

# RÉSULTATS ANNUELS 2013



COMMERCES | LOGEMENTS | BUREAUX ET HÔTELS | RSE



RESTAURANT DES C

# 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.

# SOM- MAI- RE



INTRODUCTION .....	<b>P. 4</b>
RÉALISATIONS 2013 .....	<b>P. 5</b>
FINANCE .....	<b>P. 14</b>
STRATÉGIE & PERSPECTIVES .....	<b>P. 22</b>
CONCLUSION .....	<b>P. 34</b>
ANNEXES .....	<b>P. 35</b>

# INTRODUCTION





# RÉALISATIONS 2013





# RÉALISATIONS 2013

## SYNTHÈSE



### UN PARTENARIAT STRATÉGIQUE

**Partenariat de long terme avec Allianz**

**395 M€ de fonds propres levés**

**LTV consolidé ramené à 41,7% (vs 49,3% en 2012)**

### UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE SUR TOUS LES MÉTIERS



**Très bonne performance opérationnelle en France  
Croissance du pipeline**



**Lancement de nouveaux produits  
Forte reprise des ventes tirées par les Institutionnels**



**Année record en nouveaux projets maîtrisés**

### UNE ORGANISATION EN LIGNE AVEC LES AMBITIONS

**Affirmation de la puissance de développement du Groupe**

**Réallocation des fonds propres sur les activités à plus forte valeur ajoutée**

**Une organisation pérennisée pour une nouvelle dimension**



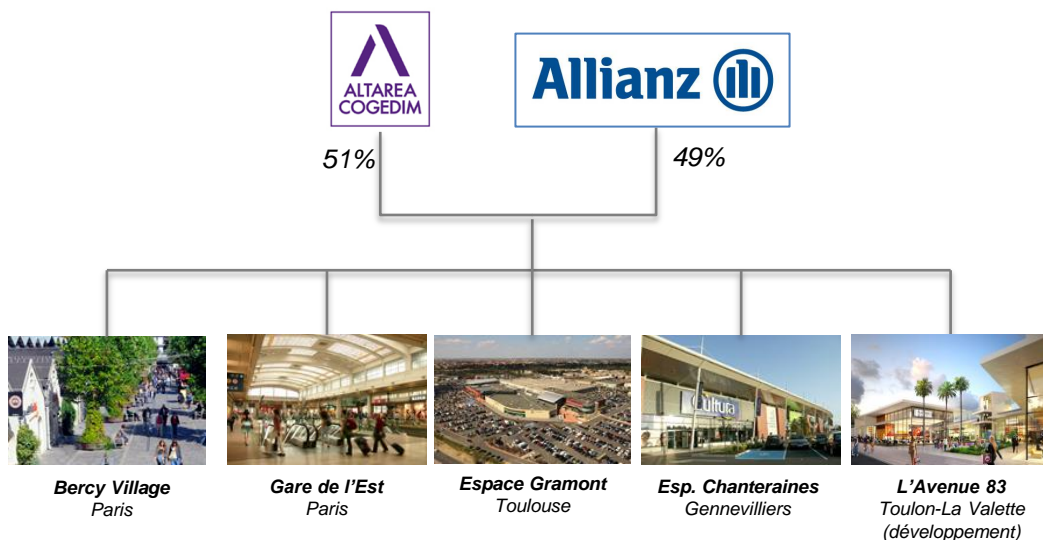
# PARTENARIAT AVEC ALLIANZ

## UN ACCORD STRATÉGIQUE



- Partenariat sur 5 actifs « core » détenus par le Groupe
- Un partenariat au niveau de chaque actif avec un accord cadre permettant le maintien du contrôle par Altarea Cogedim post opération <sup>(1)</sup>

### LE PORTEFEUILLE



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACCORD

- Durée : 10 ans + 5 ans renouvelables
- Valeur du portefeuille : 806 M€ <sup>(2)</sup>
- Mise de fonds par Allianz : 395 M€
- Taux de rendement initial : > 4%
- Taux de rendement final : ~5,5% <sup>(3)</sup>
- Contrats de prestations de services : 100% Groupe Altarea Cogedim

(1) Contrôle opérationnel, financier et comptable (IFRS 10 et 11).  
(2) A 100%, y compris prix de revient du développement de Toulon La Valette.  
(3) Y compris développement de Toulon La Valette.

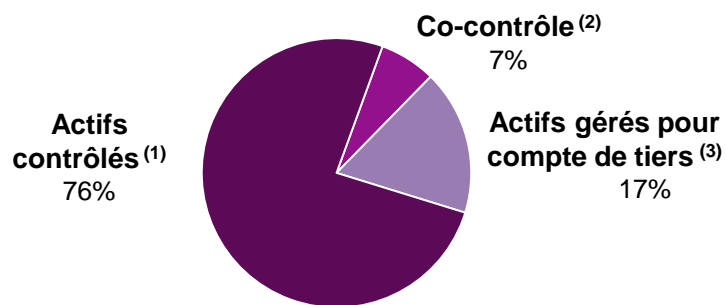


# CENTRES COMMERCIAUX PATRIMOINE



- Très bonne performance opérationnelle des actifs France (84% du patrimoine)
- Un patrimoine très majoritairement constitué d'actifs de grande taille (44 actifs, 75 M€ en moyenne)
- A l'international (16% du patrimoine) : baisse des valeurs locatives, notamment en Italie

## VALEUR DU PATRIMOINE (en M€)



**VALEUR TOTALE : 4,0 Md€**  
dont QP Groupe : 2,3 Md€

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE FRANCE (actifs contrôlés)

<b>CA des locataires</b> (4)	<b>+0,7%</b>
CNCC	-2,1%
<b>Fréquentation</b>	<b>+0,1%</b>
CNCC	-1,7%
<b>Variation des loyers nets à p.c. France</b>	<b>+5,0%</b>
<b>Taux d'effort</b> (5)	<b>10,2%</b>
<b>Créances douteuses</b> (6)	<b>1,5%</b>
<b>Vacance financière</b> (7)	<b>3,4%</b>

(1) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(2) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

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

(4) Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes sur 2013, à 100%.

(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.

(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.

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





# CENTRES COMMERCIAUX PIPELINE



- Nouveaux projets maîtrisés, pour 430 M€ d'investissement
- Le pipeline représente potentiellement 70% des loyers du patrimoine existant <sup>(1)</sup>
- Retour à une dynamique de croissance inédite depuis la crise

## DES PROJETS DE NOUVELLE GÉNÉRATION



L'Avenue 83, Toulon-La Valette



Cap 3000, Nice



Le Qwartz, Villeneuve-la-G.



