

The image features a low-angle, upward-looking view of several tall, modern apartment buildings at night. The buildings are illuminated from within, with many windows glowing. Overlaid on the scene is a futuristic, digital graphic. In the upper center, the logo 'cogelec' is written in a white, lowercase, sans-serif font. The logo is positioned within a circular, multi-layered digital interface that resembles a control panel or a data visualization. This interface includes concentric circles, radial lines, and several blue rectangular markers. A white, curved line sweeps across the top left, framing the logo. Below the logo, the text 'Présentation Investisseurs' is displayed in a white, sans-serif font. The background is a deep blue night sky. In the bottom right corner, the date '// Octobre 2018' is written in a white, sans-serif font. The overall aesthetic is clean, modern, and tech-oriented, suggesting a focus on smart infrastructure or digital services in the real estate sector.

cogelec®

Présentation
Investisseurs

// Octobre 2018



Avertissement

Avant de lire le présent support d'information (la « **Présentation** ») vous reconnaissez être parfaitement informé des observations ci-dessous :

La Présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Cogelec, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation ou une offre d'achat ou de vente de titres ou d'instruments financiers. En outre elle ne tient aucunement compte de la situation financière, des objectifs et des besoins particuliers des investisseurs, qui sont des éléments essentiels de toute décision d'investissement, et elle ne constitue donc en aucun cas un conseil ou une recommandation en matière d'investissements. La Présentation ne doit pas être considérée par les investisseurs comme un substitut à l'exercice de leur propre jugement.

La Présentation peut contenir des informations à caractère prévisionnel qui ne constituent pas des estimations ou des prévisions de bénéfice. Ces informations, qui expriment des anticipations et des objectifs établis sur la base des appréciations et estimations actuelles de Cogelec, restent subordonnées à de nombreux facteurs et incertitudes qui pourraient conduire à ce que les chiffres qui seront constatés diffèrent significativement de ceux présentés à titre prévisionnel. Aucune garantie ne peut donc être donnée quant à la réalisation des données prospectives figurant dans la Présentation. Les risques et incertitudes qui pourraient affecter la réalisation de ces données prospectives comprennent notamment les éléments décrits dans les documents déposés par Cogelec auprès de l'Autorité des marchés financiers, en particulier les facteurs de risque décrits au chapitre « Facteurs de risque » du Document de base enregistré le 14 mai 2018 sous le numéro I.18-040. Cogelec ne s'engage en aucun cas à publier des modifications ou des actualisations des données prospectives qui pourraient figurer dans la Présentation, et ce alors même que des modifications devraient être apportées à certaines des hypothèses sur lesquelles se fondent ces données prospectives.

Les informations contenues dans la Présentation, dans la mesure où elles sont relatives à d'autres parties que Cogelec, ou sont issues de sources externes, n'ont pas fait l'objet de vérifications indépendantes. Aucune déclaration ni aucun engagement n'est donné à leur égard, et aucune certitude ne doit être accordée sur l'exactitude, la sincérité, la précision et l'exhaustivité des informations ou opinions contenues dans cette Présentation. Cogelec ou ses dirigeants ne sauraient encourir aucune responsabilité de quelque nature que ce soit et sur quelque fondement que ce soit à raison d'un préjudice subi en relation avec les informations contenues dans la Présentation.



Roger LECLERC
Président et Fondateur



Stéphane VAPILLON
Directeur Administratif et Financier



Profil du Groupe



1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

cogélec

UN LEADER DU CONTRÔLE D'ACCÈS...



1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

1,5 million d'immeubles
en France



Soit 15,4 millions
de logements
(5% du parc d'immeubles
renouvelés chaque année)

... SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT COLLECTIF

Bailleurs sociaux



292⁽¹⁾ sur 515⁽²⁾ en France

Gérés par :

Syndics



4 230⁽³⁾ sur 10 000⁽⁴⁾ en France

⁽¹⁾Source : Société - ⁽²⁾Source : <http://www.semainehlm.fr/nous-les-hlm/les-hlm-en-chiffres-0> -

⁽³⁾Source : Société - ⁽⁴⁾Source : Estimation Société

1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

BÉNÉFICES GESTIONNAIRE : FACILITER SA MISSION AVEC UN SYSTÈME DE GESTION SIMPLE, ÉVOLUTIF À DISTANCE ET EN TEMPS RÉEL



Plateforme de gestion gratuite et sécurisée
www.intratone.info



**CRÉER, MODIFIER,
SUPPRIMER**

- Un nom
- Un code
- Des plages horaires
d'accès libre
- Un badge
- Un pass



**GÉRER LES CLÉS
DES LOCAUX TECHNIQUES**

- Identification
des clés existantes
- Prêt ponctuel
- Appel gardien
pour récupérer une clé



**ALERTE TECHNIQUE
POUR SURVEILLER**

- Une pompe de relevage
- Une VMC
- Une porte ouverte
- E-mail d'alerte

1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DISRUPTIF BASÉ SUR LE SERVICE ET L'ABONNEMENT



EQUIPEMENTS :

Platines et badges résidents,
caméra de vidéo surveillance,
claviers codés, armoire
à clés, télécommandes, etc...

**Investissements réduits
pour le client**



GSM :

Solution d'interphonie reposant
sur le réseau téléphonique via
des accords opérateurs

**Communication illimitée
sans surcoût**



SERVICES :

Outil de gestion en ligne
accessible par le gestionnaire
d'immeubles

Une gestion à distance



Facturation à l'installation +
Abonnement mensuel par logement

1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

UNE PROPOSITION DE VALEUR PORTÉE PAR L'INNOVATION DEPUIS PLUS DE 15 ANS

INTERPHONIE FILAIRE

Hexact®

2001-2006

Fournisseur de solutions
VIGIK à destination
des fabricants (OEM)



