



RÉSULTATS ANNUELS 2014

COMMERCES LOGEMENTS BUREAUX ET HÔTELS

AVERTISSEMENT



- Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea Cogedim, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers 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.



SOMMAIRE



INTRODUCTION	P. 4
RÉALISATIONS 2014	P. 7
FINANCE	P. 17
LES LEVIERS DE LA CROISSANCE	P. 25
ANNEXES	P. 38



INTRODUCTION



ALTAREA COGEDIM : UN MODÈLE DIFFÉRENT



UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT UNIQUE

- Une offre immobilière qui couvre toutes les classes d'actifs (commerce, logement, bureau, hôtel, etc.)
- Des positions stratégiques dans les métropoles en forte croissance (Grand Paris, Grand Lyon, Nice Métropole, Bordeaux, Toulouse, etc.)

UN FORT POTENTIEL DE CROISSANCE

- Exceptionnel pipeline de projets toutes classes d'actifs confondues (2,2 millions de m², 9,7 Mds€ en équivalent valeur)
- Structure financière solide (LTV : 37,7%; liquidité : 622 M€)

UN ESPRIT ENTREPRENEURIAL

- Naturellement tourné vers la croissance et l'innovation
- Gestion des risques rigoureuse
- Agilité et vision long terme

RÉSULTATS FINANCIERS 2014



- Des résultats en ligne avec la guidance
- Une volonté assumée de réduction des risques (désendettement et accélération des ventes)
- Priorité à l'avenir : renforcement du développement et de la politique d'innovation

FFO consolidé ⁽¹⁾	166,5 M€	-0,7%
FFO part du Groupe	126,2 M€	-11,3%
FFO par action	10,47 €/action	-17,3%

ANR de continuation ⁽²⁾	1 623,9 M€	+4,5%
ANR par action	129,8 €/action	-3,2%

Fonds propres ⁽³⁾	2,2 Mds€	+18%
LTV	37,7%	-12 pts en 2 ans
Trésorerie mobilisable	622 M€	+284 M€

(1) Résultat net à 100% hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.

(2) ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 130,8 €/action (-3,1%) / ANR NNAV de liquidation : 124,6 € (-3,2%).

(3) Groupe et hors Groupe.

RÉALISATIONS 2014





CENTRES COMMERCIAUX DES SUCCÈS EMBLÉMATIQUES



- Forte activité de développement
- Des actifs premium

GARE PARIS-MONTPARNASSE (concours gagné)



**Emplacement fort, de grande taille,
avec un concept multicanal**

3^{ème} gare parisienne pour Altarea

**50 M de voyageurs en 2013,
4^e gare parisienne, 2^e gare TGV**

19 000 m²

CAP 3000, NICE (lancement travaux)



**Ambitieux projet d'extension
face à la mer**

**Obtention définitive des autorisations
et du permis de construire**

**Début des travaux en novembre
pour un montant de 400 M€**

A terme : 135 000 m² / 300 boutiques

QWARTZ, GRAND PARIS (livraison)



1^{er} centre commercial connecté

**Nombreuses innovations
(connaissance client, etc.)**

4 récompenses reçues en 2014 ⁽¹⁾

83 000 m² / 160 boutiques

(1) Prix spécial du Jury aux Trophées des SIIC 2014, Mapic Award 2014 catégorie « Most Innovative Shopping Center », label Janus du Commerce 2014 et Prix des Zones de Chalandise les plus Connectées lors de la première édition de la Nuit du Commerce Connectée.



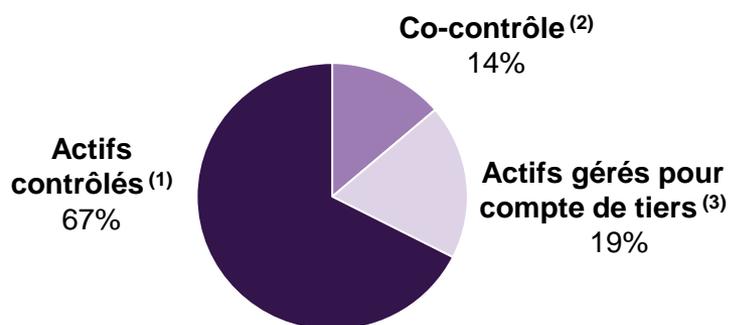
CENTRES COMMERCIAUX

CONCENTRATION DU PATRIMOINE SUR DES ACTIFS PREMIUM



- Croissance des loyers nets à périmètre constant (+2,8%)
- Très bonne performance opérationnelle des actifs France (87% du patrimoine)
- A l'international (13% du patrimoine) : loyers nets en forte hausse (+7,3% en Italie et +3,4% en Espagne)

VALEUR DU PATRIMOINE (en M€)



Valeur totale : 4,6 Mds€
dont Q/P Groupe : 2,4 Mds€

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE FRANCE (actifs en patrimoine)

CA des locataires (4)	+1,0%
CNCC	-0,4%
Fréquentation	+0,2%
CNCC	-0,1%
Loyers nets	157 M€
Croissance à périmètre constant	+2,0%
Taux d'effort (5)	9,8%
Créances douteuses (6)	0,7%
Nombre d'actifs en patrimoine en France	35
Valeur moyenne des actifs en patrimoine	93 M€

(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 ou une influence notable. 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 l'année 2014, en France.

(5) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires en 2014 (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100% en France. Hors actifs en restructuration.

(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% en France. Hors actifs en restructuration.



LOGEMENT SUCCÈS DE L'OFFRE



- Croissance des ventes en entrée et milieu de gamme tirée par les ventes aux institutionnels
- Politique de prix adaptés au marché
- Extension de la gamme avec une nouvelle offre (Histoire & Patrimoine)

PERCÉE DANS L'ENTRÉE ET LE MILIEU DE GAMME ⁽¹⁾



**63% des ventes 2014 (2 876 lots)
sur ce segment**

Croissance du CA de +48% en 2014

57% de l'offre en valeur ⁽²⁾

LIVRAISON LAENNEC



**Plus importante opération immobilière
engagée depuis 50 ans dans le 7ème
arrondissement**

**200 logements très haut de gamme,
25 000 m², 314 M€ de CA HT**

**Impact exceptionnel en 2013,
effet de base sur les résultats 2014**

ACQUISITION DE 55% D'HISTOIRE & PATRIMOINE



**Leader en rénovation du patrimoine
urbain et des Monuments Historiques**

**100 M€ de placements annuels
sur tout le territoire français**

**Un outil de développement au service
de tout le Groupe**

(1) Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 €/m² en Ile-de-France et 3 600 €/m² en régions.

(2) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre sur produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (15 M€ TTC).



