperformance des grands centres

Variation des loyers nets ⁽¹⁾ (en M€)



Indicateurs opérationnels

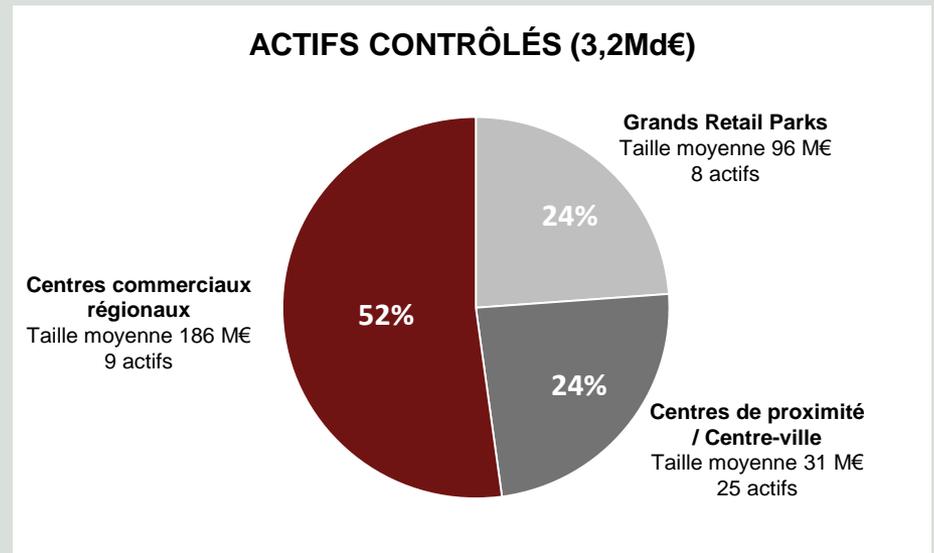
CA des locataires ⁽²⁾	+1,1%
Fréquentation ⁽³⁾	+0,8%
Taux d'effort ⁽⁴⁾	9,6%
Créances douteuses ⁽⁵⁾	1,6%
Vacance financière ⁽⁶⁾	3,9%

- (1) Loyers nets consolidés IFRS
- (2) Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes sur le cumul des 5 premiers mois de l'année
- (3) Centres équipés du dispositif Quantaflow
- (4) 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%
- (5) 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%
- (6) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration

ASSET MANAGEMENT : UNE STRATÉGIE D'OPTIMISATION DES CAPITAUX EMPLOYÉS

- Contrôle des grands actifs « core » (éventuellement en partenariat avec des investisseurs financiers)
- Développement de la gestion pour compte de tiers
- Poursuite de la politique d'arbitrage des centres matures et/ou de petite taille

EXPLOITATION	Valeur (M€) ⁽¹⁾	Loyers bruts (M€) ⁽²⁾
Actifs contrôlés⁽³⁾	3 217	190,2
<i>Q/P groupe</i>	2 780	164,7
<i>Q/P minoritaires</i>	437	25,6
Participations minoritaires	59	6,8
Gestion pour compte de tiers⁽⁴⁾	683	41,8
Total Actifs gérés	3 959	238,8



(1) Valeur d'expertise droits inclus

(2) Valeurs locatives des baux signés au 1er juillet 2013

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

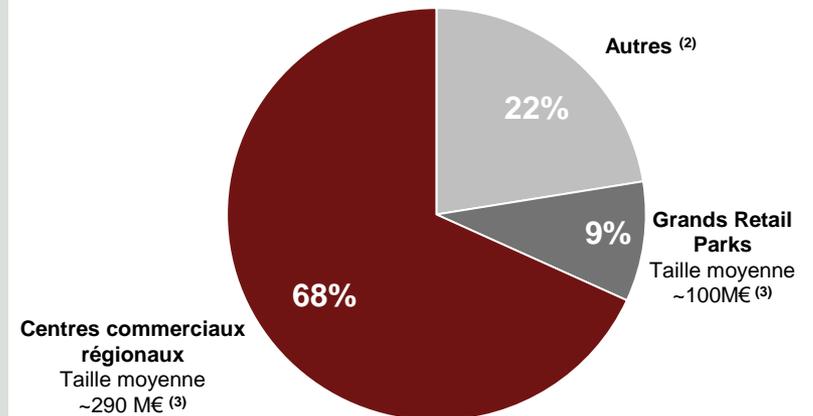
(4) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initialement comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable annuellement