Plus de 40%
de parts de marché
VIGIK en France depuis
2003

AIPHONE®

ABB

FERMAX

INTERPHONIE SANS FIL

INTRATONE

2007-2018

Création de la 1^{re} offre globale
d'interphonie sans fil (GSM)
par abonnement



CLE UNIVERSELLE



2019

Création de la 1^{re}
clé universelle avec
cylindre européen
en phase d'industrialisation

cogélec

1

Une offre globale à destination
des gestionnaires d'immeubles

cogélec

KIBOLT



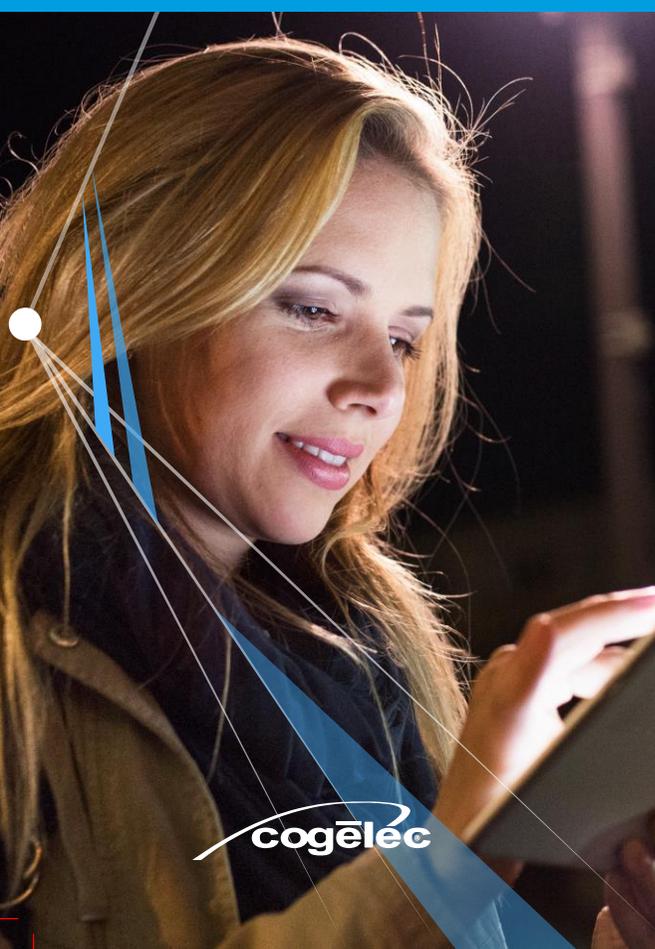


Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



cogélec

SUCCÈS DE L'INTRODUCTION EN BOURSE



41,7 M€
levés

COGEC

LISTED

EURONEXT

- 34,6 M€ levés auprès d'investisseurs institutionnels
- 4,1 M€ levés auprès des particuliers
- 3,0 M€ après l'option de surallocation avec la cession d'actions supplémentaires par l'actionnaire majoritaire SRC

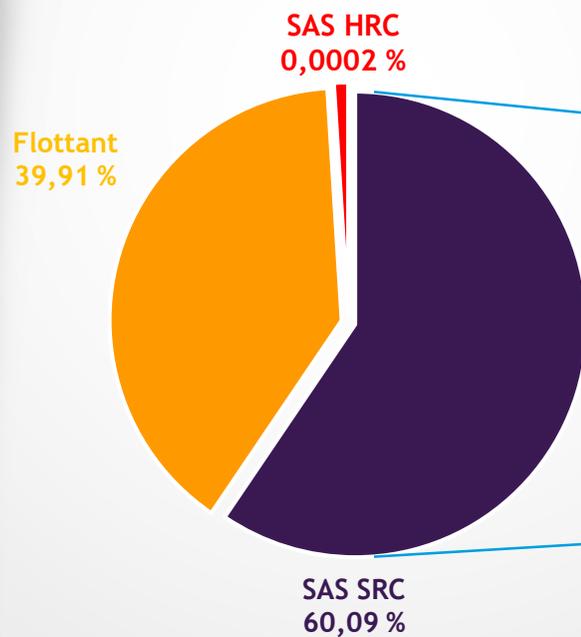
#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



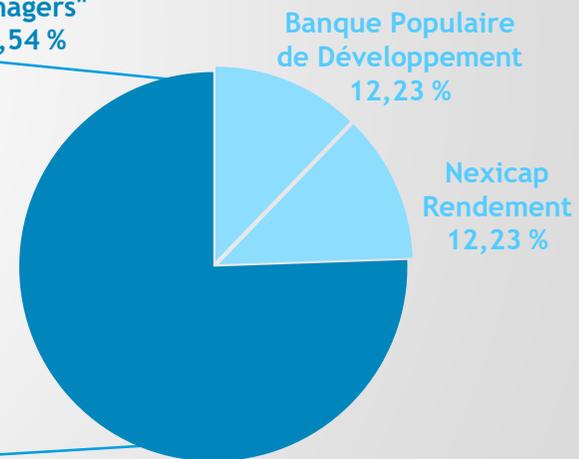
SUCCÈS DE L'INTRODUCTION EN BOURSE

Répartition du capital de la SA COGELEC au 13/07/2018



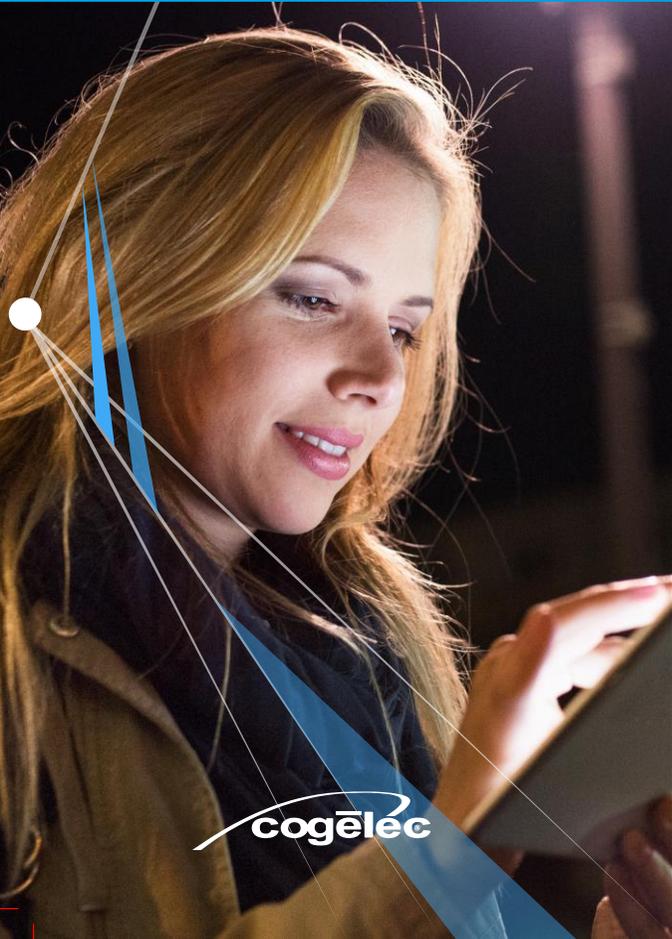
Répartition du capital de la SAS SRC (holding) au 13/07/2018

Groupe Majoritaire composé de "Managers" 75,54 %



#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



cogélec

RECRUTEMENT DES ÉQUIPES INTERNATIONALES



UK

Belgique & Pays-Bas

Allemagne



- **Objectif de recrutement :**
 - 23 commerciaux fin 2018
 - 34 commerciaux fin 2019
- **11 commerciaux au 30 septembre** contre 7 au 1^{er} janvier 2018
- **Plus 5** qui arrivent début octobre.