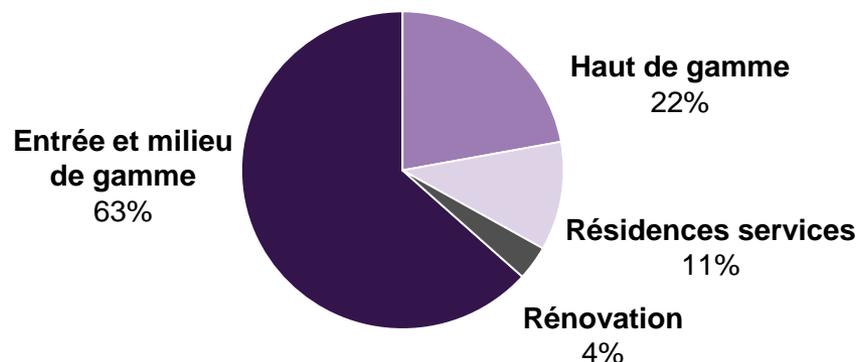
LOGEMENT

FORTE CROISSANCE DES VOLUMES



- Succès du positionnement en entrée et milieu de gamme
- Baisse des résultats en 2014 (réduction des marges et « effet de base Laennec » en 2013)

RÉSERVATIONS : +21% (1)



4 526 lots (+21%)
1 103 M€ (+9%)

RÉSULTATS

Chiffre d'affaires	755 M€	-15%
		-2% <i>hors Laennec</i>
Cash-flow opérationnel	40,6 M€	-35%
Backlog (2)	1 459 M€	+10%
	<i>22 mois</i>	<i>+5 mois</i>
Offre et portefeuille (3)	4 942 M€	+12%
Dont entrée et milieu de gamme	2 780 M€	+24%

(1) En nombre de lots, méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur Q/P de détention. Les réservations d'Histoire & Patrimoine sont prises en compte à hauteur de 55%.

(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 et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre sur produits de Rénovation Histoire et Patrimoine (15 M€ TTC). Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC.



BUREAU

FORTE ACTIVITÉ SUR TOUS LES SEGMENTS



- Un modèle opérationnel complet (investisseur, promoteur, prestataire)
- Forte augmentation du nombre de projets en cours (7 opérations maîtrisées en 2014 pour 130 000 m²)

INVESTISSEMENT Richelieu, Paris



Rachat du siège historique d'Allianz
(ex AGF)

31 000 m²

Restructuration lourde

Une opération AltaFund ⁽¹⁾

PROMOTION Sanofi, Lyon



Signature d'un BEFA pour le siège de
Sanofi à Lyon

15 100 m²

Démarrage des travaux fin 2014

Livraison prévue fin 2016

PRESTATAIRE Champs Elysées, Paris



Contrat de MOD (ex-Virgin)

24 000 m²

Restructuration en site occupé
(démarrage T2 2016)

Livraison prévue début 2018

(1) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire doté de 600 millions d'euros de fonds propres dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote part de 17%.



BUREAU

UN NOUVEAU CYCLE DE CROISSANCE



- Forte progression du cash flow opérationnel (+15%)
- Nouvelles opérations 2014 : un impact différé sur les résultats

PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS MAÎTRISÉES ⁽¹⁾

	Nb de projets	Surface à 100%	Montant en Q/P ⁽²⁾
Promotion (CPI / VEFA / BEFA)	19	370 000 m ²	1 114 M€
Prestataire (MOD)	3	50 000 m ²	127 M€
Investissement (AltaFund)	3	71 000 m ²	461 M€
⇒ Total	25	491 000 m²	1 702 M€
Var. (%) vs. 2013	+14%	+7%	+21%

UN MODÈLE DE REVENUS MIXTE

	Montant
Marge immobilière (promotion)	6,2 M€
Honoraires (prestataire)	19,7 M€
Q/P sociétés mises en équivalence ⁽³⁾ (investissement)	7,1 M€
⇒ Total revenus	33,0 M€ +17%
Cash-flow opérationnel	17,8 M€ +15%

(1) Opération maîtrisée : opération pour laquelle le Groupe a signé un contrat de VEFA, BEFA, CPI ou MOD, ou encore opération pour laquelle AltaFund a acquis un bien.

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

(3) Principalement AltaFund.



DÉVELOPPEMENT DURABLE UN LEADERSHIP RECONNU



- Le Développement Durable : un enjeu stratégique pour le Groupe
- Une performance extra-financière exceptionnelle

1^{ER} EUROPÉEN



- 1^{er} européen sur 62 groupes cotés, 9^{ème} mondial sur 637 groupes et fonds immobiliers
- 1^{er} promoteur/développeur français, 4^{ème} mondial sur 273
- Note de 82%

1^{ER} FRANÇAIS



- 1^{ère} place des promoteurs et des foncières en France
- 99% pour le niveau de transparence
- B pour le niveau de performance

CATÉGORIE « ENGAGÉE »



- Classé dans la catégorie des entreprises « engagées »
- Systématiquement dans le trio de tête depuis 4 ans



DÉVELOPPEMENT DURABLE

UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE



- Une exigence maximale intégrée dès la conception des bâtiments
- Amélioration accélérée de la performance sur le patrimoine existant
- Un impact dans le long terme sur le coût de portage des actifs (charges locatives notamment)

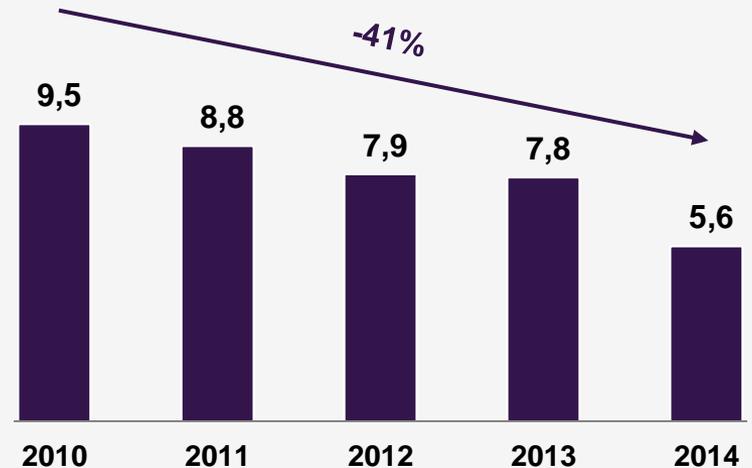
SIÈGE DE SANOFI PASTEUR ET MÉRIAL, LYON



- HQE « Exceptionnel », BREEAM « Excellent »
- BEPOS (Bâtiment à Energie Positive)
- Qualité de l'air optimisée (surventilation, filtration)

ÉMISSION CO₂ DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

Objectif Loi de Transition Energétique : -40% à horizon 2030



Chiffres certifiés par Ernst & Young

(1) Emission de CO₂ du patrimoine (actifs détenus et gérés), à périmètre constant et climat constant, en kg de CO₂ par m² par an.



