



CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITE COMMERCIALE DU 3^{EME} TRIMESTRE 2010

Foncière Commerces : hausse des loyers et amélioration des indicateurs d'activité

- Progression des loyers des centres commerciaux de +5,3% à 121,6 M€ tirés par les mises en service d'actifs ;
- Forte reprise du chiffre d'affaires des commerçants : +3,3% depuis le début de l'année. Surperformance des retail parks (+ 7,2%) ;
- Légère baisse des loyers à périmètre constant ;
- Amélioration du taux d'effort des locataires qui retrouve son niveau d'avant crise à 9,0%

Promotion résidentielle : Poursuite de la croissance des ventes

- Réservations de logements neufs : 1,0 Md€ TTC sur 9 mois soit +66% par rapport à 2009 mais surtout +98% par rapport à 2007, année de référence d'avant la crise;
- Backlog : 1,3 Md€ HT (30 mois de CA) ;
- Pipeline¹ à 2,2 Md€ TTC soit près de 20 mois d'approvisionnement au rythme d'écoulement actuel (+32% sur 9 mois malgré le rythme rapide des ventes)

Immobilier d'entreprise : premiers signes encourageants dans un marché encore convalescent

- Reprise modérée des placements dans un environnement encore difficile à 210 M€ TTC ;
- Baisse du chiffre d'affaires subissant en différé le ralentissement de l'activité constaté depuis 2008.
- Hausse du backlog à 156 M€ HT

Selon Alain TARAVELLA, Président Fondateur :

« Les indicateurs opérationnels passent progressivement au vert sur l'ensemble de nos métiers : reprise de la consommation dans les centres commerciaux, fortes positions prises en promotion logement et frémissements perceptibles en immobilier d'entreprise. Les bases d'une croissance forte (à conjoncture constante) de nos résultats et de nos cash-flows sont désormais posées pour les 2 à 3 années à venir. Des perspectives plus détaillées seront fournies au marché à l'occasion de la publication de nos comptes annuels qui interviendra le 7 mars prochain. »

¹ CA TTC potentiel sur des projets dont le terrain est sous option + CA TTC potentiel sur l'offre à la vente

1. Centres Commerciaux : progression des loyers et forte amélioration des indicateurs d'activité

Les revenus locatifs progressent de +5,3% sur 9 mois. Par origine, cette progression s'explique de la façon suivante :

	(en M€)
Revenus locatifs 30/09/2009	115,4
Effet des livraisons	13,1 11,4%
Centres en restructuration	-1,9 -1,7%
Impact net des cessions/acquisitions	-2,0 -1,7%
Variation à périmètre constant	-3,1 -2,7%
Revenus locatifs 30/09/2010	121,6

● Mises en services

Depuis le début de l'année, près de 100 000 m² GLA² ont été livrés en France (Okabé au Kremlin Bicêtre, Family Village à Limoges) ou en Italie (Le Due Torri en Lombardie) représentant ensemble 23,5 M€ de loyers en année pleine³. Le taux de commercialisation sur ces actifs était de 95% à l'ouverture.

● Patrimoine

Parallèlement à son activité de création de nouveaux centres, le Groupe conduit une politique d'asset management intense sur l'ensemble de son patrimoine : restructuration/extension d'actifs existants (7 projets en cours), arbitrages déjà effectués (Toulouse Saint-Georges, Paris Wagram) ou en cours de discussion sur des actifs parvenus à maturité. Ces opérations devraient permettre au Groupe de maintenir sa dynamique de croissance dans un environnement commercial encore convalescent comme en témoigne la légère baisse des loyers à périmètre constants à -2,7% qui provient de la conjonction de plusieurs facteurs (indexation légèrement négative⁴, loyers variables en baisse, créances douteuses et vacance frictionnelle).