Allemagne : inauguration du showroom avec présentation de la gamme de produits



UK : poursuite des recrutements avec un country manager, responsable du back office et 2 techniciens supports techniques



Benelux : recrutement d'un commercial itinérant, création en cours d'une filiale aux Pays-Bas.

#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

cogélec

RENFORCEMENT DU BUREAU D'ÉTUDES

 01

Ouverture d'un bureau à Nantes pour accueillir une équipe R&D

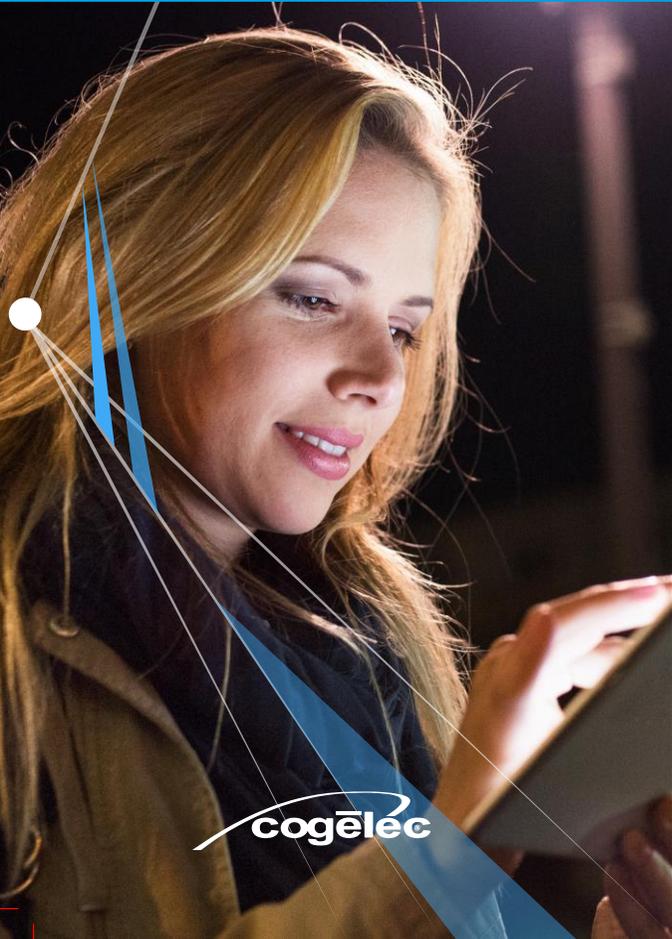
 02

Recrutement de 6 ingénieurs pour travailler sur les projets de croissance



#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



cogélec

LANCEMENT LE 2 OCTOBRE D'UNE NOUVELLE GAMME POUR LE PETIT COLLECTIF : INTERPHONE A BOUTONS



Produit innovant parfaitement en phase avec les attentes et qui permet d'adresser 100% du marché



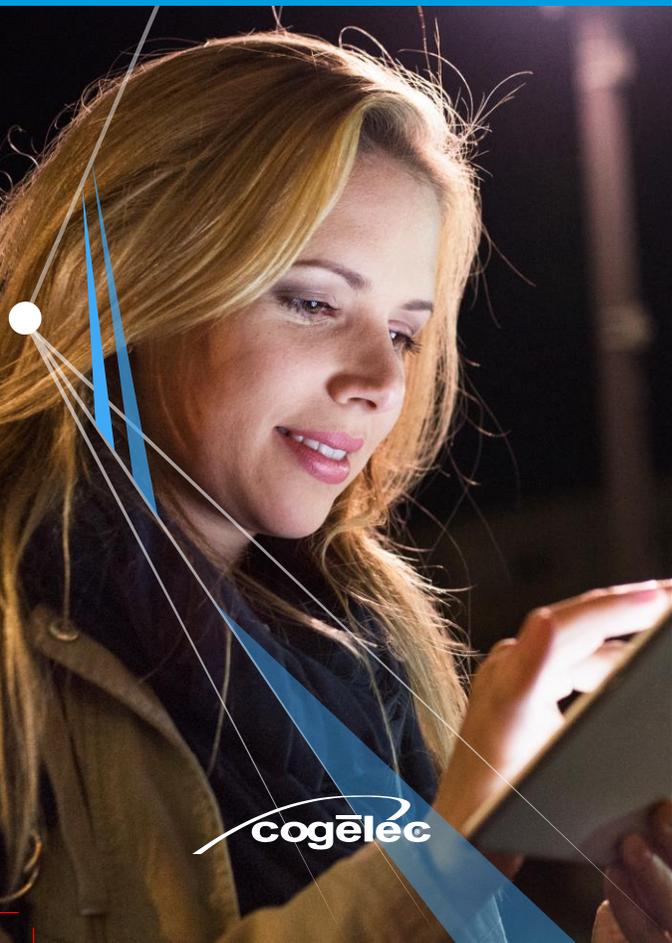
Potentiel du marché du petit collectif (70% du marché global)