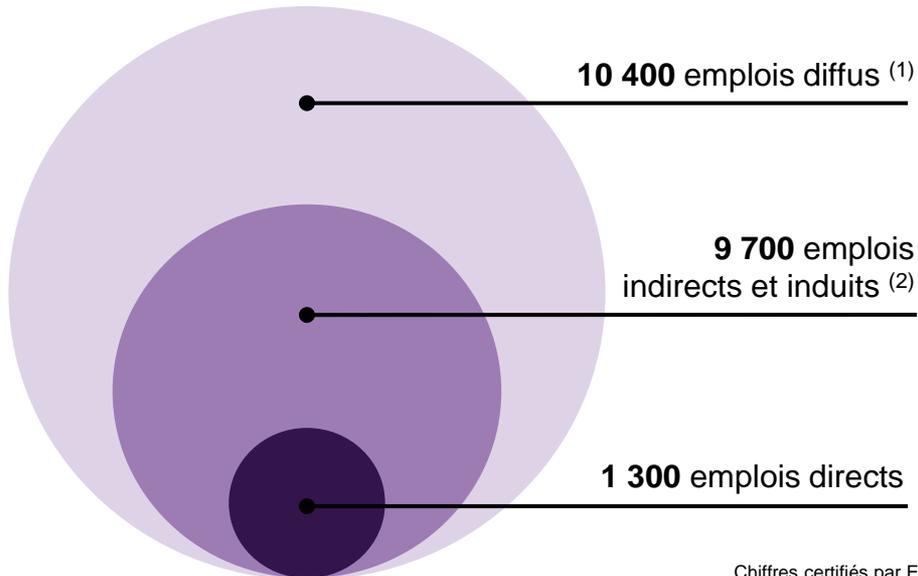
DÉVELOPPEMENT DURABLE

UNE ENTREPRISE CITOYENNE



- Une empreinte emploi élargie très conséquente
- Une contribution locale et nationale positive

EMPREINTE EMPLOI DU GROUPE



CHIFFRES CLES

21 400 emplois

supportés directement et indirectement
par le Groupe



(1) Emplois hébergés (locataires) dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.

(2) Emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe et emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

FINANCE





RÉSULTATS FINANCIERS



FFO EN LIGNE AVEC LA GUIDANCE

Commerce « Physique »	161,8 M€	
Commerce « Online »	-19,0 M€	
Logement	40,6 M€	
Bureau	17,8 M€	
Cash-flow opérationnel ⁽¹⁾	201,8 M€	-7,7%
FFO consolidé ⁽²⁾	166,5 M€	-0,7%
FFO part du Groupe	126,2 M€	-11,3%

DILUTION ASSUMÉE DES INDICATEURS PAR ACTION

FFO par action	10,47 €/action	-17,3%
ANR par action ⁽³⁾	129,8 €/action	-3,2%

FORTE RÉDUCTION DU PROFIL DE RISQUE

Réduction significative du LTV	37,7%	-12 pts	<i>en 2 ans</i>
Forte liquidité	622 M€	+284 M€	

(1) Dont Autres : 0,6 M€.

(2) Résultat net à 100% hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.

(3) ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 130,8 €/action (-3,1%) / ANR NNNAV de liquidation : 124,6 € (-3,2%).

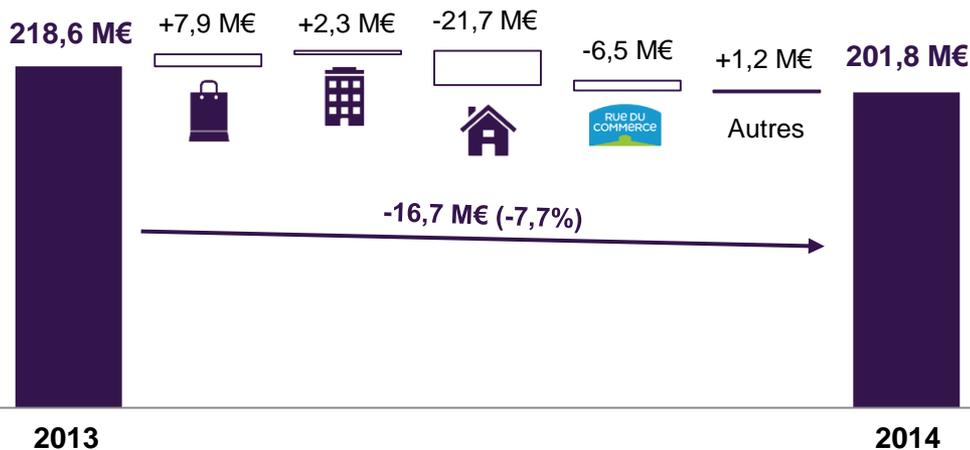


CASH-FLOW OPÉRATIONNEL (1)



- Commerce et bureau : impact positif du repositionnement stratégique initié depuis plusieurs années
- Logement : baisse des marges et effet de base Laennec (2)
- E-commerce : pression concurrentielle sur les prix du high-tech

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL



ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION PAR ACTIVITÉ



+

- Mise en service du Quartz
- Progression des loyers à p.c. (+2,8%)
- Maîtrise des frais de structure



+

- Forte progression des honoraires et de la production stockée
- Contribution AltaFund



-

- Accélération des taux d'écoulement
- Transition en cours vers l'entrée et milieu de gamme
- Effet de base Laennec 2013 (2)



-

- Maintien des parts de marché
- Croissance des commissions de la Marketplace (+17%)
- Poursuite des investissements

(1) Résultat opérationnel hors variations de valeur, charges calculées et frais de transactions.

(2) Croissance de +28% hors effet Laennec.