UN PIPELINE MAJORITAIREMENT CONSTITUÉ DE GRANDS CENTRES DOMINANTS

- Le pipeline représente 48% du patrimoine
- Une dynamique de développement qui renforce l'allocation à terme des capitaux du Groupe sur des grands centres

M€	Total à 100%	Total en QP
Investissement ⁽¹⁾	1 530	958
Loyers bruts prévisionnels	137,6	87,4
Rendement prévisionnel	9,0%	9,1%

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS (1,5Md€)



(1) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes
 (2) Autres actifs développés en accompagnement des commerces (bureaux, hôtels, ...)
 (3) Valeur totale du centre estimée à la livraison y compris extension (le cas échéant)

MONTÉE EN GAMME DE LA GALERIE RUE DU COMMERCE

- Bonne tenue des ventes High-tech dans un marché en baisse
- Market place : recrutement de nouveaux marchands issus de la distribution physique



Fréquentation (1) Dont mobile (2)	90 millions 10%	+3,4%
Nb de commandes	1,1 million	+10%
Volume d'affaires Dont High-tech Dont Galerie	184 M€ 128 M€ 56 M€	+3% +2% +4%
Commissions Galerie Taux moyen (% du CA des marchands)	4,5 M€ 8,8%	
Cash-Flow opérationnel	-5,9 M€	-41%

(1) Nombre total de connections sur le site au 31 juin 2013 (source Médiamétrie//NetRating)

(2) Lancement des applications et du site mobile en novembre 2012



IVRY-SUR-SEINE - Les Jardins Inattendus, Coté Square

UN LOGEMENT POUR CHACUN

UN LOGEMENT POUR CHACUN

ENTRÉE DE GAMME



Le Domaine de l'Erdre, Nantes

MILIEU DE GAMME



Monts et Merveilles, Chambéry

HAUT DE GAMME



Jardin des Princes, Boulogne-Billancourt

RÉSIDENCES SERVICES



Le Domaine du Phare Cogedim Club®, Bénodet

NOUVEAUX QUARTIERS



Atlantis Grand Ouest, Massy

REPRISE DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

BAISSE DES MARGES

- Reprise des réservations (+9% en volume, +5% en valeur)
- 60% des réservations en Entrée et Milieu de gamme ⁽¹⁾
- Maintien du chiffre d'affaires, baisse du résultat opérationnel

Réservations, en M€	Entrée & Milieu de gamme	Haut de gamme	Rési- dences services	TOTAL	
Ile-de-France	156	106	16	278	
Régions	108	18	35	162	
Total	264	124	51	440	+5%

Réservations	440 M€	+5%
Chiffre d'affaires	456 M€	+1%
Résultat opérationnel	30,2 M€ 6,6% du CA	-33%
Backlog ⁽²⁾	1 338 M€ 17 mois	-5% (18 mois)
Offre et portefeuille ⁽³⁾	3 930 M€	-3%

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

(2) 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

(3) 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)