Objectif : x2 notre pénétration pour viser la moitié du marché



#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



LANCEMENT LE 2 OCTOBRE D'UNE NOUVELLE GAMME POUR LE PETIT COLLECTIF : INTERPHONE A BOUTONS

RÉGION PARIS | SEPTEMBRE 2018 | INTRATONE

À chaque région ses témoignages !
Retrouvez votre cahier central régional

04
Actualités
Allemagne, une inauguration réussie !
Intratone ouvre ses nouveaux bureaux à Nantes !

06
Coulisses
Une application mobile pour gérer vos résidences

12
Terrain
Les copropriétaires prennent en main la sécurité de leur résidence.

08
L'indispensable
Intratone pousse le bouton encore plus loin

14
Horizons
La collectivité d'Housslow choisit Intratone pour équiper 900 bâtiments de son parc

La solution complète de gestion de votre site

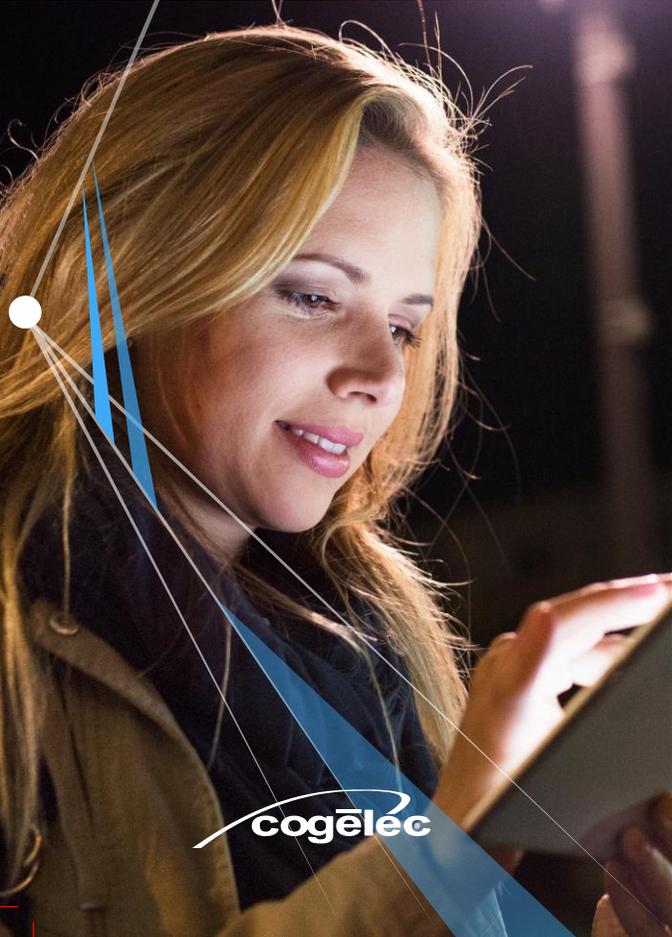
<p>Classique</p> <p>Forfait mensuel de services</p> <p>SANS ENGAGEMENT</p> <p>Comprend uniquement le forfait d'accès aux services</p> <p>NON INCLUS DANS LE FORFAIT</p> <p>Contrat également prévu pour :</p>	<p>PREMIUM²</p> <p>Forfait mensuel tout inclus</p> <p>ENGAGEMENT 5 ANS</p> <p>Comprend le matériel et le forfait d'accès aux services</p> <p>INCLUS DANS LE FORFAIT</p> <p>Contrat également prévu pour :</p>	<p>Prépayée</p> <p>Formule 15 ans* tout inclus</p> <p>ENGAGEMENT 5 ANS</p> <p>*Satisfait ou remboursé après les 5 ans. Remboursement sous conditions, en fonction du temps restant.</p> <p>Comprend le matériel et le forfait d'accès aux services</p> <p>INCLUS DANS LE FORFAIT</p> <p>Contrat également prévu pour :</p>
---	--	--

MISE EN RELATION 100% VIDÉO
pour voir votre visiteur sur votre téléphone iPhone et Android ou sur tablette.

N'oubliez pas de télécharger l'application gratuite "Interphone-Intratone" sur

#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



cogélec

LANCEMENT LE 2 OCTOBRE D'UNE NOUVELLE GAMME POUR LE PETIT COLLECTIF : INTERPHONE A BOUTONS



Début de commercialisation immédiat : tour de France pour marketer le produit

INTRATOUR
2018



OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE
1	1	1
2	2	2
3	3	3 INTRATOUR LILLE
4	4	4
5	5	5
6	6 INTRATOUR LYON	6 INTRATOUR STRASBOURG
7	7	7
8	8 INNOBAT BIARRITZ	8
9 INTRATOUR MARSEILLE	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13 INTRATOUR DISTRI IDF	13 INTRATOUR RENNES
14	14	14
15 INTRATOUR BORDEAUX	15	15 CONGRÈS UNIS NANTES
16	16	16
17	17	17
18 INTRATOUR TOULOUSE	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23 INTRATOUR MONTPELLIER	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29 INTRATOUR NANTES	29 INTRATOUR NICE	29
30	30 INTRATOUR NANCY	30
31		

Magazine Intratone septembre 2018

Envoi tarif et convention de partenariat 2019

Salon de la COPRO PRIÈTE SALON COPRO

INTRATONE

#2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018



UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE INTENSE

Prochains salons



H'Expo

Du 9 au 11 octobre 2018

Marseille, Palais des Congrès et des Expositions Parc Chanot

ARTIBAT

Du 24 au 26 octobre 2018

Rennes, Parc des Expositions

INNOBAT

Les 8 et 9 novembre 2018

Biarritz, Parc des Expositions, Halle d'Iraty

Salon de la Copropriété

Les 21 et 22 novembre 2018

Paris Porte de Versailles, Pavillon 7.1

SOLUCOP

Les 27 et 28 novembre 2018

Nice, Palais Nikaïa

VdW Verbandstag

Les 18 et 19 septembre 2018, Bochum

Asset Management and Maintenance Exhibition 2018,

Les 17 et 18 octobre 2018, Birmingham





#3

Résultats du 1^{er} semestre 2018



#3

Résultats du 1^{er} semestre 2018

cogélec

POURSUITE DE LA CROISSANCE EN FRANCE

01 Croissance des ventes pour Intratone

Report des ventes au S2 2018 et S1 2019 suite aux modifications réglementaires pour les bailleurs sociaux

02 Evolution du parc installé

EVOLUTION DU PARC INSTALLÉ
(nombre total de logements abonnés)



03 Bonne résistance de l'activité Hexact

Une activité en baisse, mais une performance au niveau des anticipations

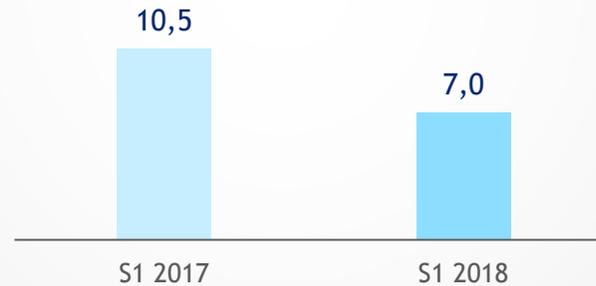
#3

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2018

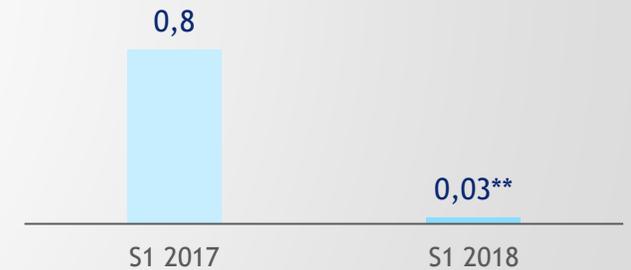
EVOLUTION DU RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL COURANT EN M€