Ponte Parodi, Gênes

## UNE FORTE RENTABILITÉ & UNE POLITIQUE D'ENGAGEMENT RIGOUREUSE

<b>Surface GLA</b>	<b>465 000 m<sup>2</sup></b>
<i>dont restructurations/extensions</i>	<i>200 000 m<sup>2</sup></i>
<i>dont créations</i>	<i>265 000 m<sup>2</sup></i>
<b>Investissements nets <sup>(2)</sup></b>	<b>1 653 M€</b>
<i>dont QP Groupe</i>	<i>1 190 M€</i>
<b>Loyers bruts prévisionnels</b>	<b>153 M€</b>
<b>Rendement</b>	<b>9,3%</b>

(1) Loyers du pipeline en quote-part ramenés aux loyers du patrimoine en quote-part.

(2) Budget net complet incluant les frais financiers de portage du projet et les coûts internes.



# E-COMMERCE

## DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE DIGITALE & MULTICANAL



- Refonte du site et renforcement qualitatif du positionnement
- Déploiement de la stratégie multicanal

### VERS LA FONCIÈRE MULTICANAL

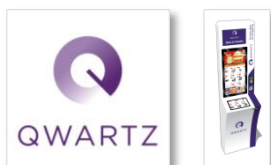
#### MARKET PLACE



"Le Repaire de Bacchus"



#### STORE TO WEB



Cité du e-commerce

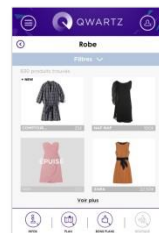


Travel retail

#### WEB TO STORE



1<sup>er</sup> moteur de recherche produit en magasin



### INDICATEURS OPÉRATIONNELS

Fréquentation (1)	188 millions	+4,1%
<b>Volume d'affaires</b>	<b>429 M€</b>	+1%
Dont High-tech	319 M€	+1%
Dont Galerie	110 M€	+2%
<b>Commissions Galerie</b>	<b>9,6 M€</b>	+1%
Taux moyen % du CA des marchands	8,8%	stable
<b>Marchands recrutés en 2013</b>	<b>340</b>	
<b>Enseignes issues du commerce physique</b>	<b>60</b>	

(1) Nombre total de connections sur le site en 2013 (source Xiti).



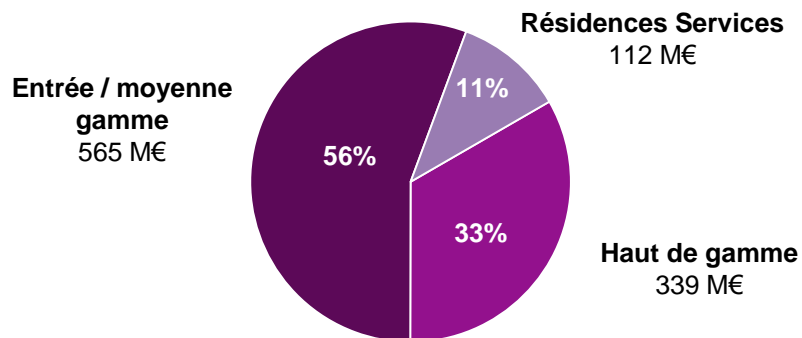
# LOGEMENT

## FORTE CROISSANCE DES VOLUMES



- Réservations tirées par les ventes aux institutionnels et la mutation du mix produit
- Une offre en phase avec le marché (entrée / moyenne gamme, résidences services, nouveaux quartiers)
- Baisse du résultat opérationnel : effet de base et volonté de maintenir le taux d'écoulement

### RÉSERVATIONS : 1 016 M€ (+18%)



### INDICATEURS OPÉRATIONNELS

<b>Réservations (en valeur)</b>	<b>1 016 M€</b>	<b>+18%</b>
<i>dont ventes institutionnels</i>	<i>366 M€</i>	<i>+70%</i>
<b>Réservations (nb de lots)</b>	<b>3 732</b>	<b>+17%</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>883 M€</b>	<b>-3%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>62,3 M€</b>	<b>-38%</b>
	7,1% du CA	
<b>Backlog <sup>(1)</sup></b>	<b>1 331 M€</b>	<b>-6%</b>
	17 mois	(18 mois)
<b>Offre et portefeuille <sup>(2)</sup></b>	<b>4 430 M€</b>	<b>+9%</b>
Nombre de lots	16 580	+22%

(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).



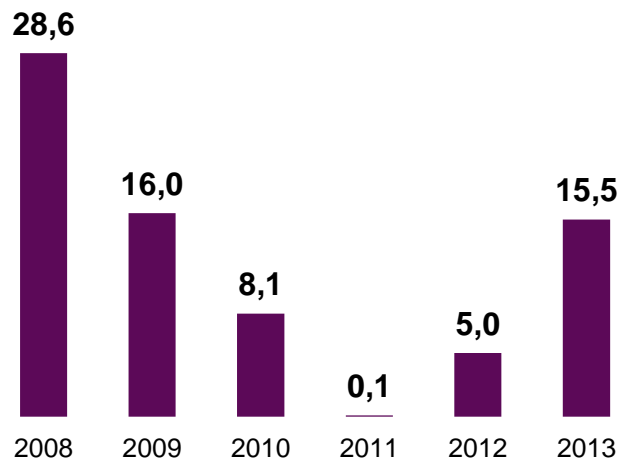
# BUREAU

## UN NOUVEAU CYCLE DE CROISSANCE

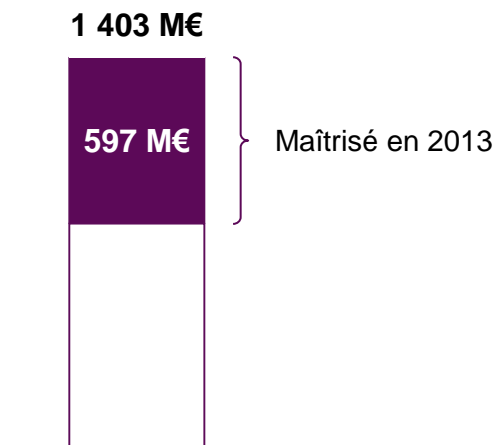


- Rechargement du portefeuille d'opérations maîtrisées (+ 110 000 m<sup>2</sup> pour 597 M€<sup>(1)</sup>)
- Une reprise amplifiée par AltaFund (≈ moitié des nouvelles opérations)
- Contribution au résultat opérationnel en hausse significative

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL BUREAU (en M€)



### PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS MAÎTRISÉES (montants<sup>(1)</sup>)



SEMAPA, Paris



Neully-sur-Seine, Av. Charles de Gaulle



Lyon - Gerland

(1) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient.





# DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RSE

## UN ACTEUR RESPONSABLE



- Le développement durable : un enjeu fondamental pour le Groupe
- Un grand acteur de la bataille pour l'emploi

### UNE PERFORMANCE RECONNUE



- 1<sup>er</sup> Promoteur/développeur français <sup>(1)</sup> & 3<sup>ème</sup> Foncière française
- Systématiquement dans le trio de tête depuis 3 ans

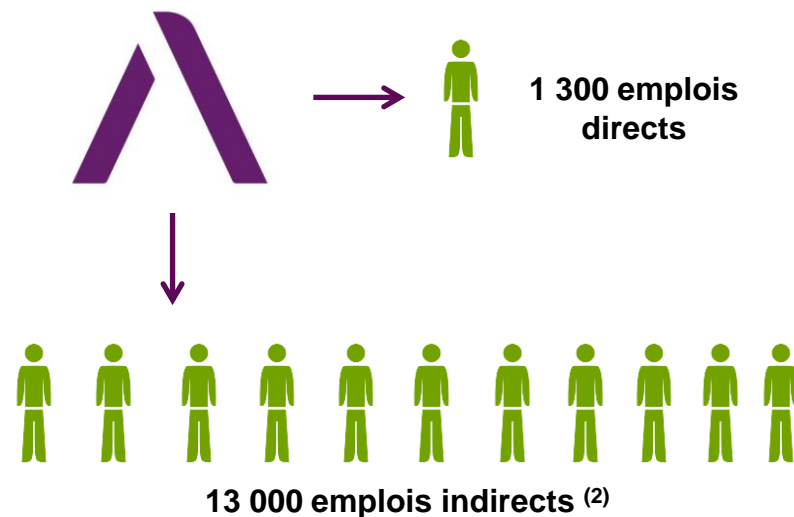


- 90% pour le niveau de transparence
- B pour le niveau de performance
- 1<sup>ère</sup> foncière commerce française



- Note de 77%
- 1<sup>er</sup> Promoteur/ développeur français & 9<sup>ème</sup> mondial (sur 276)

### PLUS DE 14 000 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS



Indicateur vérifié par Ernst & Young

(1) Ex-aequo.

(2) Emplois supportés en France.

# FINANCE





## LES RÉSULTATS



### RENFORCEMENT DU BILAN

Croissance des Capitaux propres	1 833 M€	+35%
Réduction du ratio LTV	41,7%	-762 bps
Forte liquidité	338 M€	

### RÉSULTATS EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

Cash-flow opérationnel	218,6 M€	-3%
FFO Part du Groupe	142,2 M€	-5%
ANR NNAV	1 491,2 M€	+5%

### INDICATEURS PAR ACTION

FFO pdg /action	12,7 €/action	-11%
ANR NNAV /action	128,7 €/action	-2%



# RENFORCEMENT DU BILAN

## IMPACT DES PARTENARIATS

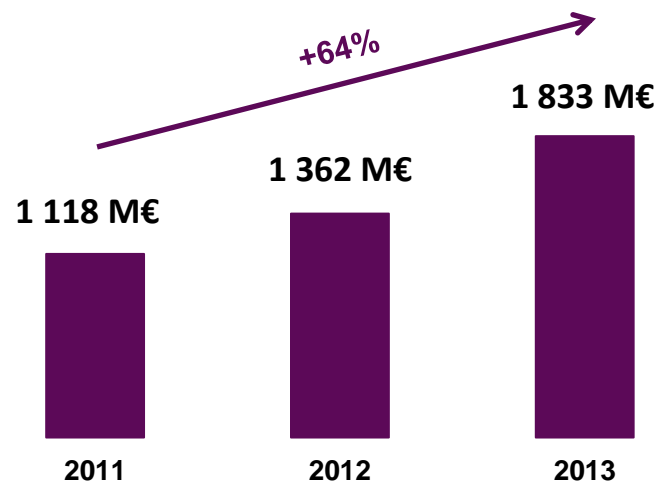


- Croissance des capitaux propres consolidés : + 64% en deux ans
  - 125 M€ de dividendes en titres (dilution de 14%)
  - 609 M€ de capitaux propres levés auprès des tiers

### PRINCIPALES OPÉRATIONS EFFECTUÉES

En M€	2012	2013	TOTAL
TSDI APG	109		109
Intégration globale Cap 3000	159		159
Partenariat Allianz		324	324
Acquisition 15% Bercy Village		17	17
Dividende en titres <sup>(1)</sup>	69	56	125
<b>TOTAL</b>	<b>337</b>	<b>397</b>	<b>734</b>

### CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS <sup>(2)</sup>



(1) Création de 1,4 million d'actions en 2012 et 2013.

(2) 1 833 M€ en 2013, dont 1 151 M€ Groupe et 682 M€ hors Groupe.





# FINANCEMENTS ET LIQUIDITÉ

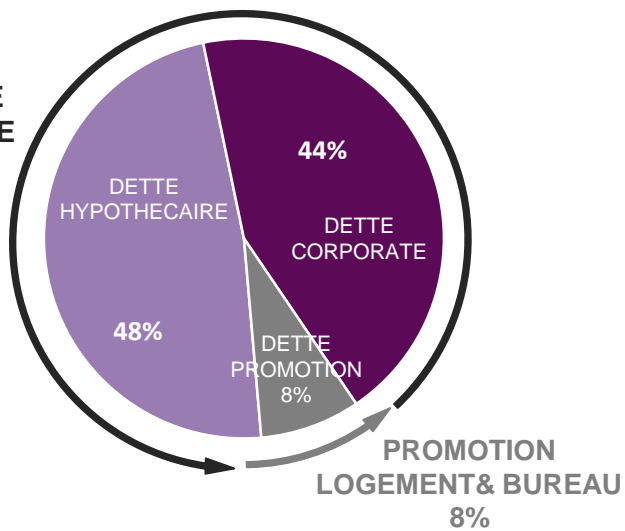
## DES RATIOS TRÈS SOLIDES



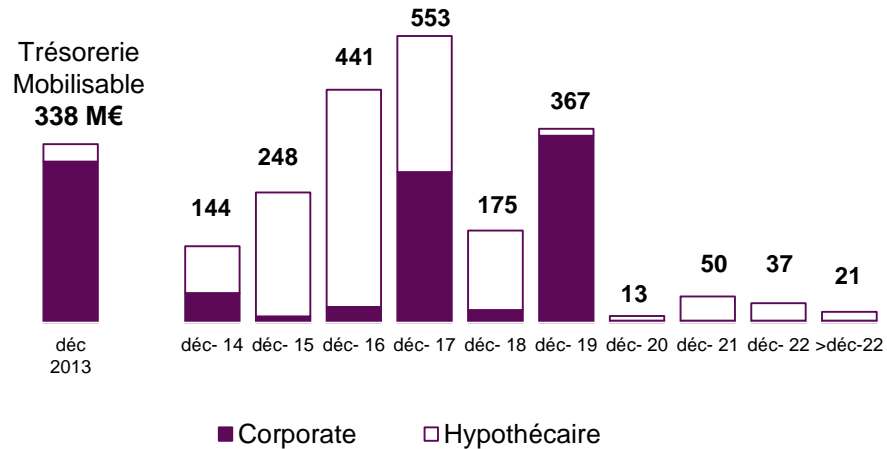
- LTV : 41,7%
- ICR : 4,5x
- Duration : 4,1 an

DETTE NETTE : 1 837 M€ (-16%)

FONCIERE  
COMMERCES  
92%



ECHÉANCIER DE LA DETTE hors promotion (en M€)





