



## Chiffre d'affaires et activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

### **Bonne tenue de l'activité en ligne avec les prévisions Progression de 14% du chiffre d'affaires consolidé**

---

#### **Commerces**

- Bonne performance du chiffre d'affaires des locataires (+2,3%) notamment dans les grands centres et les retail parks
- Stabilité des revenus locatifs à 40,8 M€ : les livraisons sur un an ont compensé la baisse liée aux arbitrages et aux restructurations initiées en 2010

#### **Logements**

- Stabilité des réservations nettes à 246 M€
- Les acquéreurs/occupants et les ventes en bloc compensent la baisse des investisseurs locatifs individuels
- Forte progression du chiffre d'affaires à l'avancement à 165 M€ (+ 34%) ainsi que de l'ensemble des indicateurs financiers

#### **Bureaux**

- Livraison de la tour « First » (87 000 m<sup>2</sup>), plus grand projet HQE® de France
- Premier closing d'Altafund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 M€ de fonds propres, avec pour objectif de rassembler plus de 500 M€

---

*Données au 31 mars 2011 non auditées*

## I. ACTIVITE

### 1. COMMERCES

#### Evolution du chiffre d'affaires des locataires<sup>1</sup>

- Retail Parks +3,4%
- Centres Commerciaux +1,7%
- Ensemble +2,3%

Les retail parks en portefeuille enregistrent encore ce trimestre une très forte progression, qui démontre la pertinence de leur positionnement « mass market » dans un environnement où le consommateur final est particulièrement sensible au critère de prix.

La performance des autres centres a été particulièrement bonne sur les plus grands actifs, notamment sur Cap 3000 dont le potentiel commercial se confirme au-delà des hypothèses qui avaient été envisagées au moment de son acquisition.

#### Revenus locatifs

L'effet conjugué des arbitrages et des restructurations initiés en 2010 est compensé sur le trimestre par les livraisons de 2010 (Okabé, Le Due Torri, Family Village de Limoges) et l'acquisition de Cap 3000 en juin 2010. Les revenus locatifs sont ainsi stables à 40,8 M€ (+ 0,5%). La progression à périmètre constant est quasi-nulle.

### 2. LOGEMENTS

#### Evolution des réservations

Les réservations nettes restent stables à 246 M€ TTC par rapport au premier trimestre 2010. Cette évolution globale est le reflet de plusieurs tendances :

- Dynamisme de l'Ile de France qui a représenté 64% des ventes (vs 55% au premier trimestre 2010)
- Progression des accédants/occupants qui ont représenté 69% des ventes au détail (vs 42% au premier trimestre 2010) et baisse corrélative des investisseurs locatifs
- Reprise des ventes en bloc qui ont représenté 37% des ventes (vs 23% au premier trimestre 2010)

La mise en place du PTZ+ qui rencontre un vif succès explique en partie l'évolution de la structure des ventes ce trimestre. Le niveau des réservations reste cependant très dépendant du rythme des lancements commerciaux notamment en Ile de France où la demande reste élevée. En Régions, certains marchés connaissent un ralentissement relatif.

Sur l'ensemble du territoire, le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs semble avoir atteint ses limites notamment en raison de la hausse récente des taux d'intérêts immobiliers qui continuent cependant de se situer à des niveaux historiquement bas.

Avec près de 1,4 Md€ HT le backlog de logements neufs continue de se renforcer et s'établit à 28 mois au 31 mars 2011.

Le pipeline résidentiel progresse de 12% par rapport à fin 2010 et représente environ 2 ans d'activité.

---

<sup>1</sup> Evolution du chiffre d'affaires des commerçants à surfaces constantes hors extensions

## Indicateurs financiers

<i>En millions d'euros</i>	T1 2011	T1 2010	Variation
Réservations nettes (TTC)	246	244	+ 0,8 %
<i>Prix moyen des lots vendus</i>	<i>284 K€</i>	<i>225 K€</i>	<i>+ 26,2 %</i>
Chiffre d'affaires Acté (TTC)	253	206	+ 22,8 %
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	165	123	+ 34,1 %
Backlog <sup>1</sup> (HT)	1 431	1 395	+ 2,6 %

<i>En millions d'euros</i>	31 mars 2011	31 déc. 2010	Variation
Offre à la vente	382	403	- 5,2 %
Offre future (portefeuille foncier)	2 425	2 095	+ 15,8 %
Pipeline <sup>2</sup>	2 807	2 498	+ 12,4 %

## 3. BUREAUX

Altarea Cogedim a livré en février 2011 les 87 000 m<sup>2</sup> de la tour First, qui est la 1<sup>ère</sup> opération de rénovation de cette ampleur à avoir reçu la certification « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE® » et atteint le niveau Très Haute Performance Energétique (THPE). Altarea Cogedim a également reçu, pour la conception et le montage de la tour First, le Grand Prix National de l'Ingénierie 2009, et le MIPIM Award 2011 dans la catégorie « immeuble de bureau restructuré ».

Cette opération a marqué le premier trimestre 2011 et explique la très forte progression des surfaces livrées par rapport au premier trimestre 2010 (x9).