TAUX DE MARGE OPERATIONNELLE COURANTE
EN %



EVOLUTION DU RÉSULTAT NET EN M€



#3

Résultats du 1^{er} semestre 2018


COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

IFRS (M€)	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	Variation
Chiffre d'affaires	15,7	14,4	+ 8,9%
Achats consommés	-6,1	-5,9	+ 2,8%
Variation de stocks En-cours et PF	0,9	0,7	+ 27,2%
<i>Marge Brute en valeur</i>	<i>10,5</i>	<i>9,2</i>	<i>+ 14,1%</i>
Soit MB en % de CA	66,8 %	63,8 %	
Charges de personnel ⁽¹⁾	-4,9	-4,2	+ 15,8%
Charges externes ⁽¹⁾	-3,3	-2,4	+ 36,5%
Impôts & Taxes	- 0,2	- 0,2	+ 4,5 %
Autres produits et charges opérationnels courants	0,1	0,2	+ 12,4%
EBITDA	1,9	2,5	- 26,8%
Dotations aux amort. & aux provisions	- 1,1	- 1,0	- 25,2%
Résultat opérationnel courant	1,1	1,5	- 27,8%
Autres produits et charges opérationnelles ⁽²⁾	- 0,4	-	-
Résultat opérationnel	0,7	1,5	- 53,5%
<i>En % de CA</i>	<i>4,5 %</i>	<i>10,5 %</i>	
Coût de l'endettement financier net	- 0,2	- 0,2	- 8,4%
Charges d'impôt ⁽³⁾	- 0,5	- 0,5	- 4,8%
Résultat net	0,03	0,8	N/A
<i>En % de CA</i>	<i>0,2 %</i>	<i>5,7 %</i>	

(1) Dont plus de 880 K€ liés au développement européen.

(2) Dont 390 K€ liés aux frais d'IPO.

(3) Charges d'impôt uniquement en France. Aucun impôt différé actif comptabilisé pour les filiales pour le moment.

#3

Résultats du 1^{er} semestre 2018

 cogelec

BILAN SIMPLIFIÉ

IFRS (M€)	S1 2018	S1 2017
Immobilisations incorporelles	7,0	6,6
Immobilisations corporelles	6,0	5,3
Autres actifs non courants et financiers	3,5	3,2
Total actif non courant	16,5	15,1
Stocks et en-cours	9,2	7,0
Créances clients	7,3	8,3
Autres actifs courants	1,4	1,6
Actifs d'impôts courants	0,6	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18,9	5,7
Total actif courant	37,4	22,6
TOTAL ACTIF	53,9	37,7

IFRS (K€)	S1 2018	S1 2017
Total capitaux propres	20,9	3,5
Emprunts et dettes financières	6,9	7,9
Provisions	0,7	0,7
Autres passifs non courants	14,5	13,2
Total passif non courant	22,1	21,9
Emprunts et dettes financières	2,4	3,4
Dettes fournisseurs	3,8	3,5
Autres passifs courants	4,7	5,0
Passifs d'impôts courants	-	0,3
Total passif courant	10,8	12,2
TOTAL PASSIF	53,9	37,7

#3

Résultats du 1^{er} semestre 2018



cogelec

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ

IFRS (M€)	S1 2018	S1 2017
Résultat Net des activités poursuivies	0,03	0,8
CAF avant Coût de l'endettement financier net et impôt	0,4	1,7
Variation du BFR lié à l'activité	1,2	0,7
Flux de trésorerie liés à l'activité	-0,1	1,6
Flux de trésorerie liés à l'investissement	-3,0	-1,9
Flux de trésorerie liés au financement	16,0	-2,2
Variation de trésorerie	12,9	- 2,5
Trésorerie d'ouverture	5,7	5,6
Trésorerie de clôture	18,6	3,1

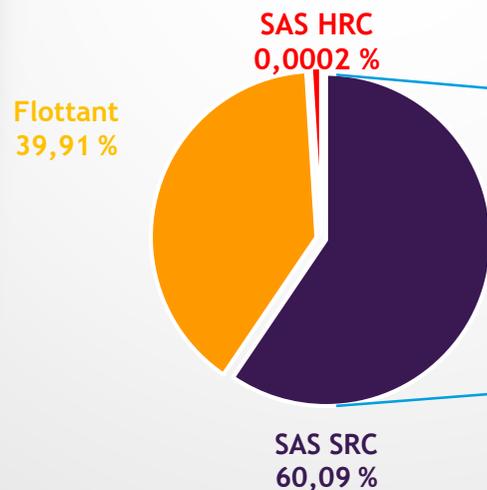
#3

COGELEC en bourse

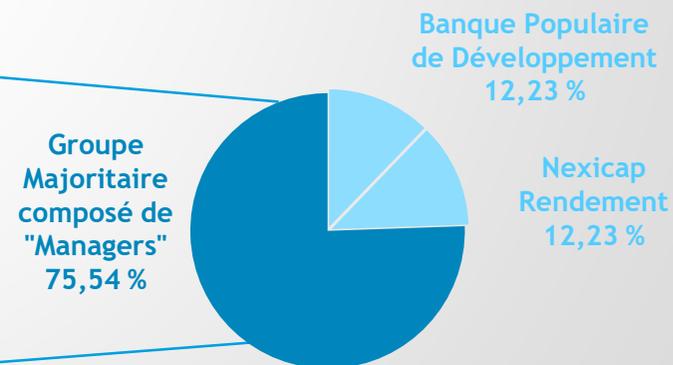
Caractéristiques du titre	
Code ISIN	FR0013335742
Code Reuters	COGEC.PA
Code Bloomberg	COGEC:FP
Compartiment	C
Nombre de titres	8.898.048
Moy. des capitaux échangés / jour	3 570
Cours au 28.09.2018	10,45 €
Capitalisation au 28.09.2018	93 M€



