



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2011

Chiffre d'affaires consolidé en nette hausse : +27,5%

Commerce

- Stabilité des revenus locatifs à 121,1 M€
- Légère progression du chiffre d'affaires des locataires : +1%
- Prise de position stratégique sur le e-commerce par l'acquisition d'un bloc de 28,64% du capital de RueduCommerce et le lancement d'une OPA sur le solde des titres

Logement

- Forte croissance du chiffre d'affaires à l'avancement : +40%
- Stabilité des réservations : +3%
- Forte visibilité financière avec 1,6 Md€ HT de backlog (26 mois d'activité)

Bureau

- Progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€)

Données au 30 septembre 2011 non auditées

Selon Alain Taravella, Président Fondateur :

« Plus que jamais, la force du modèle Altarea Cogedim démontre sa pertinence par la progression de l'activité dans chacun de nos métiers. L'innovation reste une priorité du Groupe qui le démontre en lançant une OPA sur RueduCommerce afin de devenir la première foncière multicanal. Malgré l'environnement économique, le Groupe maintient son objectif d'une croissance de son résultat net récurrent nettement supérieure à 10% sur l'année 2011 ».

I. ACTIVITE

1. COMMERCE : Résistance du patrimoine, poursuite du développement et prise de position stratégique sur le e-commerce

Evolution du chiffre d'affaires des locataires

Le chiffre d'affaires des locataires (+1,0%¹) progresse légèrement et les revenus locatifs restent stables à 121,1 M€ dans un contexte marqué par une consommation morose.

Evolution du CA*	« Surfaces constantes »
Retail Parks et Family Village	3,2%
Centres commerciaux	0,0%
Ensemble	1,0%
Indice CNCC	-0,3%

* Du 1^{er} janvier au 31 août – France uniquement

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont stables et traduisent la gestion active du portefeuille d'actifs dont les effets à la hausse et à la baisse se neutralisent.

(En M€)	
Revenus locatifs 30/09/2010	121,6
Effet des livraisons	6,6
Impact net des cessions	-10,9
Impact net des acquisitions	4,3
Centres en restructuration	- 1,2
Variation à périmètre constant	+0,7
Revenus locatifs 30/09/2011	121,1

Le Groupe dispose d'un pipeline de projets de centres commerciaux physiques de 825 M€. Près de 85% des projets composant ce pipeline sont situés dans des zones géographiques à très fort dynamisme démographique (Ile-de-France et Sud Est de la France).

Le succès commercial de l'opération de Villeneuve-la-Garenne, dont les travaux ont débuté en septembre 2011, se confirme avec plus de 80 baux signés. A ce jour, ce centre commercial régional (86 000 m²) est commercialisé à près de 60%, deux ans avant son ouverture.

La commercialisation et la recommercialisation sont en ligne avec le plan de marche, notamment sur Cap 3000.

2. LOGEMENT : Très forte croissance des résultats

La hausse de +40% du chiffre d'affaires à l'avancement (537 M€ HT) est la traduction des gains de parts de marché réalisés entre 2008 et 2011, période au cours de laquelle Cogedim est passé de 2,5% du marché national en valeur à plus de 6%.

¹ Chiffre à surfaces constantes en cumulé sur 8 mois

Evolution des réservations

Les réservations progressent de +3% à 787 M€ TTC (après retraitement de l'impact exceptionnel de Laennec) malgré un contexte très incertain en matière d'environnement économique et fiscal. Les taux d'écoulement restent élevés (19% sur septembre) tirés par le retour des investisseurs locatifs et les acquéreurs en bloc.

- L'Île de France représente plus de la moitié des ventes avec 56% des ventes au détail contre 52% en 2010²
- Les ventes aux investisseurs particuliers représentent 45% contre 41% en 2010³
- Les ventes en blocs représentent 27% des ventes totales en 2011 contre 19% en 2010⁴

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Réservations nettes (hors Laennec)	787	765	+3%
Laennec	53	235	N/A
Réservations nettes (y.c. Laennec)	840	1 000	-16%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	537,0	382,3	+40%
Backlog ⁵ (HT)	1 570	1 395 ⁶	+13%

En millions d'euros	30/09/2011	31/12/2010	Variation
Offre à la vente	511	403	+27%
Offre en portefeuille	2 875	2 095	+37%
Pipeline ⁷	3 386	2 498	+36%
Nb de mois de CA	36	24	+50%

Au moment où l'environnement devient plus incertain Cogedim dispose d'une très forte visibilité financière (1,6 Md€ HT de backlog au 30 septembre soit 26 mois d'activité) et d'un pipeline⁸ lui permettant d'accompagner la demande du marché de façon compétitive.