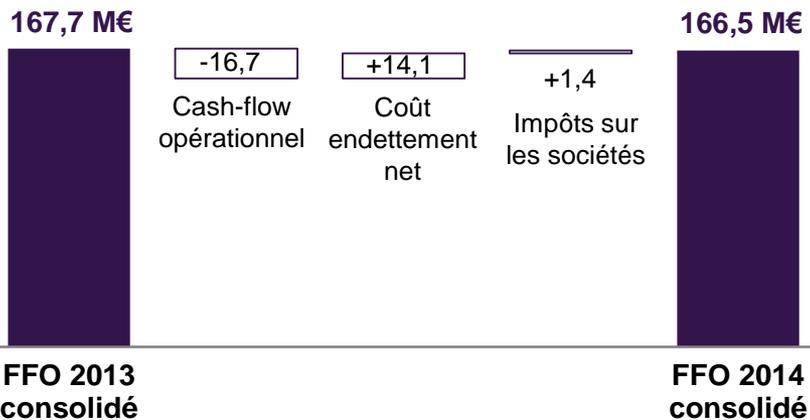


FFO ET RÉSULTAT NET

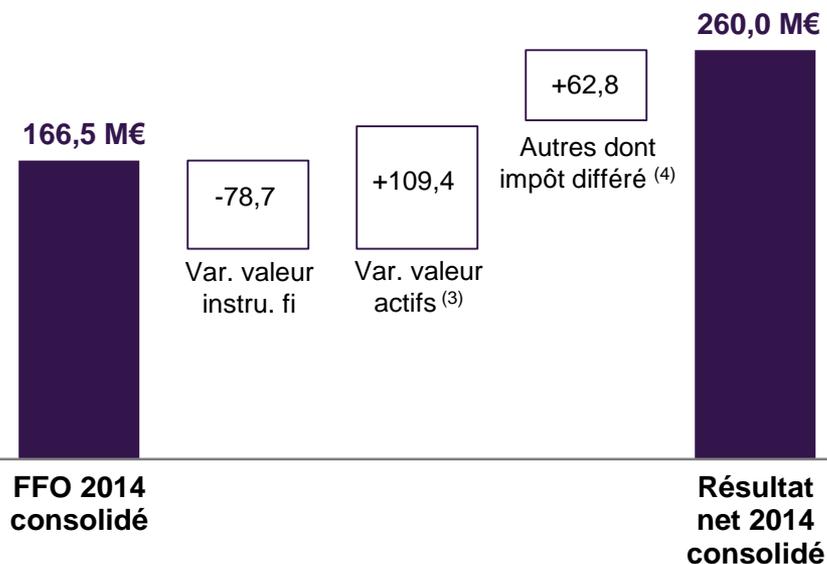


- Légère baisse du FFO consolidé ⁽¹⁾
- Résultat net consolidé ⁽²⁾ impacté par les instruments financiers et l'effet impôt
- Résultat net part du Groupe : 114,3 M€ (impact partenariats)

FFO (-0,7%)



RESULTAT NET CONSOLIDÉ (+18%)



- (1) Résultat net Groupe et hors Groupe, hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.
- (2) Groupe et hors Groupe.
- (3) Dont impact du changement de taux de droits -11,8 M€.
- (4) Impôts différés (86,1 M€), autres (résultats de cessions et charges calculées).

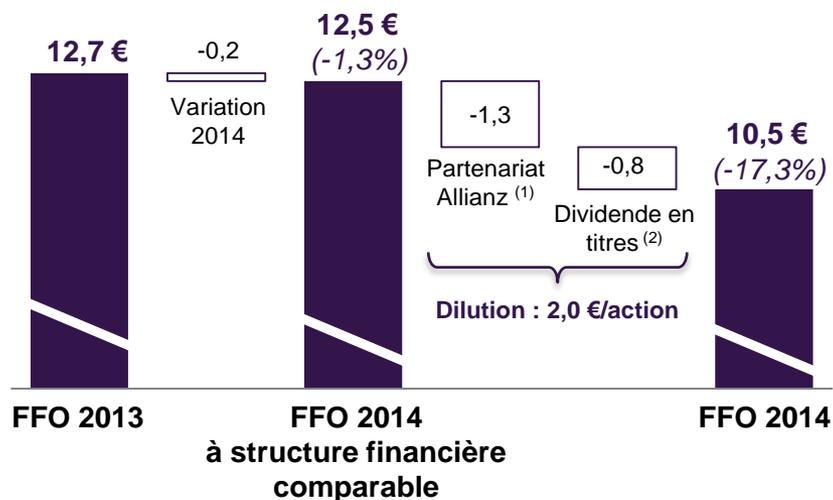


INDICATEURS PAR ACTION

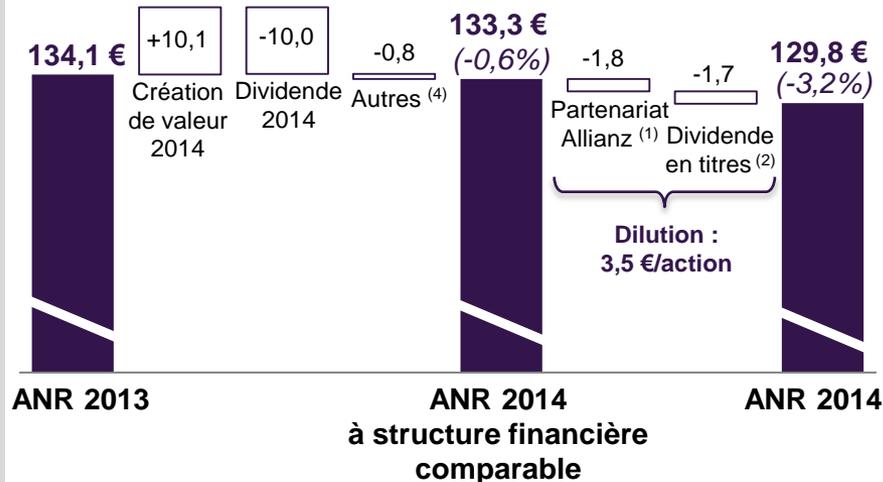


- Une baisse des indicateurs par action principalement imputable aux opérations de désendettement (495 M€ de fonds propres levés)

FFO / ACTION



ANR / ACTION (3)



(1) Cession à Allianz de 49% de Bercy Village, Gare de l'Est, Gennevilliers, Toulouse Gramont et La Valette du Var.

(2) Dividende versé au titre de l'année 2013, création de 922 692 nouvelles actions à 108,3 €/action.

(3) ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 130,8 €/action (-3,1%) / ANR NNAV de liquidation : 124,6 €/action (-3,2%).

(4) Autres variations de valeurs (plus-values latentes, valeur de marché de la dette à taux fixe, fiscalité, droits et part des commandités).