# CASH-FLOW OPÉRATIONNEL

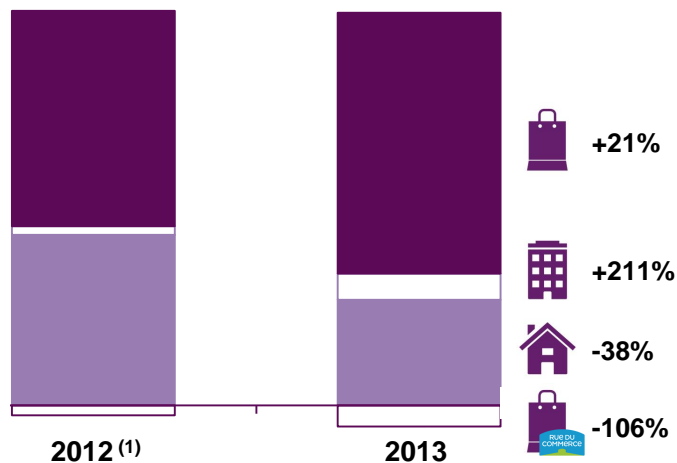
## STABILITÉ



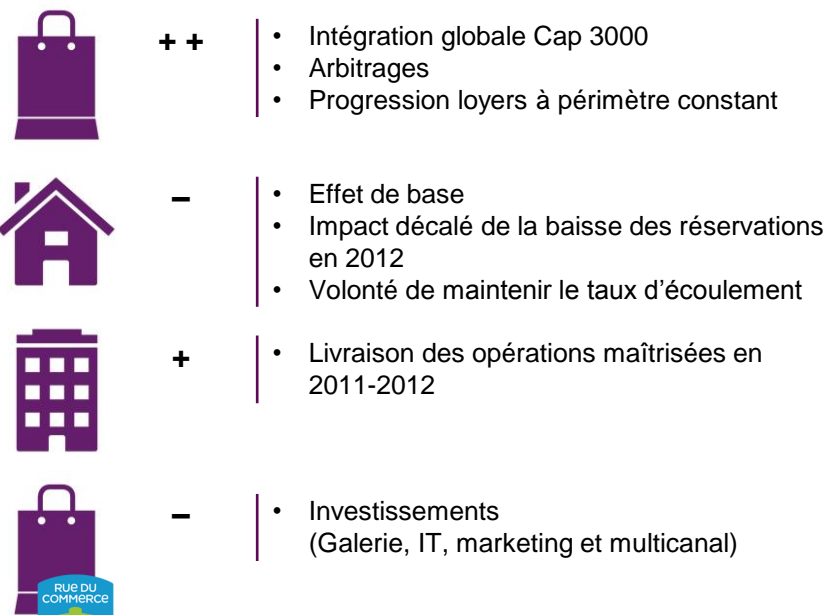
- Baisse de la contribution des activités Logement et E-commerce
- Compensée par la bonne performance des activités Commerce physique et Bureau

### CASH-FLOW OPÉRATIONNEL

224,3 M€ → 218,6 M€ -3%



### ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION PAR ACTIVITÉ



(1) 1<sup>ère</sup> application des normes de consolidation IFRS 10, 11 et 12 au 31 décembre 2013 => les données de l'exercice 2012 ont fait l'objet d'un retraitement pour permettre la comparabilité. Se reporter au Rapport d'activité.

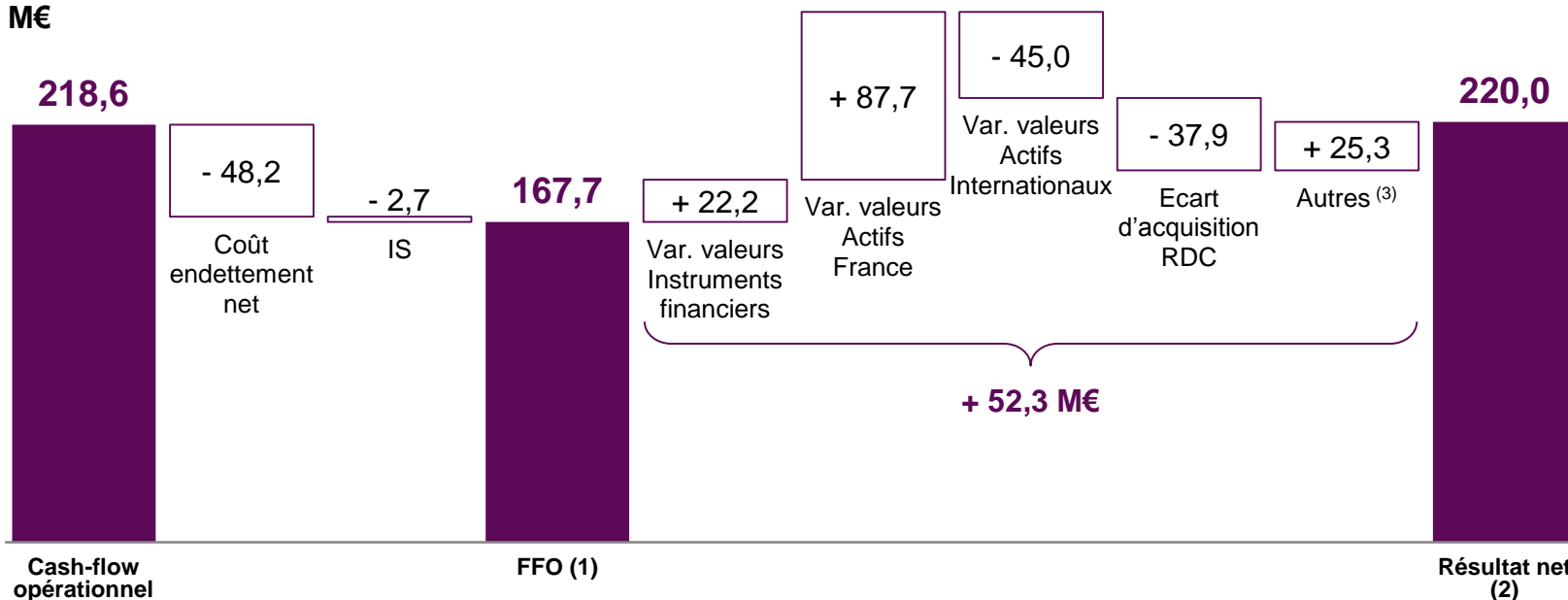


# DU CASH-FLOW OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET



- FFO consolidé 167,7 M€ (+6%)
- FFO p.d.g. 142,2 M€ (-5%) ⇒ 12,7 €/action (-11%)
- Résultat net consolidé 220,0 M€
- Résultat net p.d.g. 146,2 M€ ⇒ 13,0 €/action (+146%)

En M€



(1) Groupe et hors Groupe. FFO Part du Groupe : 142,2 M€ (-5%).

(2) Groupe et hors Groupe. Résultat net Part du Groupe : 146,2 M€ (+162%).

(3) Cessions d'actifs, impôts différés et charges calculées.