● Amélioration des indicateurs opérationnels des locataires

Le chiffre d'affaires des enseignes affiche une reprise marquée de 3,3%⁵ par rapport à 2009. Tous les formats de commerce sont concernés mais les retail parks confirment le dynamisme affiché depuis plusieurs trimestres avec une progression de + 7,2%. La performance des retail parks s'inscrit dans un contexte où la compétitivité prix est devenue le critère déterminant pour le consommateur. Les retail parks profitent ainsi pleinement de leur positionnement « mass market » tout en proposant un environnement soigné et un confort d'achat comparables à ceux proposés par beaucoup de centres commerciaux (notamment pour les Family Villages de dernière génération développés par le Groupe).

La conjonction de chiffre d'affaires en hausse et de loyers en légère baisse contribue à diminuer le taux d'effort des locataires qui retrouve quasiment son niveau d'avant la crise à 9,0% (contre 9,5% au titre de l'année 2009).

² Données à 100% (78 500 m² en QP Groupe)

³ Données à 100% (18,2 M€ en QP Groupe)

⁴ Indice ILC : +0,84%, indice ICC : -4,10%

⁵ Chiffres à fin août à commerces constants (France)

2. Promotion résidentielle: très forte progression des réservations de logements :

Dans un marché particulièrement porteur (taux d'intérêt historiquement bas, aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif, pénurie de logements neufs) le Groupe, à travers sa filiale Cogedim, enregistre trimestre après trimestre des performances commerciales en forte croissance avec 1,0 Md€ TTC de réservations nettes au 30 septembre 2010 soit +66% sur un an.

Par rapport à 2007 qui était l'année de référence d'avant la crise, le niveau des ventes a quasiment doublé alors qu'entre temps le marché français n'a pas encore totalement retrouvé son niveau d'avant crise⁶. Cette croissance a été intégralement réalisée de façon organique.

Cogedim détient une position de leader incontesté dans le segment du Haut de Gamme, avec des programmes prestigieux comme celui de Paris 7 Rive Gauche sur le site de l'ancien hôpital Laennec, en plein cœur de Paris au 7^{ème} arrondissement.

Les investisseurs individuels n'ont représenté que 40% des ventes depuis le début de l'année. La région la plus dynamique demeure la Région Parisienne qui représente 63% des réservations depuis le début de l'année.

	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Réservations nettes (M€ TTC)	1 000	601	455	504
Δ annuelles	+66%	+32%	-9%	
Δ / 2007	+98%	+19%	-9%	
Nombre de lots vendus⁸	3 646	2 905	1 701	2 194
Chiffre d'affaires Acté (M€ TTC)	698	495	410	562
Chiffre d'affaires (M€ HT)	382,3	385,1	437,8	355,4
Backlog⁹ (M€ HT)	1 334	778	684	679

La forte progression des réservations de logements initiée depuis 2009 et le backlog d'ores et déjà constitué permettent d'anticiper tant pour la fin de l'année 2010 que pour les 2 à 3 années à venir un **chiffre d'affaires en hausse très sensible** par rapport aux niveaux actuels.

⁶ 100 000/110 000 logements vendus attendus pour 2010 contre 127 000 logements vendus en 2007 (source Ministère de l'Ecologie)

⁸ Données à 100%

⁹ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire.

Pipeline :

(M€)	30/09/2010	31/12/2009
Offre à la vente	458	368
Offre en Portefeuille	1 748	1 301
Pipeline ¹⁰	2 206 ¹¹	1 669

La réussite commerciale de Cogedim tient avant tout à la qualité de ses produits, au dynamisme de ses équipes et à l'attractivité de sa marque mais aussi à sa capacité à pouvoir proposer une offre adaptée en qualité et en volume dans le marché actuel. Malgré le rythme très élevé des ventes, le pipeline affiche ainsi une progression nette depuis le début de l'année (+32%) et représente environ **20 mois d'approvisionnement au rythme d'écoulement actuel**. Cogedim profite ainsi pleinement des conditions de marché actuelles tout en maintenant une gestion rigoureuse de ses risques et de ses engagements.