Répartition du capital de la SA COGELEC au 13/07/2018

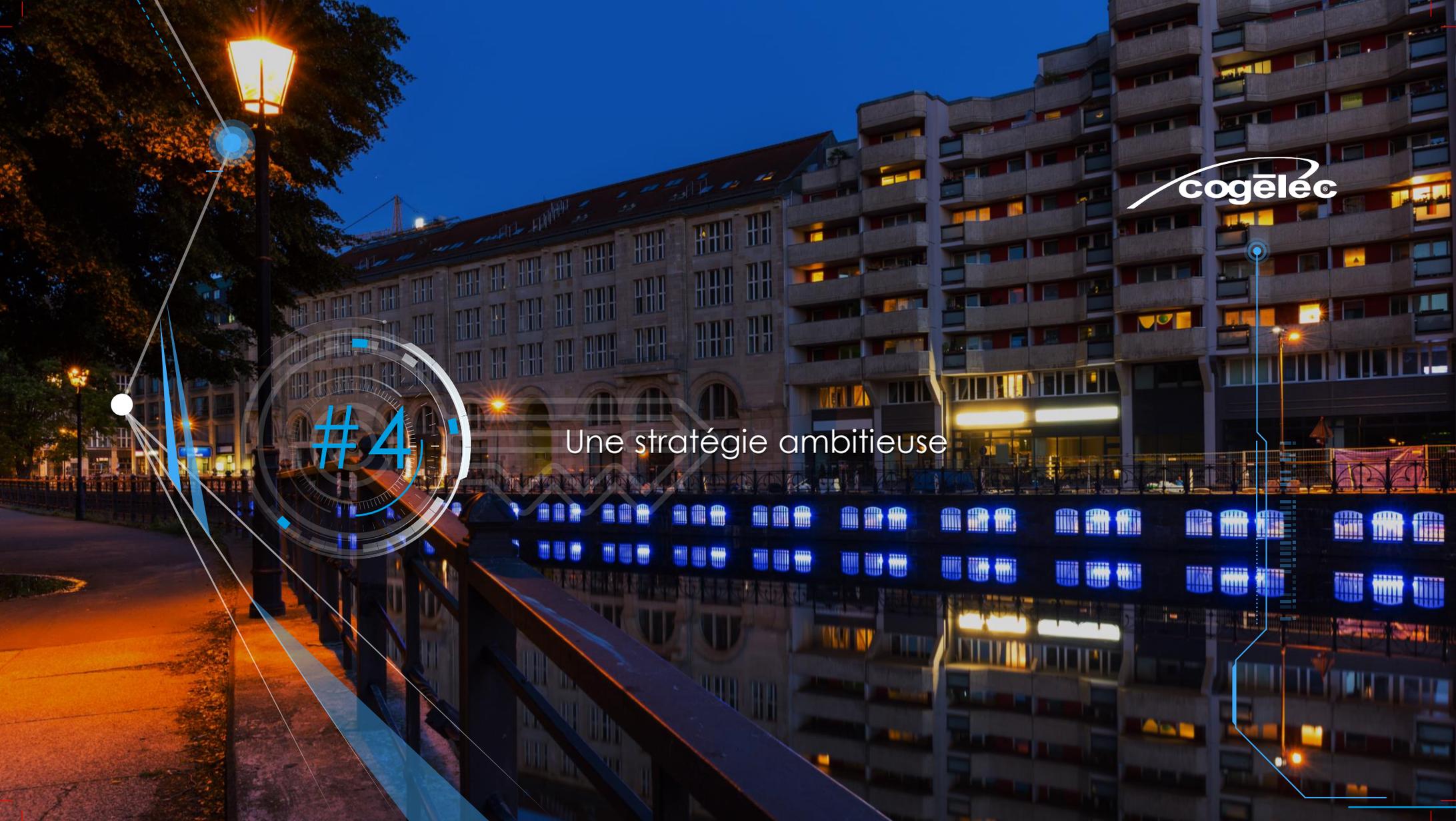


Répartition du capital de la SAS SRC (holding) au 13/07/2018



Une stratégie ambitieuse

#4

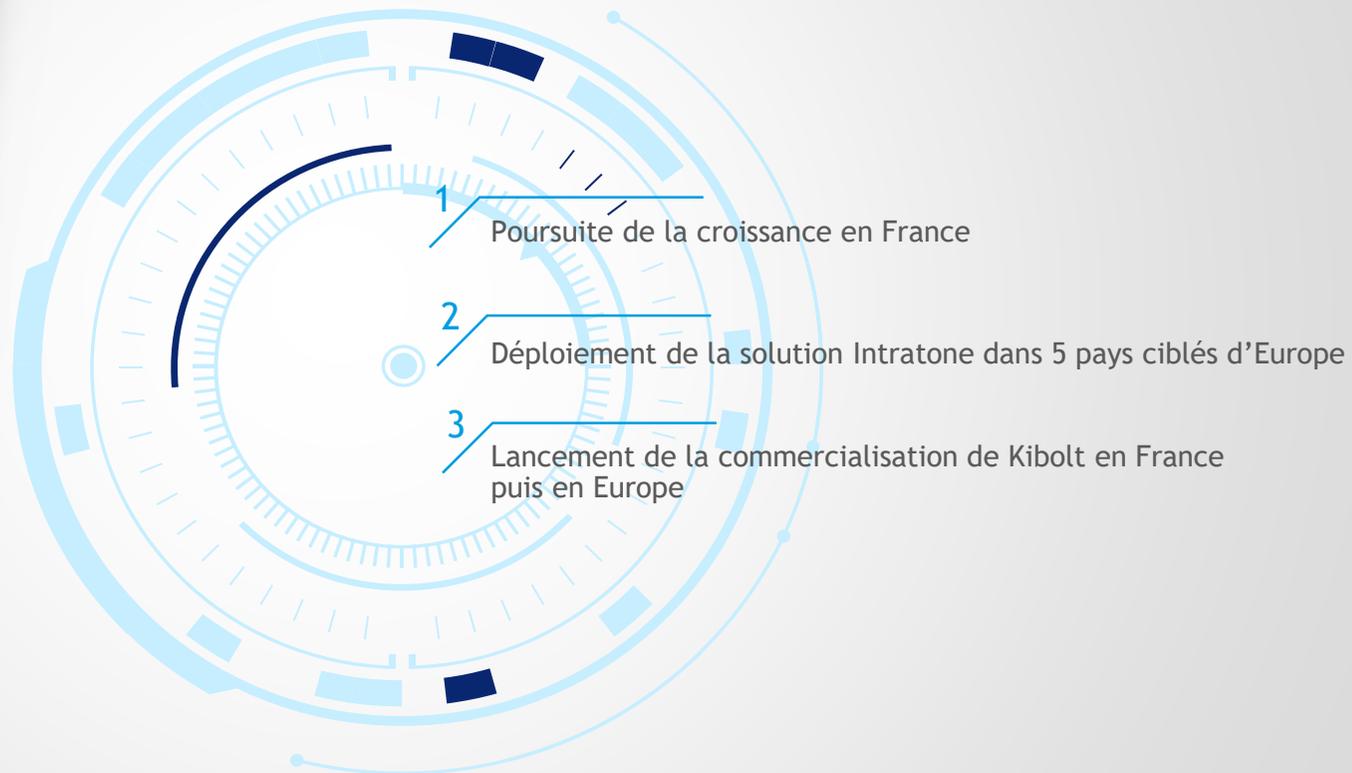


#4

Une stratégie ambitieuse

cogélec

TROIS AXES DE DÉVELOPPEMENT CONCOMITANTS



#4

Une stratégie ambitieuse

cogélec

FORT POTENTIEL DE CROISSANCE EN FRANCE



LES DRIVERS DU MARCHÉ :

- 1 Intratone, leader sur le marché du GSM
95% du marché à conquérir
- 2 Rénovation des parcs immobiliers
- 3 Cumul des abonnements
- 4 Un besoin de sécurisation croissante :
15 500 000 recherches pour « contrôle d'accès » sur Google¹
- 5 L'innovation comme moteur pour le remplacement
des équipements plus anciens
- 6 Lancement de l'interphone à boutons

¹ Source : Société, Google

#4

Une stratégie ambitieuse

cogélec

L'AVANCE CONCURRENTIELLE DE COGELEC



- 1 Une position forte sur le marché
- 2 Une offre produits qui couvre désormais 100% du marché
- 3 Une performance tarifaire et services inégalée
- 4 Des innovations de rupture à venir

#4

Une stratégie ambitieuse

cogélec

CONQUÊTE DE NOUVELLES PARTS DE MARCHÉ DANS CERTAINS PAYS CIBLÉS EN EUROPE

Allemagne



5

HLM dont 3 chez les plus importants bailleurs allemands

Bistum Essen