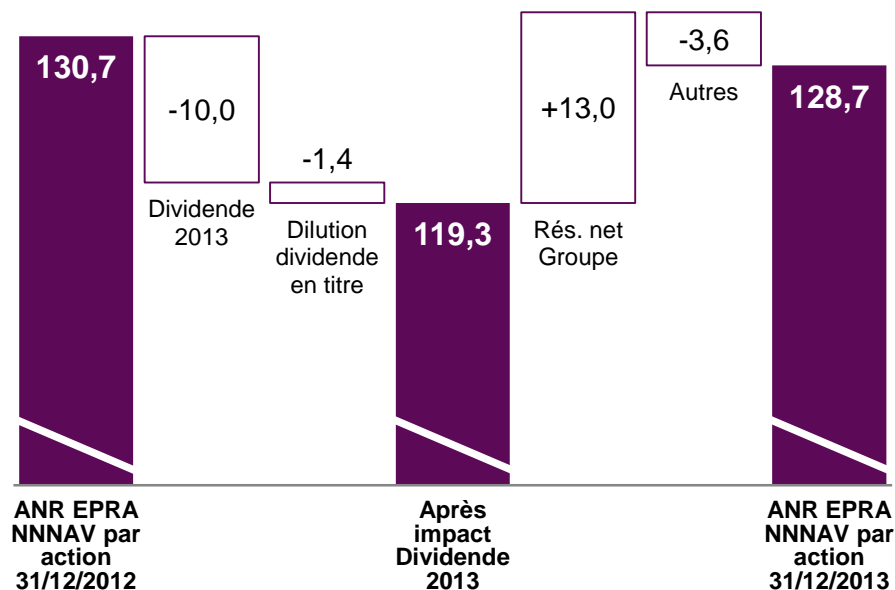
# ANR EPRA NNAV<sup>(1)</sup>

## 128,7 € PAR ACTION (-1,6%)



- ANR NNAV en hausse de +4,6% à 1 491 M€
- Par action, baisse de -1,6% à 128,7 €/action (effet dilutif du dividende 2012 versé en titres)

En €/action



### • Impact dividende :

- Distribution 2013
- Création de 536 364 nouvelles actions

### • Résultat net part du Groupe :

- 146,2 M€
- 13,0 €/Action

(1) ANR EPRA NNAV : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de liquidation // ANR EPRA : 134,9 € (-9,2%) / ANR de continuation : 134,2 € (-3,1%).  
Nombre d'actions dilué, tenant compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres et de l'augmentation de capital relative à Bercy Village (681 634 actions).





## DIVIDENDE



- **Dividende de 10 € par action au titre de l'exercice 2013**

*proposé à l'Assemblée Générale du 7 mai 2014*

- **Dividende de 10,0 € dont :**
  - 0,35 € /action correspondant au remboursement de prime d'émission
  - 2,58 € /action de distribution de revenus exonérés (SIIC)
  - 7,07 € /action de distribution de revenus taxables
- 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

# STRATÉGIE & PERSPECTIVES





# LE MODÈLE OPÉRATIONNEL

## UNE PLATEFORME SANS ÉQUIVALENT



- Une expertise multi-métiers
- Une capacité d'origination à grande échelle de projets innovants et rentables
- Adaptabilité, créativité, efficience de l'organisation et association des collaborateurs au modèle entrepreneurial

### PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT GÉRÉS PAR LES ÉQUIPES DU GROUPE (Chiffres à 100%)

	Surfaces	Valeur de marché
Commerce <sup>(1)</sup>	465 000 m <sup>2</sup>	2,6 Md€
Logement <sup>(2)</sup>	953 000 m <sup>2</sup>	4,4 Md€
Bureau <sup>(3)</sup>	457 000 m <sup>2</sup>	1,4 Md€
<b>Total</b>	<b>1 877 000 m<sup>2</sup></b>	<b>8,4 Md€</b>

### UNE EXPERTISE MULTI-MÉTIERS

- 1 300 collaborateurs
- Puissance de la force de développement
- Marketing, Ventes
- Développement de nouveaux produits - R&D et conception
- Expertise digitale
- Montages financiers / juridiques
- Réalisation, marchés

(1) Pipeline d'opérations maîtrisées (ie hors projets identifiés en cours de maîtrise), surface GLA, valeur : loyers capitalisés à 6%.

(2) Offre à la vente + portefeuille (ie hors opérations en cours de construction).

(3) VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés.



## LE MODÈLE FINANCIER

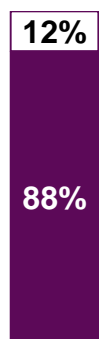
### GESTION DU RISQUE ET DE LA RENTABILITÉ



- Un profil de risque fondamentalement « foncière commerce »
- Forte contribution des autres métiers pour une allocation limitée en fonds propres
- Les grands partenaires investisseurs au cœur du modèle