3. Immobilier d'Entreprise : reprise relative de l'activité commerciale dans un marché encore faible

Au 30 septembre 2010, ALTAREA COGEDIM a placé **210 M€ TTC** sur diverses opérations de promotion ou de Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) en progression de 23,5% par rapport au total de l'année 2009. Le backlog progresse ainsi dans un marché encore faible mais où les premiers signes d'une reprise apparaissent.

	30 sept. 2010	31 déc. 2009	31 déc. 2008	31 déc. 2007
Placements (M€ TTC)	210	170	409	448
Backlog (M€ HT)	156	103	162	255
CA total (M€ HT)	54,4	152,0	174,1	82,0

4. Situation financière du Groupe

L'endettement net bancaire au 30 septembre 2010 s'élève à 2 229,5 M€ contre 2 098,6 M€ au 30 juin 2010. L'augmentation est principalement liée au versement du dividende mis en paiement en juillet, aux investissements sur les programmes récemment livrés ainsi qu'au financement du besoin en fonds de roulement et, en sens inverse, par le cash d'exploitation généré.

Contacts

Analystes, investisseurs : Eric Dumas, Directeur Financier 01 44 95 51 42

Presse : Nathalie Bardin, Directrice de la Communication 01 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29

Valérie Jardat, Coté Jardat 01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35

¹⁰ CA TTC potentiel

¹¹ Ce qui représente 8 500 logements

En milliers d'euros	2010				2009				Variation
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	Total Cumulé	1T 2009	2T 2009	3T 2009	Total Cumulé	30/09/10 - 30/09/09
<i>Activité Centres commerciaux</i>									
Revenus locatifs	40 585	40 283	40 700	121 567	35 543	41 040	38 866	115 448	5,3%
Prestations de services externes	1 956	2 043	2 004	6 003	1 917	1 903	1 964	5 784	3,8%
Activité Centres commerciaux	42 540	42 325	42 705	127 570	37 460	42 942	40 830	121 231	5,2%
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>									
Chiffre d'affaires	143 972	140 095	145 637	429 704	166 297	177 775	155 813	499 885	-14,0%
Prestations de services externes	2 343	4 443	3 089	9 874	4 442	5 251	2 698	12 391	-20,3%
Activité Promotion pour compte de tiers	146 315	144 538	148 725	439 578	170 739	183 026	158 511	512 276	-14,2%
<i>Dont Promotion logement</i>									
Chiffre d'affaires	122 644	126 144	133 502	382 290	122 349	140 156	122 564	385 069	-0,7%
Prestations de services externes	379	1 946	556	2 881	751	1 422	555	2 728	5,6%
Promotion logement	123 023	128 089	134 058	385 170	123 100	141 577	123 119	387 796	-0,7%
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>									
Chiffre d'affaires	21 328	13 952	12 135	47 415	43 948	37 619	33 249	114 816	-58,7%
Prestations de services externes	1 964	2 497	2 532	6 993	3 692	3 829	2 143	9 664	-27,6%
Immobilier d'Entreprises	23 292	16 449	14 667	54 408	47 640	41 449	35 392	124 480	-56,3%
Activités récurrentes	188 856	186 863	191 430	567 149	208 199	225 968	199 341	633 509	-10,5%
Chiffre d'affaires (1)	11 758	4 586	2 973	19 316	4 962	19 256	34 848	59 066	-67,3%
Prestations de services externes	901	1 108	256	2 265	314	467	647	1 428	58,6%
Activités non récurrentes	12 659	5 694	3 228	21 581	5 276	19 723	35 495	60 493	-64,3%
Chiffre d'affaires total	201 515	192 557	194 658	588 730	213 475	245 691	234 836	694 001	-15,2%

(1) Le chiffre d'affaires des activités non récurrentes est principalement constitué de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) connexes aux opérations de développement pour compte propre de centres commerciaux.