Cœur d'Orly - Orly

BUREAU - UN DISPOSITIF COMPLET

UN DISPOSITIF COMPLET

LIVRAISON



RESTRUCTURATION COMPLEXE
Hôtel Dieu Intercontinental Marseille
23 000 m²

DÉVELOPPEMENT



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

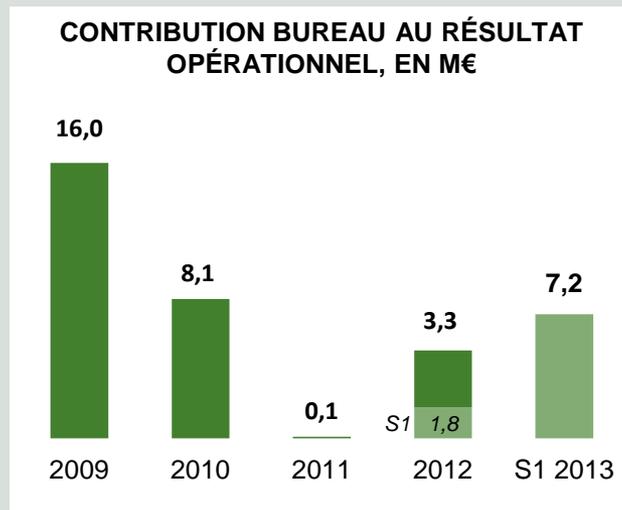
INVESTISSEMENT



ALTA FUND (Lauréat de l'appel d'offre SEMAPA)
Avenue Pierre Mendès France
15 000 m² (développement)

RETOUR DES PROFITS DANS UN MARCHÉ ENCORE ATTENTISTE

- Des résultats financiers en nette hausse, dans le prolongement des succès commerciaux des dernières années
- Une croissance soutenue par le lancement des travaux pour 2 nouvelles opérations



1 projet livré Hôtel Dieu Marseille	23 000 m²
2 projets lancés	109 000 m²
2^e investissement Altafund Av. Mendès-France, Paris	15 000 m²
Chiffre d'affaires	82,7 M€ +71%
Résultat opérationnel	7,2 M€ 8,7% du CA
Backlog (1)	101 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

FINANCES



UN BILAN SOLIDE

Capitaux propres	1 404 M€	+3%
<i>Part du Groupe</i>	1 072 M€	
<i>Minoritaires</i>	332 M€	
LTV publié⁽¹⁾	47,6%	-1,7 pt
BFR	229,2 M€ ⁽²⁾	-14%
<i>% du CA consolidé en 2012</i>	14,5%	-2,2 pt
Liquidité	409 M€	
<i>Dont Corporate</i>	356 M€	

(1) Avant prise en compte de l'accord Allianz dont l'impact sur le LTV du Groupe devrait être de l'ordre de -800 bps

(2) Dont 274,9 M€ de BFR d'exploitation et (45,7) M€ de BFR d'investissement

CHIFFRE D'AFFAIRES

En M€

	S1 2013	S1 2012	
Commerce physique ⁽¹⁾	108,6	93,3	+16%
Commerce online ⁽²⁾	138,3	132,3	+5%
Logement ⁽³⁾	456,1	451,2	+1%
Bureau ⁽⁴⁾	84,6	51,2	+65%
Chiffre d'affaires	787,6	728,0	+8%

⁽¹⁾ Hausse significative des revenus locatifs (90,9M€ soit +13,2%) due à la prise de contrôle de Cap 3000 et à la croissance des loyers France

⁽²⁾ Croissance de la distribution en propre (133,8M€ soit +5%), stabilité des commissions générées par la Galerie (déréférencement de marchands ne correspondant plus au positionnement de la place de marché)

⁽³⁾ Chiffre d'affaires stable par rapport au 1^{er} semestre 2012

⁽⁴⁾ Très forte progression grâce aux bons niveaux de placements atteints en 2012

COMPTE DE RÉSULTAT

En M€	S1 2013	S1 2012	
Commerce physique ⁽¹⁾	80,0	70,9	+13%
Commerce online ⁽²⁾	(5,9)	(4,2)	-41%
Logement ⁽³⁾	30,2	45,4	-21%
Bureau ⁽⁴⁾	7,2	1,8	
Divers	(0,3)	(0,7)	
Cash flow opérationnel	111,2	113,2	-2%
Coût de l'endettement net ⁽⁵⁾	(27,2)	(39,1)	-31%
IS décaissé	(2,0)	-	
FFO *	82,0	74,1	+11%
FFO part du groupe	69,9	70,9	-1%
<i>Par action **</i>	6,4	6,9	-7%
Variations de valeurs & autres éléments non cash ⁽⁶⁾	84,5	(45,4)	
Résultat net consolidé IFRS	166,5	28,7	

(1) Nette augmentation du cash-flow opérationnel due à la prise de contrôle de Cap 3000 et à la croissance des loyers France

(2) Mise en œuvre des investissements Galerie, IT, marketing et multicanal (comptabilisés en charges)