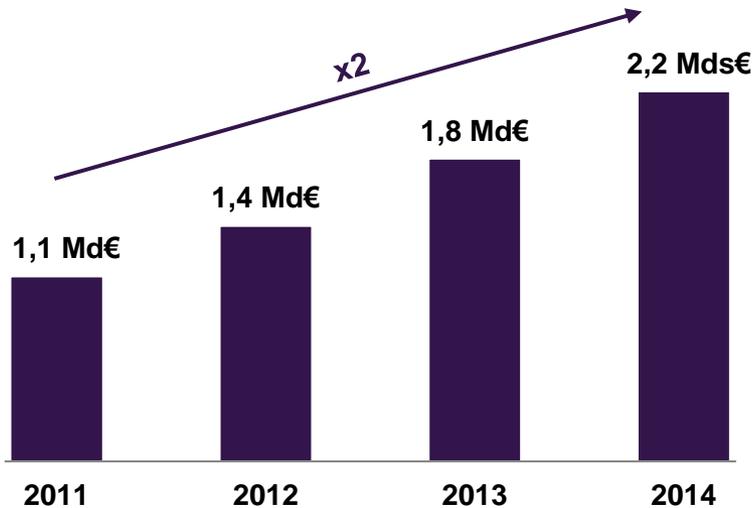


UNE STRUCTURE FINANCIÈRE RENFORCÉE

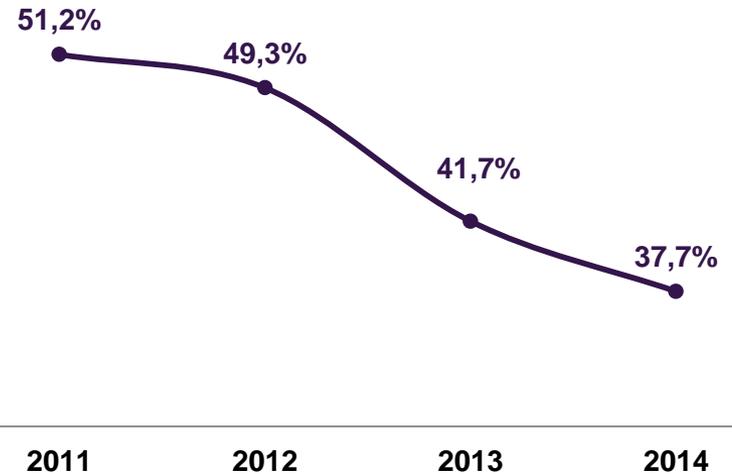


- Un désendettement massif et rapide (levées de fonds, partenariats, arbitrages)
- Une forte capacité de réinvestissement

CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (1)



LTV (2)



(1) Groupe et hors Groupe.

(2) LTV ("Loan-to-Value") = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

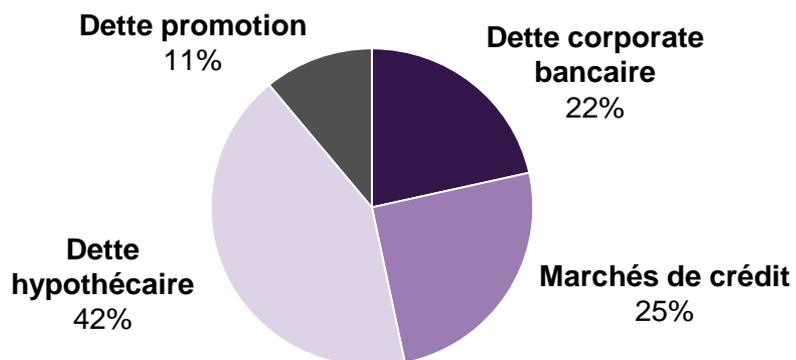


DES RESSOURCES FINANCIÈRES OPTIMISÉES



- Des ressources financières diversifiées
- Un coût normalisé à moyen terme entre 2% et 2,5% all in

DETTE NETTE CONSOLIDÉE



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

Dette nette	1 772 M€ -65 M€
Coût moyen	2,41%
Duration dont corporative	3,7 ans 4,8 ans
LTV (1)	37,7%
ICR (2)	5,9 x
Trésorerie mobilisable	622 M€

(1) LTV ("Loan-to-Value") = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(2) ICR = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").



DIVIDENDE



- **Dividende de 10 € par action au titre de l'exercice 2014**
proposé à l'Assemblée Générale du 5 juin 2015

- **Dividende de 10,00 € dont :**
 - 9,72 € /action correspondant au remboursement de prime d'émission
 - 0,28 € /action de distribution de revenus exonérés (SIIC)



LES LEVIERS DE LA CROISSANCE





LES LEVIERS DE LA CROISSANCE



DÉVELOPPEMENT

UNE CIBLE GÉOGRAPHIQUE :
LES MÉTROPOLIS



INNOVATION

COMMERCE CONNECTÉ :
UNE LONGUEUR D'AVANCE



UNE APPROCHE
MULTI-PRODUITS



ALTAUTURE





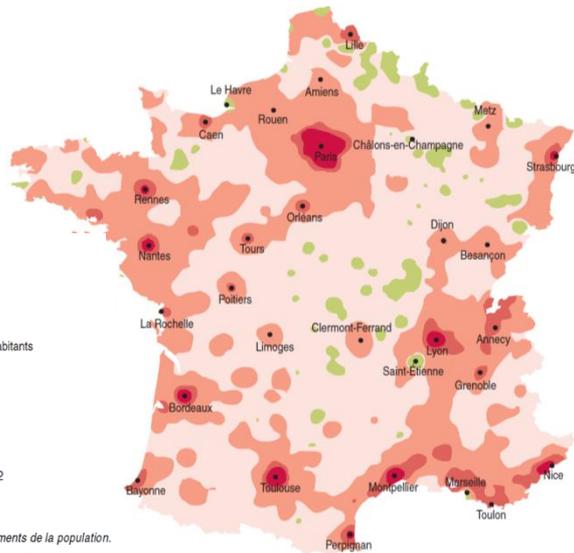
DÉVELOPPEMENT

UNE CIBLE GÉOGRAPHIQUE : LES MÉTROPOLIS



- La métropolisation : un phénomène mondial qui s'est accéléré en France au cours de la dernière décennie
- Des territoires dynamiques confrontés à des problématiques immobilières complexes

VARIATION ANNUELLE DE LA DENSITÉ DE LA POPULATION ENTRE 1982 ET 2011



UN PHÉNOMÈNE DE CONCENTRATION

Démographique :

- Populations en croissance
- Pouvoir d'achat supérieur à la moyenne

Economique :

- Activités tertiaires et intellectuelles supérieures
- Intégration dans « l'économie monde »

Politique et culturelle :

- Centres de décision politiques et administratifs
- Equipements universitaires et culturels

Urbanistique :

- Rayonnement sur les territoires d'influence
- Problématiques complexes d'aménagement urbain



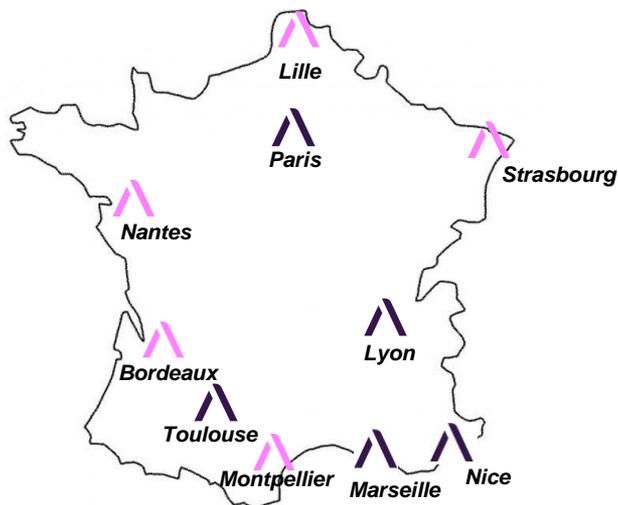
DÉVELOPPEMENT

LE PARTENAIRE DES MÉTROPOLES



- Des positions stratégiques acquises dans la durée dans les principales métropoles françaises
- Un potentiel de renforcement encore important