#### UNE OPTIMISATION DU RISQUE ET DE LA RENTABILITÉ

Capitaux  
alloués



Contribution au  
Résultat Opérationnel



■ Commerces

#### LES GRANDS PARTENAIRES INVESTISSEURS

 **CRÉDIT AGRICOLE**  
ASSURANCES

— Le bon sens a de l'avenir —

GRUPE



 **apg**  
morgen is vandaag

**Allianz** 

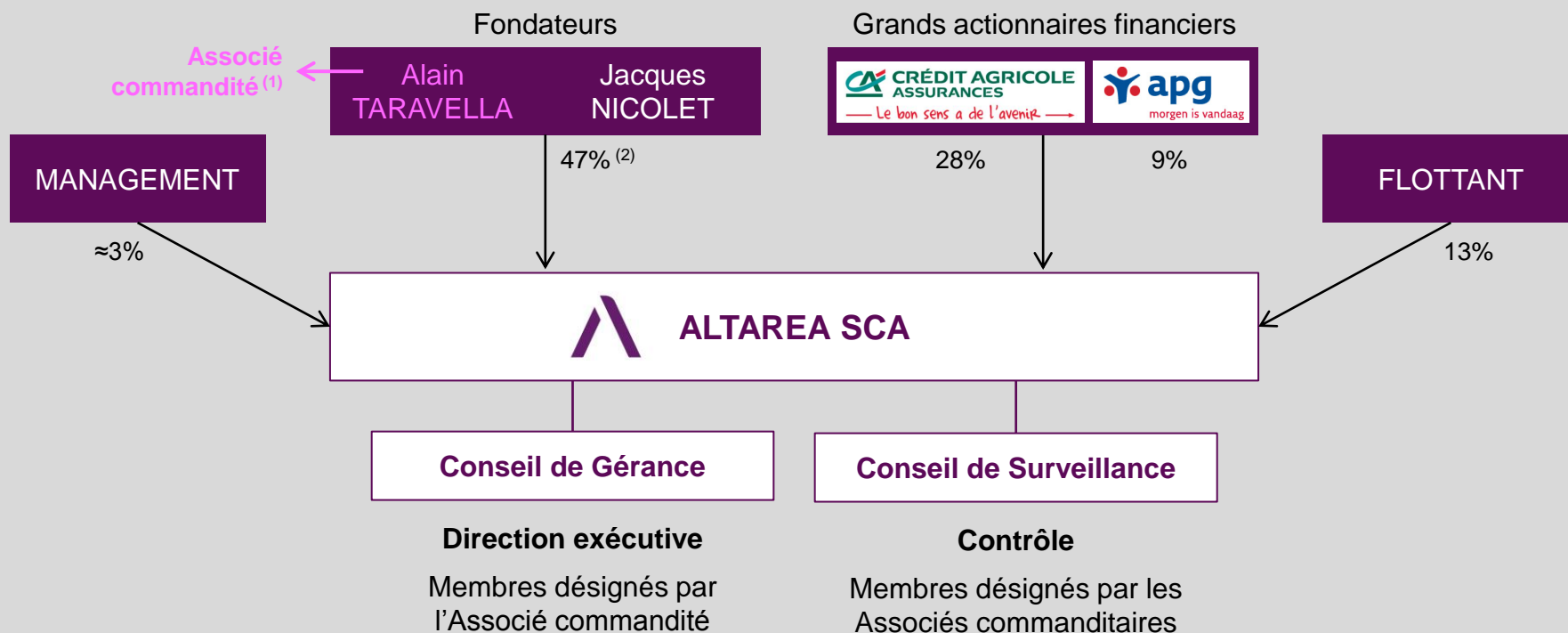




# EVOLUTION DE LA GOUVERNANCE RENFORCEMENT ET PÉRENNISATION



- Nomination d'un nouveau Président du Conseil de Surveillance
- Elargissement du Conseil de Gérance
- Sortie de Foncière des Régions, remplacée par Crédit Agricole Assurances



(1) A travers la société Altafi2

(2) 44% Alain Taravella, 3% Jacques Nicolet



# L'AVENUE 83 – TOULON LA VALETTE

## UN INVESTISSEMENT À RISQUE MAÎTRISÉ



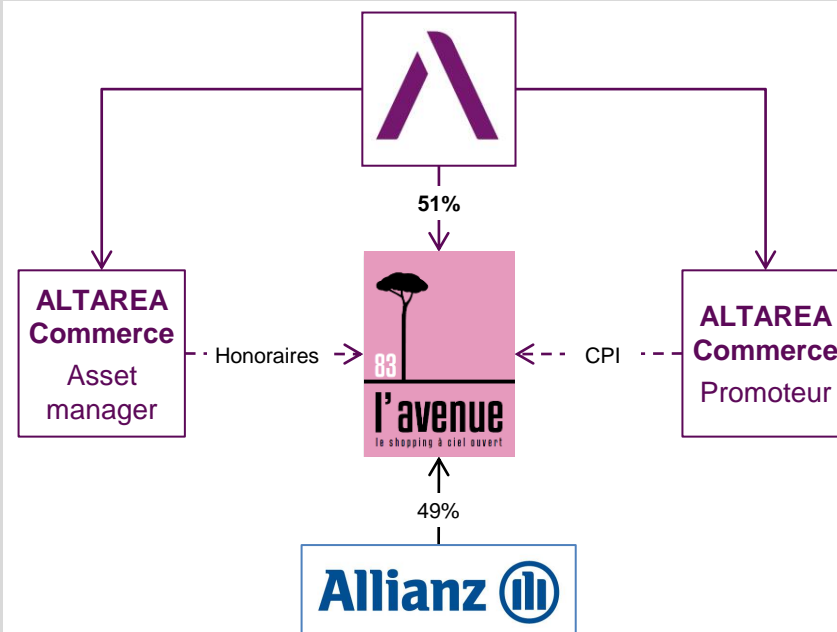
- Le Groupe est à la fois promoteur, investisseur, garant et gestionnaire
- Le Groupe intervient en amont du projet (maîtrise foncière, autorisations, conception)
- Pour Allianz, un investissement sécurisé sur le prix de revient (CPI avec garantie Groupe) et sur le rendement (garantie locative partielle)

### LE PRODUIT



- Centre de commerces et de loisirs de 51 000 m<sup>2</sup>
- Multiplex Gaumont Pathé de 16 salles
- 2 grandes surfaces spécialisées + 14 MS + 60 boutiques
- 20 restaurants, 3000 m<sup>2</sup> de terrasses
- Inscrit dans un projet urbain mixte (logements, bureaux, hôtel)

### LE MONTAGE





# VENTES EN BLOC LOGEMENT : UN PRODUIT MIXTE POUR RÉSOUDRE L'ÉQUATION DU RENDEMENT



- Le Groupe est à la fois promoteur et gestionnaire, Logement et Commerce
- Pour Crédit Agricole Assurances, la mixité de l'ensemble permet d'atteindre une rentabilité globale attractive
- L'ensemble s'inscrit dans le développement d'un « Nouveaux Quartier », source de création de valeur à terme pour l'investisseur

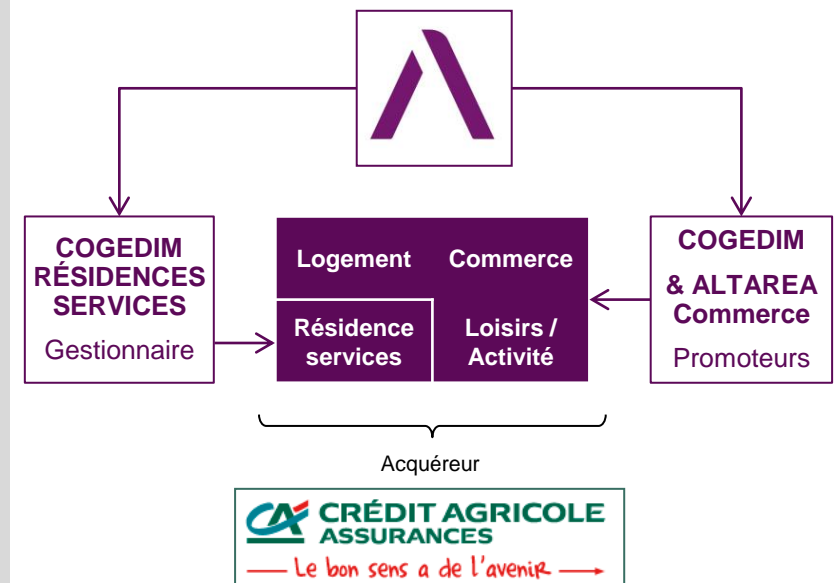
## MASSY PLACE DU GRAND OUEST



- 325 logements, dont 85 Cogedim Club ®
- 7 000 m<sup>2</sup> de commerces
- Loisirs / activité pour 15 000 m<sup>2</sup>