Hilfswerk-Siedlung
Berlin
Vonovia

Benelux



10

HLM avec 5 en contrôle d'accès
1 en seeseebox
4 en interphonie

Royaume-Uni



4

HLM et

4

Syndics

#4

Une stratégie ambitieuse

cogélec

COMMERCIALISATION DE KIBOLT EN FRANCE ET EN EUROPE



Des tests clients en cours



Lancement commercial début
T1 2019



Accélération de la
commercialisation au T4 2019

#4

Une stratégie ambitieuse



cogelec

OBJECTIF CONFIRMÉ DE TRIPLEMENT DU CHIFFRE D’AFFAIRES
À HORIZON 2021 : 90 M€

01 Conquête

Conquête de nouvelles parts de marché dans l’interphonie GSM dans l’habitat collectif en France (*Objectif de 45 M€ en 2021*)

02 Déploiement

Déploiement de l’offre habitat collectif dans certains pays ciblés d’Europe (*Objectif de 30 M€ en 2021 sur l’Allemagne, le Royaume-Uni et le Benelux*)

03 Commercialisation

Commercialisation de Kibolt, la nouvelle clé universelle en France et en Europe (*Objectif de 15 M€ en 2021*)

Une année 2018 conforme à nos attentes



Annexes



LE BASCULEMENT DE L'INTERPHONIE VERS LE SANS FIL

L'INTERPHONIE FILAIRE

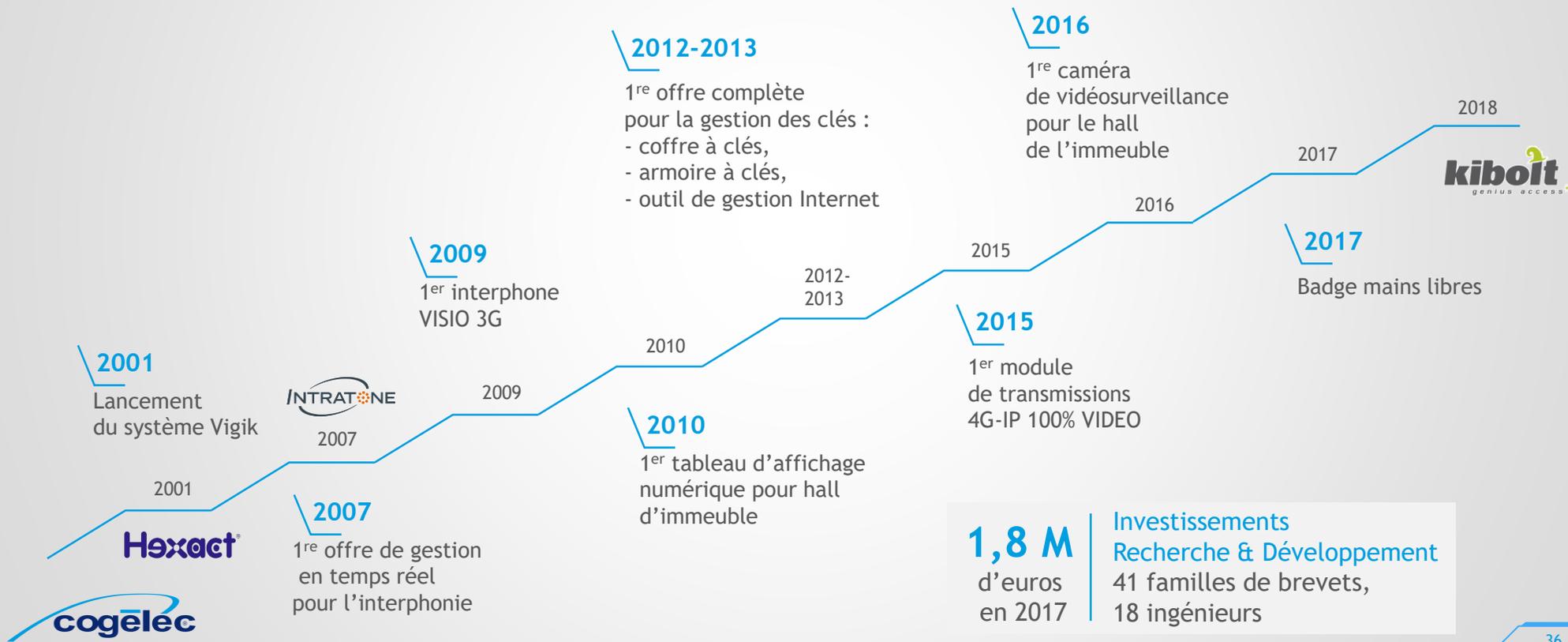


L'interphonie filaire représente encore **95%** du parc installé ⁽¹⁾

L'INTERPHONIE GSM



⁽¹⁾Source : MSI Reports - Marché du contrôle d'accès électronique en France - Mai 2016