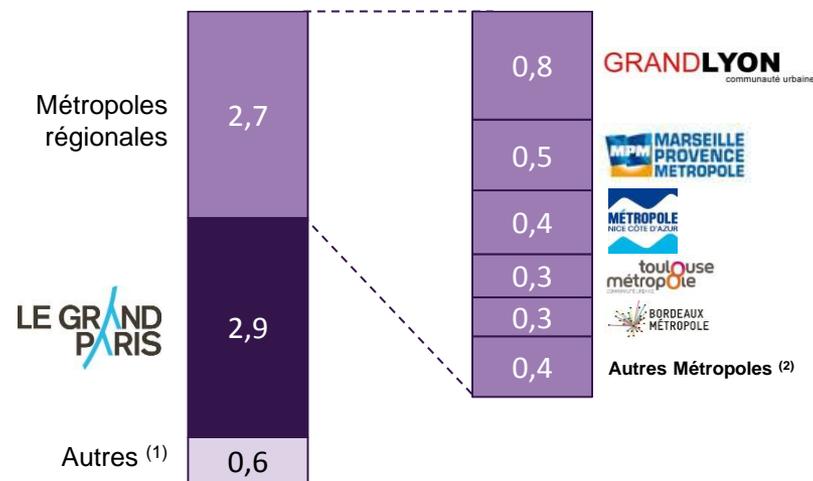
LES CIBLES STRATÉGIQUES



- ▲ Position stratégique
- ▲ Renforcement en cours

6,3 MILLIONS DE M² DÉVELOPPÉS EN 10 ANS AU CŒUR DES MÉTROPOLES

(en millions de m² développés par le Groupe)



(1) Dont International.

(2) Nantes, Lille, Strasbourg, Montpellier.



DÉVELOPPEMENT

UNE APPROCHE MULTI-PRODUITS



- Le seul Groupe capable d'intervenir :
 - sur toutes les classes d'actifs
 - avec une grande diversité de ses modalités d'interventions

LE PORTEFEUILLE DE PROJETS

	 Centres commerciaux	 Commerces de proximité	 Logement	 Bureau	 TOTAL
Nombre de projets et lots ⁽¹⁾	14 -	51 -	- 21 000	25 -	90 21 000 lots
Surfaces (m²)	438 000	70 000	1 208 000	491 000	2,2 millions m²
Valeur potentielle ⁽²⁾	2,9 Mds€	0,2 Md€	4,9 Mds€	1,7 Md€ ⁽³⁾	9,7 Mds€

INTERVENTIONS

Investisseur ⁽⁴⁾
(seul ou en partenariat)

Promoteur
(prévenu ou en « blanc »)

Prestataire
(pour compte propre et
pour compte de tiers)

Gestionnaire
(tous types d'actifs)

(1) Nombre de projets de développement pour les Commerces, Pieds d'immeubles et Bureaux, et nombre de lots pour les Logements.

(2) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

(3) Dont 461 M€ Investisseurs/AltaFund (prix de revient total de l'opération à 100%), 1 114 M€ Promoteur (montant du contrat signé) et 127 M€ Prestataire (honoraires capitalisés).

(4) A l'exception des logements.



DÉVELOPPEMENT

CONCENTRATION DES PROJETS ET DU PATRIMOINE



- Les métropoles dynamiques représentent :
 - 91% des projets du Groupe ⁽¹⁾
 - 91% du patrimoine commerce ⁽²⁾

UNE PRÉSENCE AU CŒUR DES PRINCIPALES MÉTROPOLES FRANÇAISES

								Autres Métropoles ⁽⁶⁾	
PROJETS EN COURS	Nb de projets et Lots ⁽³⁾	45 8 800	13 1 500	7 1 800	10 2 700	2 1 000	1 1 700	12 3 500	90 21 000 lots
	Surface (m²) ⁽⁴⁾	1 046 000	137 000	151 000	285 000	96 000	100 000	392 000	2,2 millions m²
	Valeur potentielle ⁽⁵⁾	5,0 Mds€	0,5 Md€	1,3 Md€	1,0 Md€	0,3 Md€	0,3 Md€	1,3 Md€	9,7 Mds€
PATRIMOINE FRANCE	Nb de centres	15	1	2	3	1	1	12	35
	Surface (m² GLA)	244 000	61 000	70 000	13 000	56 000	26 000	256 000	0,7 million m²

(1) En surface des projets, à 100%.

(2) En valeur des actifs contrôlés.

(3) Nombre de projets de développement Commerces, Commerces de proximité et Bureaux, et nombre de lots Logement.

(4) Surface en m² SHON.

(5) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

(6) Autres Métropoles d'implantation du Groupe dont Nantes, Strasbourg, Lille, Montpellier, et dont International.



- Une longueur d'avance en matière de commerce connecté
- Une transformation à l'œuvre dans tout le Groupe

RUE DU COMMERCE



Un investissement stratégique



La marketplace : le lien physique / online



Un impact à long terme sur l'ensemble du Groupe

FONCIÈRE : UNE RÉVOLUTION EN COURS



L'innovation Digital Factory



Gare Paris Montparnasse

Concours gagné grâce au concept multicanal

DES RÉPERCUSSIONS À VENIR





INNOVATION MULTICANAL B2C : LA DIGITAL FACTORY



- La Digital Factory : une *Data Management Platform* pour collecter et traiter en temps réel les données clients online et offline
- Une technologie mise au point par les équipes d'Altarea Commerce et de Rue du Commerce
- Quartz : 1^{er} déploiement

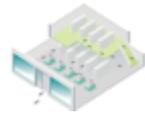
DIGITAL FACTORY



Web RDC



Géo-
localisation



Fréquentation



Directory



Fidélité



Web



Mobile



Bornes

DATA MANAGEMENT PLATFORM

CONNAÎTRE

COMPRENDRE

AGIR





INNOVATION

LA CONNAISSANCE DES PARCOURS ET COMPORTEMENTS CLIENTS⁽¹⁾



PARCOURS D'UN CHALAND



USAGE TPE FIDÉLITÉ



★

19/09/14 - 35€ - Vap'n'Co
 25/09/14 - 26€ - Vap'n'Co
 25/09/14 - 8,5€ - Vap'n'Co

CAMPAGNES EMAILING



GÉOTRACKING BORNES WIFI



09/09/14
 19/09/14
 23/09/14
 25/09/14
 30/09/14
 08/10/14

INSCRIPTION FIDÉLITÉ 19/09/14 PARCOURS DE MONSIEUR R



CLIENT RDC - MONO-ACHETEUR



27/06/13
 149€ - Téléphonie
 04/10/13
 39€ - Mode homme

USAGE APPLI MOBILE

> Géolocalisation
 > Géonotification



USAGE WIFI CAPTIF



★

Limité	Illimité
14/09/14	23/09/14
	25/09/14
	30/09/14

★ Action de l'utilisateur ➔ Communication vers l'utilisateur

(1) 250 000 parcours clients ont été analysés sur le mois de septembre, grâce à la Digital Factory (rentrée des classes).



