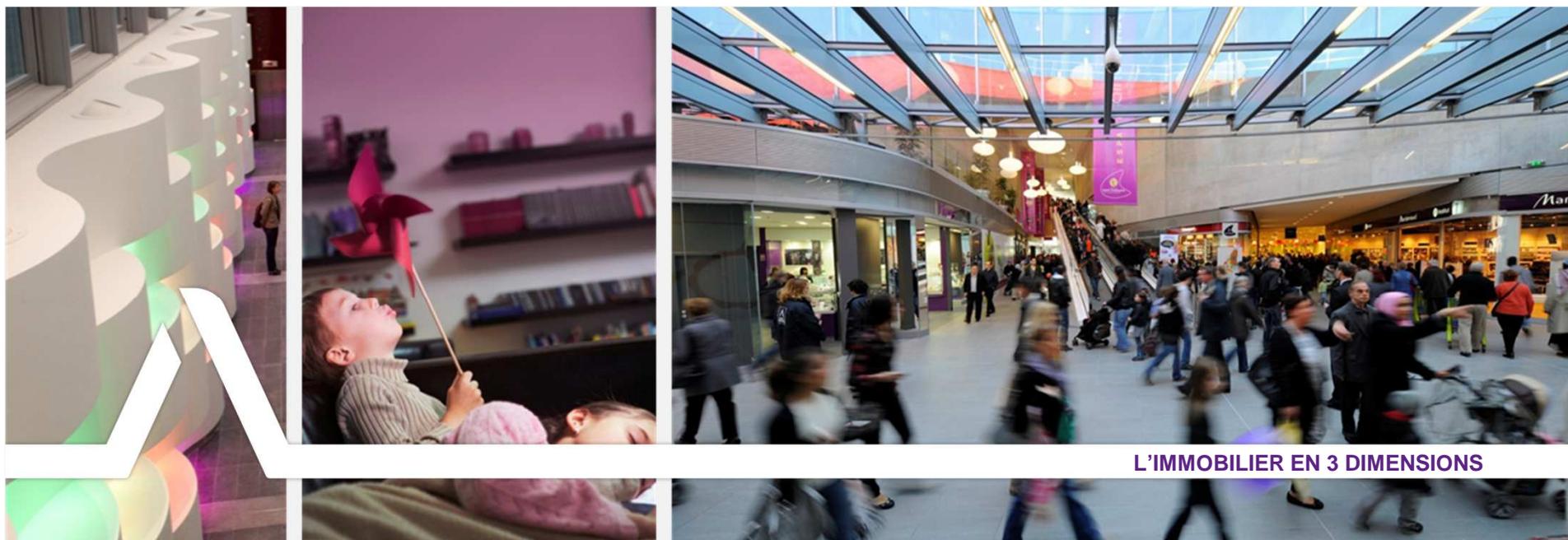




ALTAREIT

Assemblée Générale du 25 mai 2012



L'IMMOBILIER EN 3 DIMENSIONS

SOMMAIRE



Rapport de gestion

1. Logement
2. Bureau
3. Diversification
4. RueduCommerce
5. Finance

Rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport du Conseil de Surveillance