Les clés de notre succès

Nos accords opérateurs

cogélec

DES ACCORDS OPÉRATEURS TÉLÉCOMS POUR PRÉEMPTER LE MARCHÉ DU SANS FIL



Accord opérateur
signé en 2006



Accord opérateur
signé en 2011



Accord opérateur
signé en 2016

Près de 20 000

CARTES SIM MISES EN SERVICE SUR S1 2018



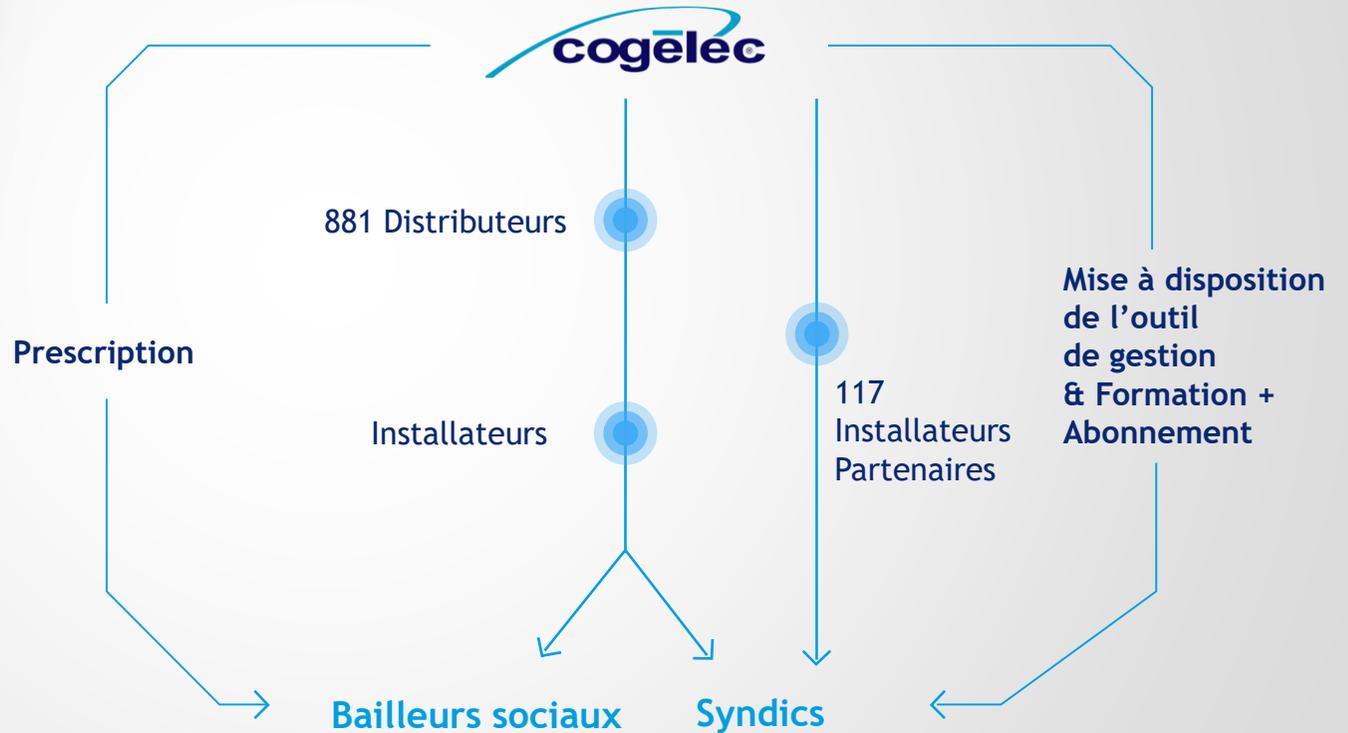
SUR UN PARC INSTALLÉ DE PLUS DE 140 000 CARTES

Les clés de notre succès

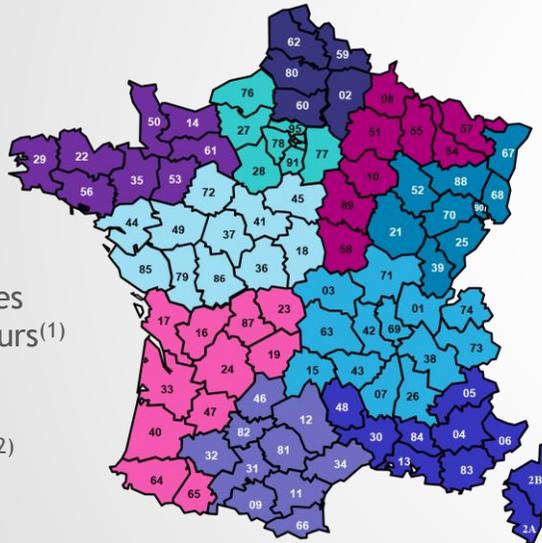
Notre positionnement :
Services
et proximité clients

cogélec

UN MODE DE COMMERCIALISATION BASÉ SUR LA PRESCRIPTION AVEC
UNE RELATION DIRECTE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES SYNDICS



Un réseau de distributeurs et d'installateurs implanté partout en France



117 | Partenaires installateurs⁽¹⁾

881 | Points de vente⁽²⁾

IDF/ NORD-OUEST

Installateurs partenaires : 33
Points de ventes distribution : 95

OUEST

Installateurs partenaires : 8
Points de ventes distribution : 45

CENTRE

Installateurs partenaires : 9
Points de ventes distribution : 83

SUD-OUEST

Installateurs partenaires : 7
Points de ventes distribution : 76

MIDI -PYRENEES/ ROUSSILLON

Installateurs partenaires : 16
Points de ventes distribution : 77

NORD

Installateurs partenaires : 7
Points de ventes distribution : 35

CENTRE EST

Installateurs partenaires : 5
Points de ventes distribution : 40

EST

Installateurs partenaires : 6
Points de ventes distribution : 39

RHÔNES-ALPES/ AUVERGNE

Installateurs partenaires : 12
Points de ventes distribution : 247

SUD-EST

Installateurs partenaires : 14
Points de ventes distribution : 144