INNOVATION DES APPLICATIONS CONCRÈTES



AGIR

- Taux de transformation, heures creuses, zones froides...

INTERAGIR

- Commercialement avec nos clients

COMMERCIALISER

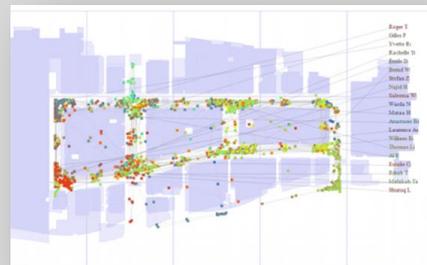
- Auprès des enseignes notre connaissance accrue de la zone de chalandise

DONNER LA PAROLE

- A nos clients

MANAGER NOS ACTIFS

- Grâce à la connaissance fine des parcours clients





INNOVATION MULTICANAL B2B : ACCÉLÉRATION DE LA MARKETPLACE



- Rue du Commerce modifie notre vision du commerce
- Un investissement stratégique
- Construction d'une expérience d'achat multicanal

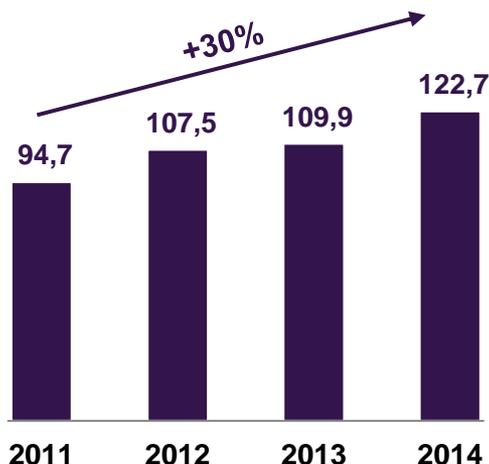


3^{ème} MARKETPLACE DE FRANCE

NOTRE AMBITION

- 5 millions de visiteurs uniques mensuels
- Une forte notoriété de la marque
- 5 millions de clients, dont 1,1 million « opt-in » ⁽¹⁾

Volume d'affaires en M€



- Attirer les enseignes physiques sur la marketplace ⁽²⁾
- Acquérir et exploiter une connaissance multicanale des parcours d'achat clients...
- Transformer la Foncière

(1) Client souhaitant recevoir des sollicitations commerciales pertinentes.

(2) 60 enseignes issues du monde physique ont rejoint la marketplace de Rue du Commerce.



OBJECTIFS 2015



FONCIÈRE COMMERCE

- **Accélération du développement d'actifs premium**

E-COMMERCE / DIGITAL FACTORY

- **Déploiement de la Digital Factory**

LOGEMENT

- **Objectif de gains de parts de marché : passer de 5% à 6% du marché national**

BUREAU

- **Prises de positions ciblées sur de grands projets**





PERSPECTIVES 2015



Reprise de la croissance du FFO et du Dividende par action



ANNEXES



GRAND PARIS

UN TERRITOIRE AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DU GROUPE



- 1^{er} pôle économique et démographique de France : + 937 000 habitants en 10 ans ⁽¹⁾
- 15 actifs en patrimoine

POSITIONS CLÉS DANS LES ZONES LES PLUS DYNAMIQUES

LE GRAND
PARIS



NEUILLY



BOULEVARD
MCDONALD



NANTERRE



MASSY



PARIS

(1) Source Insee.

(2) Altarea Cogedim 1^{er} acteur du MIN : 1^{er} marché de gros alimentaire du monde (8,5 Mds€ de CA ; 100 M€ de loyers & charges).

(3) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽³⁾
	215 900 m ²	
	506 000 m ²	
	324 300 m ²	
Total	1 046 200 m²	5,0 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	15
Surface GLA	244 000 m²

GRAND LYON

UN BASTION HISTORIQUE



- 2^{eme} pôle économique et démographique de France avec 2,2 millions d'habitants ⁽¹⁾
- 1 actifs en patrimoine

PRÉSENCE FORTE DANS LES ZONES EN DEVENIR COMME DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS PLUS ÉTABLIS



LYON



CAMPUS SANOFI



GRANDLYON
communauté urbaine

PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽²⁾
	8 900 m ²	
	88 000 m ²	
	38 900 m ²	
Total	136 600 m²	0,5 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	1
Surface GLA	61 000 m²

(1) Une croissance de 241 600 habitants sur les 10 dernières années soit +12% (source Insee).

(2) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

NICE MÉTROPOLE

LA LOCOMOTIVE CAP 3000



- Métropole régionale d'ampleur avec 1 million d'habitants, interface entre la frontière italienne et le bassin méditerranéen
- 2 actifs en patrimoine

PRÉSENT SUR TOUS LES ENJEUX FORTS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



SKY VALLEY



MERIDIA

NICE

CAP 3000



PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽¹⁾
	37 100 m ²	
	104 000 m ²	
	9 400 m ²	
Total	150 500 m²	1,3 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	2
Surface GLA	70 000 m²

(1) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

GRAND STRASBOURG

UNE ACCÉLÉRATION RÉCENTE



- Situation unique : institutions européennes, zone à fort pouvoir d'achat et frontalière avec l'Allemagne
- Percée du Groupe dans tous les métiers, création de Cogedim Est et gain du concours Wacken
- 2 actifs en patrimoine

PRÉSENCE RENFORCÉE EN ZONES D'INFLUENCE



WACKEN EUROPE 



L'AUBETTE 

STRASBOURG

 AVENUE DE COLMAR

Strasbourg.eu
eurométropole

PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽¹⁾
	3 000 m ²	
	18 000 m ²	
	-	
Total	21 000 m²	0,1 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	2
Surface GLA	25 000 m²