Inclus dans une opération globale COGEDIM de 900 logements

## LE MONTAGE





# COGEDIM CLUB® : UNE APPROCHE INTÉGRÉE PROMOTEUR-GESTIONNAIRE-INVESTISSEUR



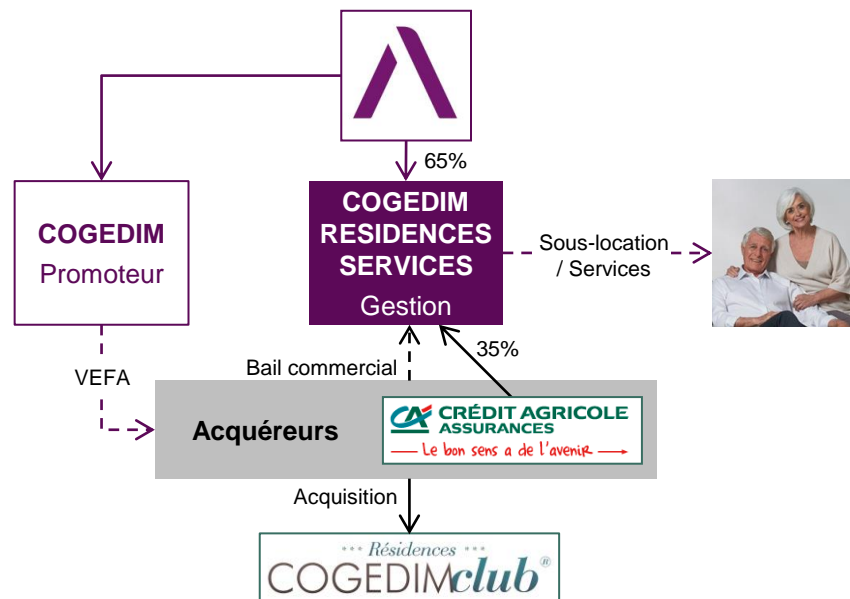
- Le Groupe est à la fois promoteur, gestionnaire et investisseur (sous-location)
- Crédit Agricole Assurances a investi dans :
  - Les résidences (vente en bloc)
  - La société de gestion (prise de participation de 35%)  
⇒ Amélioration du rendement et valorisation du fonds de commerce dans le temps
- Pour les acquéreurs particuliers : cadre fiscal favorable + risque locatif porté par la société de gestion

## LE PRODUIT



- Localisation en cœur des villes et panel de services à la carte
- Les seniors conservent leur indépendance dans un cadre de vie favorisant le lien social et une vie active
- Les résidences sont construites et gérées par le Groupe
- Investissement par appartement => approche patrimoniale

## LE MONTAGE





# ALTA FUND

## LE MOTEUR DE LA CROISSANCE DU BUREAU



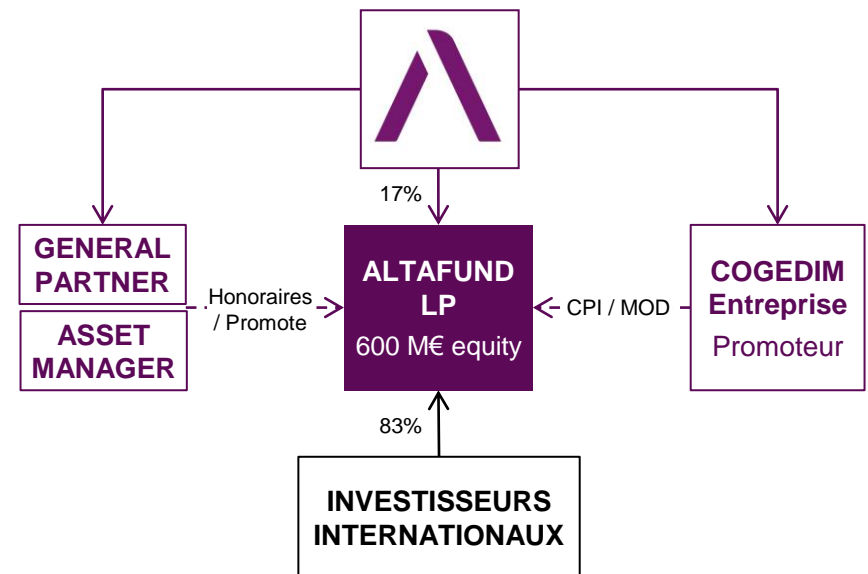
- Le Groupe agit en tant que promoteur, fund et asset manager et investisseur
- AltaFund s'appuie sur les savoir-faire du Groupe : Cogedim promoteur exclusif, investissement 100% discrétionnaire
- Participation significative du Groupe (17% d'AltaFund) => Assurance d'une gestion rigoureuse pour les Investisseurs

### LE POSITIONNEMENT DU PRODUIT



- Sur des emplacements prime, immeubles à potentiel « core » à restructurer
- Repositionnement aux meilleurs standards du marché et à forte valeur ajoutée environnementale
- Actifs destinés à être arbitrés à moyen terme

### LE MONTAGE







# LA CITÉ DU E-COMMERCE // QWARTZ

## DÉCLOISONNEMENT COMMERCE PHYSIQUE / ONLINE



- Une offre multicanal unique à destination des enseignes
- Divers canaux de présence physique et/ou digitale dans le Quartz



### PRÉSENCE PHYSIQUE

BOUTIQUE  
QWARTZ



EXPERIENCE  
STORE



VITRINES  
MAGAZINES



### PRÉSENCE DIGITALE

CITÉ DU  
E-COMMERCE

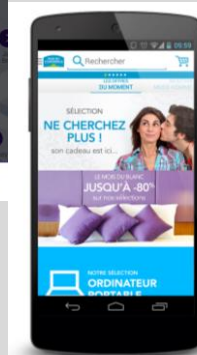
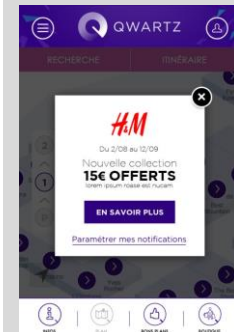


MARQUE –  
ENSEIGNE

SITE INTERNET  
APPLI MOBILE



APPLICATION  
MOBILE RDC







2014

## UNE ANNÉE DE TRANSITION



### PROLONGEMENT DES TENDANCES 2013



- Croissance des loyers à périmètre constant
- Impact du partenariat Allianz (partage des loyers)
- Investissements digitaux



- Progression des ventes (nouvelle offre)
- Fin de la contribution des programmes « millésime 2010-2011 »
- Réduction temporaire des résultats



- Maîtrise de nouveaux projets
- Contribution croissante aux résultats

### IMPACT SUR LE FFO

- Baisse marquée au premier semestre 2014
- Forte reprise attendue en fin d'année



# 2017-2018 HYPOTHÈSES



## HYPOTHÈSES MACRO- ÉCONOMIQUES

- **Marché de la dette : conditions similaires**
- **Faiblesse des prix immobiliers et des loyers**
- **Absence de dégradation supplémentaire de l'environnement juridique et fiscal**

## HYPOTHÈSES OPÉRATIONNELLES



- **Mise en œuvre du pipeline financée par des partages/arbitrages d'actifs existants**
- **Contribution du e-commerce à l'équilibre**