(3) Baisse liée à un « effet de base » (le 1^{er} semestre 2012 ayant bénéficié de la contribution d'opérations à fortes rentabilités) et d'autre part aux efforts commerciaux consentis sur les programmes en cours

(4) Hausse de la contribution bureau liée aux opérations signées en 2012

(5) Diminution de l'endettement net consolidé (-103M€) et baisse du taux moyen d'endettement (2,90% vs 3,52% en 2012) notamment grâce à la restructuration du portefeuille de couvertures

(6) Les variations de valeurs & autres éléments non cash se décomposent comme suit (en M€) :

- Var. de valeur Immeubles de placement, France : 76,6
- Var. de valeur Immeubles de placement, Intern. : (14,5)
- Var. Valeur Instruments financiers : 29,3
- Cessions d'actifs : 10,2
- Impôts différés : (3,7)
- Charges calculées *** : (13,4)

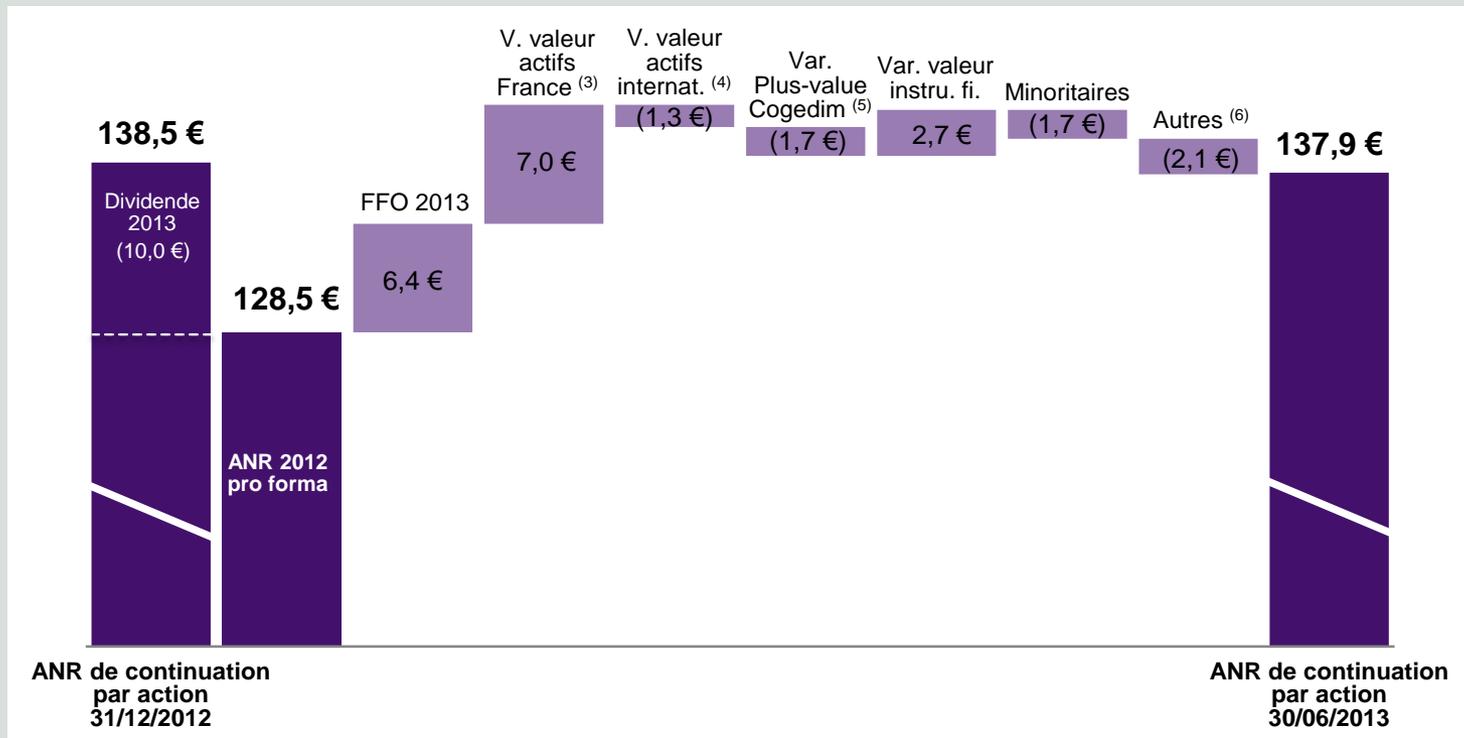
* Funds From Operations (Cash flow courant des opérations) : résultat avant variations de valeurs et charges calculées