Par ailleurs, Altarea Cogedim Entreprise a réalisé le premier closing d'Altafund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 millions de fonds propres. La levée s'est effectuée auprès de partenaires institutionnels français et internationaux de premier rang. Ce closing ouvre une période de 6 mois pour accueillir de nouveaux partenaires avec l'objectif de rassembler plus de 500 millions d'euros. Le véhicule acquerra des terrains ou des actifs existants de bureaux à repositionner pour y appliquer son savoir-faire en créant des actifs « core », de grande qualité et à forte valeur environnementale. Ces nouveaux immeubles seront ensuite destinés à être arbitrés à moyen terme.

<i>En millions d'euros</i>	T1 2011	T1 2010
Placements (TTC)	0	117
Livraisons (m <sup>2</sup> SHON)	92 000	10 200
Backlog (HT) <sup>3</sup>	178	194
CA avancement (HT)	19	23,3

<sup>1</sup> 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 ; backlog au 31 décembre 2010 en comparaison du backlog au 31 mars 2011.

<sup>2</sup> CA TTC potentiel sur des projets dont le terrain est sous option + CA TTC potentiel de l'offre à la vente

<sup>3</sup> Backlog au 31 décembre 2010 en comparaison du backlog au 31 mars 2011

## II - CHIFFRE D'AFFAIRES ET SITUATION FINANCIERE

Le chiffre d'affaires consolidé d'Altarea Cogedim a progressé de 14% sur le premier trimestre 2011, par rapport au premier trimestre 2010, tiré principalement par la croissance de l'activité de promotion Logement.

En milliers d'euros	1T 2011	4T 2010	3T 2010	2T 2010	1T 2010
<b>Revenus locatifs</b>	40 779	42 828	40 700	40 283	40 585
<b>Prestations de services externes</b>	3 003	4 428	2 004	2 043	1 956
<b>Activité Centres commerciaux</b>	<b>43 782</b>	<b>47 257</b>	<b>42 705</b>	<b>42 325</b>	<b>42 540</b>
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>					
<b>Chiffre d'affaires</b>	183 578	212 884	145 637	140 095	143 972
<b>Prestations de services externes</b>	1 611	4 430	3 089	4 443	2 343
<b>Activité Promotion pour compte de tiers</b>	<b>185 189</b>	<b>217 314</b>	<b>148 725</b>	<b>144 538</b>	<b>146 315</b>
<i>Dont Promotion logement</i>					
<b>Chiffre d'affaires</b>	164 413	195 121	133 502	126 144	122 644
<b>Prestations de services externes</b>	353	778	556	1 946	379
<b>Promotion logement</b>	<b>164 766</b>	<b>195 899</b>	<b>134 058</b>	<b>128 089</b>	<b>123 023</b>
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>					
<b>Chiffre d'affaires</b>	19 165	17 763	12 135	13 952	21 328
<b>Prestations de services externes</b>	1 257	3 652	2 532	2 497	1 964
<b>Immobilier d'Entreprises</b>	<b>20 423</b>	<b>21 415</b>	<b>14 667</b>	<b>16 449</b>	<b>23 292</b>
<b>Activités récurrentes</b>	<b>228 971</b>	<b>264 571</b>	<b>191 430</b>	<b>186 863</b>	<b>188 856</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 432	9 355	2 973	4 586	11 758
<b>Prestations de services externes</b>	147	873	256	1 108	901
<b>Activités non récurrentes</b>	<b>1 579</b>	<b>10 228</b>	<b>3 228</b>	<b>5 694</b>	<b>12 659</b>
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>230 550</b>	<b>274 799</b>	<b>194 658</b>	<b>192 557</b>	<b>201 515</b>

### Situation financière

L'endettement bancaire net s'élève à 2 125,3 M€ au 31 mars 2011 contre 2 054,5 M€ au 31 décembre 2010. Cette progression de 70,8 M€ provient principalement de la croissance de l'activité logements.

### III - PERSPECTIVES

« Le premier trimestre 2011 confirme les perspectives de croissance à deux chiffres (à conjoncture constante) de nos résultats tirés cette année par l'activité de promotion Logement. Dans les commerces, les effets de la politique de repositionnement vers des centres commerciaux de grande taille et les retail parks est en route et produira ses pleins effets dans les 3 à 4 années à venir. Le groupe est par ailleurs armé pour saisir les opportunités qui se présenteront dans le secteur des bureaux », commente Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim.

#### Prochains rendez-vous financiers 2011

Publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011 : vendredi 29 juillet (après bourse)

Assemblée générale : vendredi 17 juin

**A propos d'Altarea Cogedim - FR0000033219 - ALTA**

*Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau & hôtel. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier.*

*Présent en France et en Italie, Altarea Cogedim détient un patrimoine de 2,6 milliards d'euros au 31 décembre 2010. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros fin 2010.*

**CONTACTS ALTAREA COGEDIM**

Eric Dumas, Directeur Financier  
dumas.e@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Nathalie Bardin, Directrice de la Communication  
bardin.n@altarea.com, tél : +33 1 56 26 25 36

**CONTACTS CITIGATE DEWE ROGERSON**

Agnès Villeret, Relations analystes et investisseurs  
agnes.villeret@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 78 95

Aliénor Miens, Relations presse  
alienor.miens@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 84 77

**AVERTISSEMENT**

*Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altarea. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet [www.Altarea-cogedim.com](http://www.Altarea-cogedim.com).*

*Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.*