Au cours du 3^{ème} trimestre, Cogedim a lancé 13 programmes de logements. Après le lancement des opérations prévues au 4^{ème} trimestre, le Groupe aura lancé au total 86 programmes en 2011, soit 5150 logements.

3. BUREAU : Altarea Cogedim prêt à saisir toutes les opportunités

La forte progression du chiffre d'affaires (+44% à 78 M€) enregistre la livraison de plusieurs programmes qui avaient été maîtrisés lors du cycle précédent (Saint-Cloud, Aix-en-Provence) ainsi que la contribution de plusieurs projets en Régions notamment en hôtellerie (Marseille et Nantes).

Par ailleurs, le Groupe a des contacts avancés avec de grands utilisateurs pour développer des opérations sur-mesure en région parisienne.

En millions d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Placements (TTC)	88	210	-58%
Livraisons (m ² SHON)	164 900	44 000	x3,75
Backlog (HT)	164	194 ⁹	-15%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	78,4	54,4	44%

² Hors Laennec

³ Hors Laennec

⁴ Hors Laennec

⁵ 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. Le backlog à fin septembre 2011 qui correspond à 26 mois d'activité est comparé au backlog à fin décembre 2010 qui correspondait à 29 mois d'activité.

⁶ Données au 31 décembre 2010

⁷ Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente a été signée.

⁸ 3,4 Md€ TTC soit 36 mois d'activité (0,5 Md€ d'offre à la vente et 2,9 Md€ de portefeuille foncier sous forme de promesses unilatérales en quasi-totalité)

⁹ Donnée au 31 décembre 2010

II. CHIFFRES D'AFFAIRES ET SITUATION FINANCIERE

1. CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABLE ALTAREA COGEDIM AU 3^{EME} TRIMESTRE 2011

En milliers d'euros	1T 2011	2T2011	3T2011	Total Cumulé	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total Cumulé	30/09/2011 vs 30/09/2010
Revenus locatifs	40 779	39 975	40 381	121 135	40 585	40 283	40 700	42 828	164 396	-0,4%
Prestations de services externes	3 003	2 873	3 205	9 081	1 956	2 043	2 004	4 428	10 431	51,3%
Activité Centres commerciaux	43 782	42 848	43 586	130 216	42 540	42 325	42 705	47 257	174 827	2,1%
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>										
Chiffre d'affaires	183 578	211 038	216 758	611 374	143 972	140 095	145 637	212 884	642 588	42,3%
Prestations de services externes	1 611	1 691	1 412	4 713	2 343	4 443	3 089	4 430	14 304	-52,3%
Activité Promotion pour compte de tiers	185 189	212 729	218 170	616 088	146 315	144 538	148 725	217 314	656 893	40,2%
<i>Dont Promotion logement</i>										
Chiffre d'affaires	164 413	179 562	192 996	536 972	122 644	126 144	133 502	195 121	577 410	40,5%
Prestations de services externes	353	200	145	698	379	1 946	556	778	3 659	-75,8%
Promotion logement	164 766	179 762	193 141	537 670	123 023	128 089	134 058	195 899	581 069	39,6%
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>										
Chiffre d'affaires	19 165	31 476	23 762	74 402	21 328	13 952	12 135	17 763	65 178	56,9%
Prestations de services externes	1 257	1 491	1 267	4 015	1 964	2 497	2 532	3 652	10 645	-42,6%
Immobilier d'Entreprises	20 423	32 967	25 029	78 418	23 292	16 449	14 667	21 415	75 823	44,1%
Activités récurrentes	228 971	255 577	261 756	746 304	188 856	186 863	191 430	264 571	831 719	31,6%
Chiffre d'affaires	1 432	46	39	1 517	11 758	4 586	2 973	9 355	28 671	-92,1%
Prestations de services externes	147	98	2 463	2 708	901	1 108	256	873	3 138	19,5%
Activités non récurrentes	1 579	144	2 501	4 224	12 659	5 694	3 228	10 228	31 809	-80,4%
Chiffre d'affaires total	230 550	255 721	264 257	750 528	201 515	192 557	194 658	274 799	863 529	27,5%

2. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

L'endettement bancaire net s'élève à 2 221 M€ au 30 septembre 2011 contre 2 055 M€ au 31 décembre 2010 lié à la poursuite des investissements dans les centres commerciaux et au financement de la promotion.

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 2,7 milliards d'euros au 30 Juin 2011. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros à fin septembre 2011.

CONTACTS ALTAREA COGEDIM

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Nathalie Bardin, Directrice de la Communication
nbardin@altareacogedim, tél : +33 1 56 26 25 36

CONTACTS CITIGATE DEWE ROGERSON

Yoann Nguyen, Relations analystes et investisseurs
yoann.nguyen@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 84 76

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.

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.