- **Objectif : 7 500 logements avec marge opérationnelle adaptée**



- **Objectif : 300 à 500 M€ de volume d'activité annuel**



2017-2018

## PROFIL DE RISQUE ET OBJECTIFS FINANCIERS



Profil de risque réduit (LTV < 45%)

Poursuite de la politique de partenariats

⇒ FFO 2017-2018 : > 200 M€ en QP Groupe

⇒ Dividende 2015 : 10,00 €/action minimum  
Option de réinvestissement en actions



# CONCLUSION



# ANNEXES





# COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ



En M€	31/12/2013			31/12/2012 retraité			31/12/2012 publié
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)
Commerce "Physique"	196,1	19%	196,1	164,9	0,9	165,8	190,9
Commerce "Online"	328,1	1%	328,1	325,2	(0,0)	325,1	325,1
Logement	883,3	(3)%	883,3	915,0		915,0	949,2
Bureau	110,8	40%	110,8	79,4		79,4	118,8
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>1 518,4</b>	<b>2%</b>	<b>1 518,4</b>	<b>1 484,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1 485,4</b>	<b>1 584,0</b>
Commerce "Physique"	153,9	21%	68,5	127,1	13,6	140,7	135,0
Commerce "Online"	(12,5)	106%	(47,0)	(6,0)	(7,9)	(13,9)	(6,0)
Logement	62,3	(38)%	(5,2)	100,7	(4,7)	95,9	100,6
Bureau	15,5	211%	(1,9)	5,0	(2,9)	2,1	5,1
Autres	(0,6)	(76)%	(0,6)	(2,5)	(0,6)	(3,0)	(2,5)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>218,6</b>	<b>(3)%</b>	<b>13,8</b>	<b>224,3</b>	<b>(2,5)</b>	<b>221,7</b>	<b>232,2</b>
Coût de l'endettement net	(48,2)	(25)%	(6,6)	(63,9)	(3,3)	(67,2)	(71,7)
Actualisation des dettes et créances	-		(0,2)	-	(0,0)	(0,0)	-
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-		22,2	-	(73,9)	(73,9)	-
Résultat de cession de participation	-		(0,0)	-	0,7	0,7	-
Impôts sur les sociétés	(2,7)		23,2	(1,7)	(19,3)	(21,0)	(1,9)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>167,7</b>	<b>6%</b>	<b>52,3</b>	<b>158,6</b>	<b>(98,4)</b>	<b>60,2</b>	<b>158,6</b>
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	142,2	(5)%	4,1	149,7	(93,8)	(55,9)	149,7
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)</i>	11,232			10,548			10,547
<b>FFO PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>12,66€</b>	<b>(11)%</b>		<b>14,19€</b>			<b>14,19€</b>



# BILAN DÉTAILLÉ (1/2)



En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012 Retraité	31/12/2012 publié
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>3 600,7</b>	<b>3 558,7</b>	<b>3 617,5</b>
Immobilisations incorporelles	237,7	276,7	276,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	128,7	166,6	166,6
<i>dont Marques</i>	98,6	98,6	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,4	11,5	11,5
Immobilisations corporelles	12,6	11,3	11,4
Immeubles de placement	3 029,0	3 021,9	3 200,3
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 917,9	2 869,6	3 037,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	111,1	152,4	163,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	278,6	210,6	84,7
Créances et autres actifs financiers non courants	6,6	6,8	18,3
Impôt différé actif	36,2	31,4	26,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 292,2</b>	<b>1 376,7</b>	<b>1 504,3</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1,7	4,8	4,8
Stocks et en-cours nets	606,4	658,8	702,6
Clients et autres créances	428,2	402,9	456,7
Créance d'impôt sur les sociétés	2,3	1,8	1,8
Créances et autres actifs financiers courants	18,1	15,3	16,3
Instruments financiers dérivés	0,8	0,1	0,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,9	293,0	321,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 892,9</b>	<b>4 935,4</b>	<b>5 121,8</b>

# BILAN DÉTAILLÉ (2/2)



En M€	31/12/2013	31/12/2012 retraité	31/12/2012 publié
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 832,9</b>	<b>1 362,0</b>	<b>1 362,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 151,3</b>	<b>1 023,7</b>	<b>1 023,7</b>
Capital	177,1	131,7	131,7
Primes liées au capital	437,0	481,6	481,6
Réserves	391,0	354,6	354,6
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	146,2	55,9	55,9
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>681,6</b>	<b>338,2</b>	<b>338,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	498,8	224,9	224,9
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109,0	109,0	109,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	73,8	4,3	4,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 782,5</b>	<b>2 259,1</b>	<b>2 371,8</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 722,7	2 148,0	2 254,2
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an</i>	12,7	13,9	14,8
<i>dont Emprunts obligataires, non courant</i>	248,5	250,0	250,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 432,3	1 867,4	1 972,7
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	29,2	16,7	16,7
Autres provisions long terme	21,1	21,7	25,7
Dépôts et cautionnements reçus	26,8	27,1	29,1
Impôt différé passif	11,9	62,3	62,9
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 277,6</b>	<b>1 314,3</b>	<b>1 388,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	436,2	303,5	311,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	323,4	264,5	282,3
<i>dont Billets de trésorerie et intérêts courus</i>	28,0	-	2,7
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	39,7	1,8	2,7
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	44,9	37,2	26,1
Instruments financiers dérivés	73,7	171,5	181,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	739,5	836,4	892,9
Dettes d'impôt exigible	28,1	2,8	2,8
Dettes auprès des actionnaires	0,0	0,0	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 892,9</b>	<b>4 935,4</b>	<b>5 121,8</b>

# ACTIF NET RÉÉVALUÉ



ANR GROUPE	31/12/2013				31/12/2012	
	En M€	Var	€/action	Var/act.	En M€	€/action
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 151,3</b>		<b>99,3</b>		<b>1 023,7</b>	<b>93,8</b>
Autres plus-values latentes	317,6				381,9	
Retraitement des instruments financiers	71,5				177,1	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	23,4				38,0	
<b>ANR EPRA</b>	<b>1 563,9</b>	<b>(3,5)%</b>	<b>134,9</b>	<b>(9,2)%</b>	<b>1 620,7</b>	<b>148,6</b>
Valeur de marché des instruments financiers	(71,5)				(177,1)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(2,3)				–	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC *	(32,1)				(50,3)	
Optimisation des droits de mutations *	48,7				48,3	
Part des commandités**	(15,4)				(15,7)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>1 491,2</b>	<b>4,6%</b>	<b>128,7</b>	<b>(1,6)%</b>	<b>1 425,9</b>	<b>130,7</b>
Droits et frais de cession estimés	63,6				86,2	
Part des commandités**	(0,7)				(0,9)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>1 554,1</b>	<b>2,8%</b>	<b>134,1</b>	<b>(3,2)%</b>	<b>1 511,2</b>	<b>138,5</b>

\* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)

\*\* Dilution maximale de 120 000 actions

\*\*\* Nombre d'actions diluées

11 590 807

10 909 159