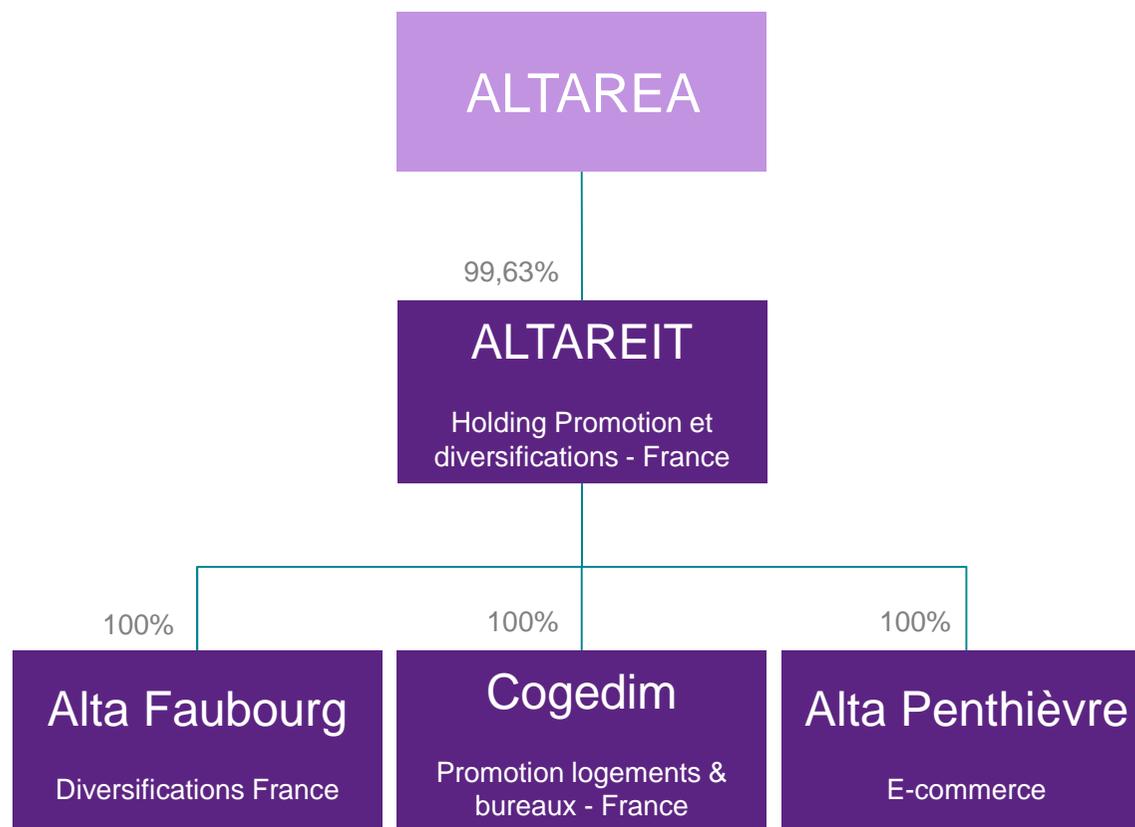
Vote des résolutions

RAPPORT DE GESTION





ORGANIGRAMME D'ALTAREIT



LOGEMENT

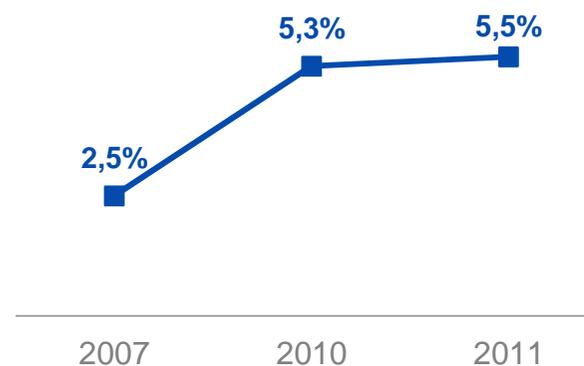


COGEDIM EN 2011



En M€	2011	2010	Var.
Chiffre d'affaires (HT)	816	584	+40%
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	10,2%	8,8%	+140 pts
Backlog (HT) ⁽²⁾	1 620	1 395	+16% ⇒ 2 ans de CA HT

Poursuite des gains de part de marché
dans un marché national en baisse
(-9% en valeur)



(1) Cash-flow opérationnel / Chiffre d'affaires

(2) Backlog : CA HT des ventes notariées à appréhender à l'avancement et des réservations à régulariser chez notaires

NOTRE STRATÉGIE : UNE GAMME ÉLARGIE POUR COUVRIR LES DIFFÉRENTS MARCHÉS



Haut-de-gamme



Nouvelle Vague, Paris (16 000 €/m²)

Milieu-de-gamme



Emalia, Montreuil (4 300 €/m²)

Entrée-de-gamme



Arc-enCiel, Miramas



L'Elégante, Cannes (8 900 €/m²)



Lofoten, Cergy (3 700 €/m²)



Bruges G. Darnal, Bordeaux (1 850 €/m²)

NOTRE STRATÉGIE : DES ACTIONS FONDÉES SUR...



- **Le Capital marque**

- > Marque de référence du marché français
- > Recherche constante de qualité dans toutes les gammes
- > Personnalisation des produits immobiliers



- **L'Approche client multicanal**

- > Canal physique
 - 10 filiales
 - 4 canaux de vente simultanés
- > Canal online
 - 2 sites Internet (+ applications)
 - Un site extranet dédié prescripteurs



Application iPad Cogedim.com

NOTRE STRATÉGIE : DES ACTIONS FONDÉES SUR...