(1) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

MARSEILLE/PROVENCE MÉTROPOLE

UNE MÉTROPOLE EN PLEIN ÉVOLUTION



- Métropole d'un million d'habitants en plein essor réunissant dynamisme économique, qualité de vie et patrimoine naturel exceptionnel
- 3 actifs en patrimoine

DEVELOPPEMENT DE PROJETS D'ENVERGURE



EUROMED CENTER



HOTEL-DIEU



AVENUE 83

MARSEILLE

TOULON



PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽¹⁾
	46 700 m ²	
	155 000 m ²	
	83 300 m ²	
Total	285 000 m²	1 Md€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	3
Surface GLA	13 300 m²

(1) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

TOULOUSE MÉTROPOLE

LA MÉTROPOLE DE L'AÉRONAUTIQUE



- Métropole de 500 000 habitants dont le dynamisme économique est tiré par les secteurs à haute valeur ajoutée tels que l'aéronautique
- 1 actif en patrimoine

PIPELINE RENFORCÉ PAR LE GAIN DE SAFRAN EN 2014



SAFRAN



TOULOUSE



TOULOUSE
GRAMONT



A L'OMBRE
DES JASMINES



toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽¹⁾
	12 000 m ²	
	59 000 m ²	
	25 000 m ²	
Total	96 000 m²	0,3 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	1
Surface GLA	56 200 m²

(1) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

BORDEAUX MÉTROPOLE

LA MÉTROPOLE ÉMERGEANTE



- Métropole bénéficiant de solides fondamentaux : croissance démographique, taux de chômage plus faible que la moyenne nationale, nombre d'étudiants élevé, etc.

DE NOMBREUX PROJETS EN LOGEMENT



BORDEAUX



PROJETS EN COURS

	Surface	Valeur ⁽¹⁾
	1 000 m ²	
	99 000 m ²	
	-	
Total	100 000 m²	0,3 Mds€

PATRIMOINE

Nb d'actifs	-
Surface GLA	-

(1) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m² / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%.

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ



En M€	31/12/2014			31/12/2013		
	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
Commerce "Physique"	188,7	(4)%	188,7	196,1		196,1
Commerce "Online"	316,7	(3)%	316,7	328,1		328,1
Logement	755,3	(14)%	755,3	883,3		883,3
Bureau	66,2	(40)%	66,2	110,8		110,8
CHIFFRE D'AFFAIRES	1326,9	(13)%	1326,9	1 518,4		1 518,4
Commerce "Physique"	161,8	5,1%	104,5	153,9	68,5	222,4
Commerce "Online"	(19,0)	(52,7)%	(5,2)	(12,5)	(47,0)	(59,5)
Logement	40,6	(34,8)%	(7,0)	62,3	(5,2)	57,0
Bureau	17,8	15,4%	1,4	15,5	(1,9)	13,6
Autres	0,6	na	(2,7)	(0,6)	(0,6)	(1,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	201,8	(7,7)%	91,1	218,6	13,8	232,4
Coût de l'endettement net	(34,1)	(29,3)%	(5,0)	(48,2)	(6,6)	(54,8)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-		(78,7)	-	22,0	22,0
Résultat de cession de participation	-		0,0	-	(0,0)	(0,0)
Impôts sur les sociétés	(1,3)		86,1	(2,7)	23,2	20,4
RESULTAT NET	166,5	(0,7)%	93,5	167,7	52,3	220,0
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>126,2</i>	<i>(11,3)%</i>	<i>(11,8)</i>	<i>142,2</i>	<i>4,1</i>	<i>146,3</i>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)</i>	<i>12,055</i>			<i>11,232</i>		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	10,47€	(17,3)%		12,66€		



BILAN DÉTAILLÉ (1/2)



En M€	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS	3940,6	3 600,7
Immobilisations incorporelles	244,7	237,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	128,7	128,7
<i>dont Marques</i>	96,8	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	19,2	10,4
Immobilisations corporelles	10,6	12,6
Immeubles de placement	3 163,6	3 029,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 974,4	2 917,9
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	189,2	111,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	362,0	278,6
Créances et autres actifs financiers non courants	43,3	6,6
Impôt différé actif	116,4	36,2
ACTIFS COURANTS	1 406,4	1 292,2
Actifs non courants détenus en vue de la vente	0,7	1,7
Stocks et en-cours nets	617,9	606,4
Clients et autres créances	392,5	428,2
Créance d'impôt sur les sociétés	6,3	2,3
Créances et autres actifs financiers courants	15,2	18,1
Instruments financiers dérivés	15,9	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	358,0	234,9
TOTAL ACTIF	5347,0	4 892,9

BILAN DÉTAILLÉ (2/2)



En M€	31/12/2014	31/12/2013
CAPITAUX PROPRES	2 169,2	1 832,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 249,5	1 151,3
Capital	191,2	177,1
Primes liées au capital	518,7	437,0
Réserves	425,2	391,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	114,3	146,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	919,8	681,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	579,0	498,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	109,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	145,7	73,8
PASSIFS NON COURANTS	1 849,8	1 782,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 795,1	1 722,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	50,8	41,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	477,2	248,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 267,1	1 432,3
Provisions long terme	21,3	21,1
Dépôts et cautionnements reçus	26,2	26,8
Impôt différé passif	7,2	11,9
PASSIFS COURANTS	1 328,0	1 277,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	448,3	436,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	4,3	0,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	326,5	323,4
<i>dont Billets de trésorerie</i>	53,0	28,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,1	39,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	62,3	44,9
Instruments financiers dérivés	102,7	73,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	758,3	739,5
Dettes d'impôt exigible	18,7	28,1
Dettes auprès des actionnaires	0,0	0,0
TOTAL PASSIF	5 347,0	4 892,9

ACTIF NET RÉÉVALUÉ



ANR GROUPE	31/12/2014				31/12/2013	
	En M€	Var	€/action	Var/act.	En M€	€/action
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1249,5				1 151,3	99,3
Autres plus-values latentes	281,8				317,6	
Retraitement des instruments financiers	87,8				71,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	22,4				23,4	
Provisions Italie	(5,0)					
ANR EPRA	1 636,5	4,6%	130,8	(3,1)%	1 563,9	134,9
Valeur de marché des instruments financiers	(87,8)				(71,5)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(13,1)				(2,3)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC *	(17,6)				(32,1)	
Optimisation des droits de mutations*	55,6				48,7	
Part des commandités**	(14,9)				(15,4)	
ANR NNAV de liquidation	1 558,6	4,5%	124,6	(3,2)%	1 491,2	128,7
Droits et frais de cession estimés	65,9				63,6	
Part des commandités**	(0,6)				(0,7)	
ANR de continuation dilué	1 623,9	4,5%	129,8	(3,2)%	1 554,1	134,1

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

** Dilution maximale de 120 000 actions

*** Nombre d'actions diluées

12 512 638

11 590 807