** 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 DE CONTINUATION DILUÉ (1) :

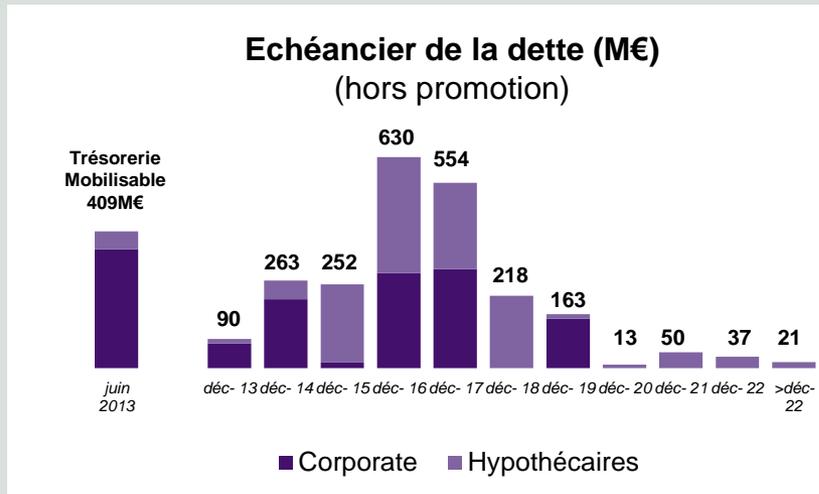
137,9 € PAR ACTION (2) (-0,4%)



- (1) ANR de continuation dilué : Montant des fonds propres nécessaires pour reconstituer le patrimoine du Groupe à l'identique en conservant la même structure financière (calculé post fiscalité latente) / ANR EPRA : 140,5 € (-5,4%) / ANR EPRA NNNNAV : 131,2 € (+0,4%)
- (2) Nombre d'actions dilué, tenant compte des actions créées suite à l'acquisition des minoritaires de Bercy Village (145 000 actions)
- (3) Taux de capitalisation moyen en France : 5,97% au S1 2013 versus 6,10% en 2012
- (4) Taux de capitalisation moyen à l'international : 6,72% au S1 2013 versus 6,70% en 2012
- (5) La valeur de titres Cogedim est inchangée versus 2012
- (6) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts, frais de transaction

SITUATION FINANCIÈRE

- Baisse du LTV (-170 bps) grâce à une génération de cash-flow élevée, aux arbitrages réalisés ainsi qu'à la hausse de la valeur des actifs commerciaux



Dette nette ⁽¹⁾	2 083 M€	-5%
Duration	4,1 ans	
Trésorerie mobilisable ⁽²⁾	409 M€	
LTV ⁽³⁾	47,6%	-1,7 pt
ICR	4,1x	vs. 3,2x
Coût moyen	2,90%	-62 bps

(1) Dont dette hypothécaire 58%

(2) Dont 356 M€ de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées) et 53 M€ d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques

(3) Avant prise en compte de l'accord Allianz dont l'impact sur le LTV du Groupe devrait être de l'ordre de -800 bps

DIVIDENDE EN TITRES

- Renforcement des fonds propres du Groupe

- Le Groupe a proposé à ses actionnaires une option de paiement du dividende 2013 en titres à un prix d'exercice de 104,6 €¹
- Le taux de souscription de cette option a été de 52,11% entraînant la création de 536 364 actions
- Les nouvelles actions ont été admises à la cote le 22 juillet 2013
- Cette opération, postérieure à la clôture, a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres à hauteur de 57 M€

(1) Correspondant à 90% de la moyenne des 20 derniers cours de Bourse précédant la date d'AG du 27 juin 2013 moins le montant du dividende (10,0€)