- L'Innovation

Transformation de bureaux en logements



“Sky” à Courbevoie (92)

Résidences senior Cogedim Club®



3 résidences lancées en 2011
10ancements prévus en 2012

Nouveaux Quartiers



Massy Grand Ouest (91)

PERSPECTIVES 2012 : POURSUITE DE LA CROISSANCE DE LA PART DE MARCHÉ



- Potentiel d'activité = 3 ans de réservations (3,6 Mds€ TTC)
- Positionnement sur les marchés dont les fondamentaux demeurent intacts

Accession

Investissement

**Investisseurs
institutionnels**

BUREAU



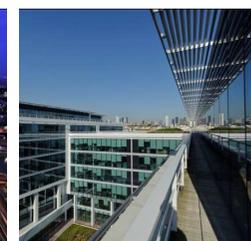
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE EN 2011 : PRINCIPAUX RÉSULTATS



En M€	2011	2010
Livraisons	170 000 m² 7 projets	71 000 m²
Placements	131 M€	332 M€
Backlog	163 M€	194 M€



Tour First, La Défense
87 000 m²



Korus T2, Suresnes
39 000 m²



Green One, Paris 18^e
5 000 m²



Nexans, Lyon
25 000 m²



Chartis, La Défense
30 000 m²

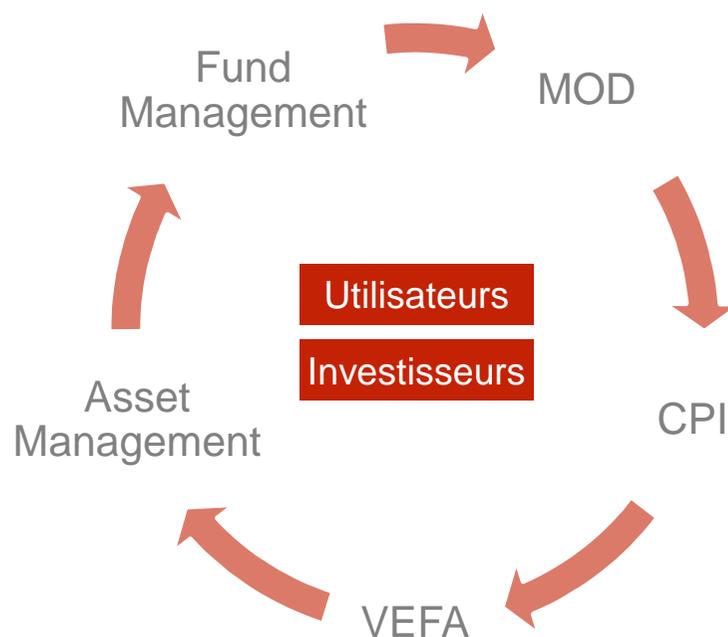


AXA Suresnes
19 000 m²

LEVIERS DE CROISSANCE



Une offre de services complète,
adaptée à chacun de nos clients



**AltaFund : une forte capacité
d'investissement en fonds propres**

- Véhicule d'investissement de 600 M€ (investissements potentiels > 1,2 Md€)
 - Institutionnels français & Fonds souverains étrangers
 - > *Altarea Cogedim : 100 M€, soit 16,7%*
 - Géré par Altarea Cogedim Entreprise, Operating Partner
 - Un pipeline en cours d'étude > 500 M€
- ⇒ **Capter plus de valeur dans un marché amené à retrouver la croissance**

SIGNATURES RÉCENTES



Mercedes Benz France



- VEFA (12 ans) sur 19 000 m²
- HQE, BBC, BREEAM Excellent

Rue des Archives, Paris



- CPI de 22 000 m² pour le compte de GE REAL ESTATE

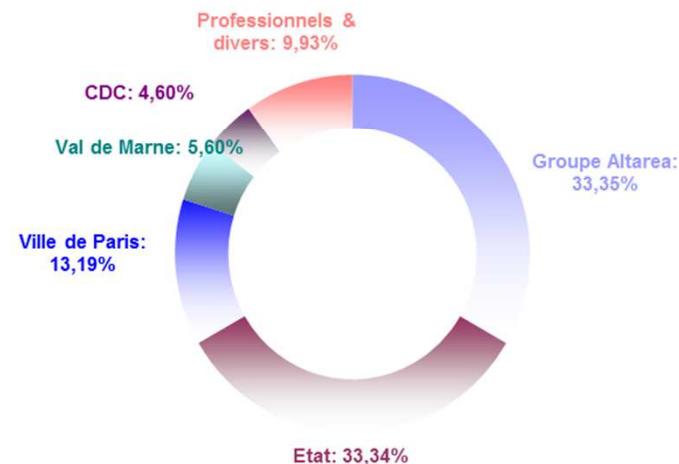
DIVERSIFICATION



MIN DE RUNGIS : PRÉSENTATION ET RÉSULTATS 2011



- ALTAREIT détient 33,35% de la SEMMARIS, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis :
 - > 1^{er} marché de gros alimentaire au monde
 - > 232 ha, 900 000 m² de surfaces louables
 - > 1 200 opérateurs, plus de 12 000 employés
 - > CA généré en 2010 : environ 7,8Md€



• Résultats SEMMARIS 2011

En M€	2011	2010	
Redevances et autres revenus	66,6	64,5	+3,3%
Charges récupérées	25,3	25,3	
Chiffre d'affaires (HT)	91,9	89,7	+2,4%
Résultat net avant impôt	13,7	13,9	
Impôt	(4,3)	(4,4)	
Résultat net	9,4	9,5	-1,7%



AUTRES ACTIVITÉS DE DIVERSIFICATION

Activité d'hôtellerie

- Fonds de commerce de l'Hôtel****
Renaissance (Avenue Wagram, Paris)
- Hôtel de 118 chambres géré par le
Groupe Marriott
- + 3 boutiques d'ameublement en RDC

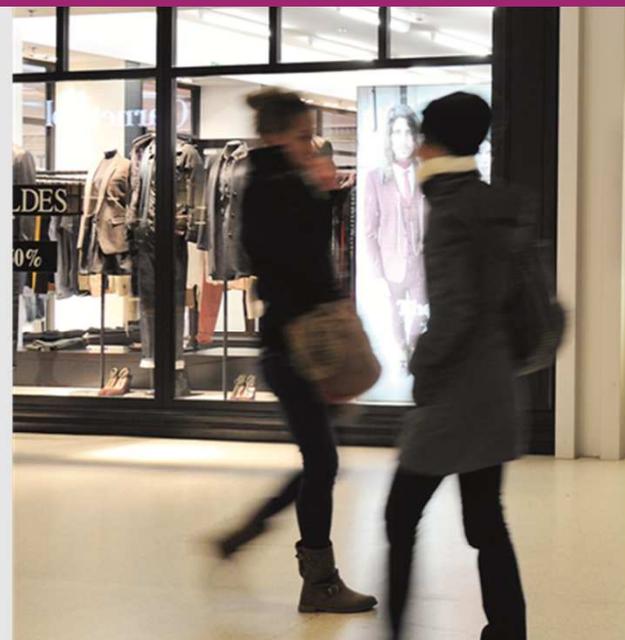
	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
(en M€)		
CHIFFRE D'AFFAIRES	14,7	14,0
Loyer	(4,1)	(4,7)
Autres charges de structures	(10,8)	(10,3)
Dotations aux amortissements	(1,0)	(1,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	(1,2)	(2,0)

Développement durable

- Au 31/12/2011, ALTAREIT détient 41% du capital de 8'33, société spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures.
- Participation cédée en mars 2012.

E-COMMERCE

SUCCÈS DE L'OPA SUR RUEDUCOMMERCE (96,5%)



RUEDUCOMMERCE : UN SITE LEADER EN TERMES D'AUDIENCE ET DE FREQUENTATION



6 à 8 millions
de visiteurs uniques par mois
(femmes 44%, hommes 56%)

5,5 millions
de comptes clients

87%
de notoriété

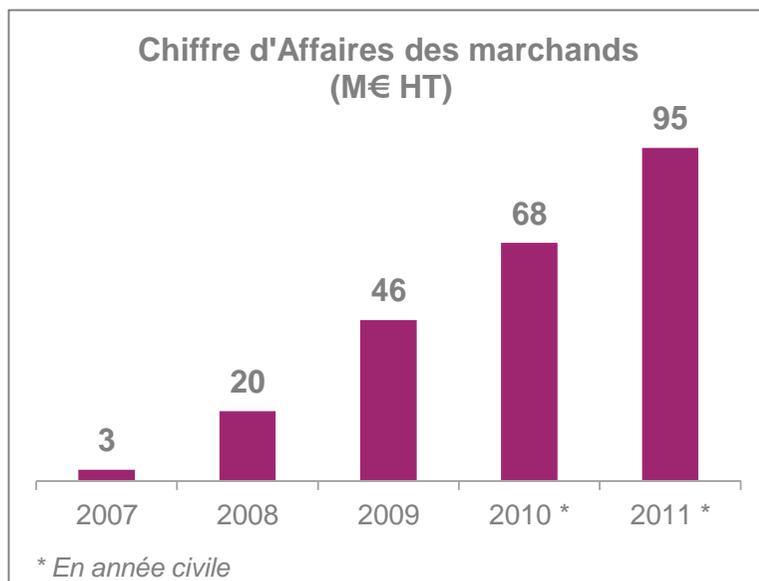
	Sites	Activité	V.U. mensuel ⁽¹⁾
1	Le Bon Coin 	Généraliste, petites annonces B/C	14,6
2	Amazon 	Généraliste, place du marché B/C	13,3
3	Cdiscount 	Généraliste, deals B/C	10,4
4	PriceMinister 	Généraliste, deals B/C	9,3
5	Ebay 	Généraliste, place du marché B/C	9,0
6	Fnac 	Culture, vente directe B/C	8,9
7	Groupon 	Généraliste, deals B/C	8,6
8	La Redoute 	Mode / maison, vente directe B/C	8,5
9	Rue du Commerce ⁽²⁾ 	High-tech, vente directe B/C + Généraliste, place du marché B/C	6,9
10	3 Suisses 	Mode / maison, vente directe B/C	6,5
11	Pixmania 	High-tech, vente directe B/C + Généraliste, place du marché B/C	6,2
12	Venteprivée.com 	Textile, deals B/C	6,1
13	Carrefour 	Généraliste, vente directe B/C	6,0
14	Sarenza 	Mode, place du marché B/C	5,6
15	Darty 	Electroménager, High-tech, vente directe B/C	5,0

Sources : FEVAD et Médiamétrie//Netratings – Hors sites spécialistes non concurrents (voyages-sncf.com)

⁽¹⁾ Janvier 2012, nombre d'individus ayant visité au moins une fois le site durant le mois, en millions de visiteurs uniques

⁽²⁾ Y compris TopAchat et Alapage

LA GALERIE MARCHANDE : UN MODÈLE À SUCCÈS



- 2 millions de produits
- 658 marchands partenaires
- 932 000 commandes
- 138 € TTC de panier moyen
- +39% de Chiffre d'affaires en 2011
- Taux de commission moyen : 8%

FINANCE





RÉSULTATS CONSOLIDÉS ALTAREIT 2011



RESULTATS CONSOLIDÉS 2011 : SYNTHÈSE

En M€	2011	2010	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES	925,0	663,9	+39%
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL	89,3	66,0	+35%
CASH-FLOW COURANT DES OPÉRATIONS (FFO)	75,4	49,4	+53%

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ : +39%



<i>En M€</i>	Logement ⁽¹⁾	Bureau ⁽²⁾	Diversification	2011	
Chiffre d'affaires à l'avancement	815,8 +40%	102,0 +56%		917,8	+44%
Honoraires	1,0 n/a	6,1 -43%	0,1 n/a	7,2	-50%
Chiffre d'affaires	816,8 +42%	108,1 +43%	0,2 n/a	925,0	+39%

(1) Chiffre d'affaires à l'avancement en très forte croissance (de 584 M€ en 2010 à 816 M€ en 2011), conséquence des gains de part de marché réalisés sur les trois dernières années

- (2) - Chiffre d'affaires : Impact des VEFA sur les programmes livrés en 2011 (Green One, Crédit Agricole Aix...)
 - Honoraires : Carnet de commande non renouvelé dans un marché en bas de cycle

RÉSULTATS CONSOLIDÉS



<i>En M€</i>	Logement	Bureau	Diversification	2011	
Chiffre d'affaires	816,8	102,0	0,1	925,0	
CF opérationnel	83,2 +62%	(0,2) n/a	6,2 ⁽¹⁾ n/a	89,3	+35%
<i>Taux de marge opérationnelle</i>	10,2%	n/a			
Coût de l'endettement net				(13,5)	
IS décaissé				(0,3)	⁽²⁾
CF courant des opérations (FFO)				75,4	+53%
<i>FFO part du Groupe</i>				71,5	
<i>FFO par action, part du Groupe</i>				40,9 €	
Variation de valeur des instruments financiers				(2,3)	⁽³⁾
Frais de transaction				(11,3)	
Autres (résultats sur cession d'actifs, impôts différés, charges calculées...)				(19,4)	⁽⁴⁾
Résultat net consolidé IFRS				42,4	n/a
<i>Résultat net consolidé IFRS, part du Groupe</i>				37,6	

(1) Part des sociétés associées Pôle Diversification = 7 M€

(2) En 2011, imputation de déficits sur ses résultats fiscaux

(3) Impact de la baisse des taux d'intérêt sur la valeur du portefeuille de swaps au 31 décembre 2011

(4) Charges calculées : Amortissements, provisions, étalement des frais d'emprunt et AGA

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



VOTE DES RÉSOLUTIONS



APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX



En M€	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	0,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(0,5)
PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION	43,8
BÉNÉFICE NET	47,3

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2011



- Bénéfice net comptable 2011 : 47,3 M€
- Affectation en compte « Report à Nouveau » : 47,3 M€

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS



En M€	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	925,0
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL	89,3
CASH-FLOW COURANT DES OPÉRATIONS (FFO)	75,4
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	37,6