



## **CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITE COMMERCIALE 2009**

**Activité commerciale 2009 très soutenue dans toutes les classes d'actifs  
Maintien du chiffre d'affaires à hauteur de 940 M€**

### **2009**

- Forte progression des loyers des centres commerciaux : +21%
- Très forte augmentation des réservations de logements qui retrouvent un niveau supérieur à celui d'avant la crise: +59 % en valeur par rapport à 2008
- Une année active en immobilier tertiaire : 140 millions € de placements

### **Perspectives 2010**

- Commerce : poursuite du plan d'investissements et arbitrage d'actifs stabilisés
- Logement : un backlog à fin décembre passé de 13 à 19 mois de chiffre d'affaires, gage d'une forte augmentation du chiffre d'affaires en 2010 et 2011
- Immobilier d'Entreprise : poursuite de l'activité de promotion et renforcement de l'activité en devenant opérateur de fonds d'investissements dédiés aux bureaux en bas de cycle

Selon Alain Taravella, Président Fondateur :

« ALTAREA COGEDIM a confirmé, en 2009, la pertinence de son business model lié à sa présence dans toutes les classes d'actifs immobiliers. En 2010, ALTAREA COGEDIM devrait, sous réserve d'un environnement économique constant, connaître une croissance significative des ses principaux indicateurs. »

ALTAREA COGEDIM, foncière spécialisée dans les centres commerciaux et opérateur multi-produits, affiche pour l'ensemble de l'exercice une activité 2009 très soutenue sur chacun de ses trois marchés (commerce, bureaux, logements).

## **1. Centres Commerciaux : forte progression des loyers avec une accélération de la performance au 2<sup>ème</sup> semestre 2009 (+21%)**

Les revenus locatifs progressent de **+21,3%** en raison, notamment, de la mise en service en 2009 d'actifs à fort rendement commercialisés à 100% dès leur ouverture (Wagram, Lyon-Carré de Soie et Crêches-sur-Saône). Ces ouvertures représentent 53 000 m<sup>2</sup> GLA et généreront en année pleine 14,2 M€ de loyers.

	2009	2008
Évolution du CA des locataires <sup>1</sup>	-1,6%	-0,9%
Taux d'effort des locataires <sup>2</sup>	9,5%	9,0%
Créances douteuses <sup>3</sup>	2,9%	3,5%
Revenus locatifs	153,5	126,6
<i>progression 2009/2008</i>	+21,3%	

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de **+3,8%**, grâce à l'indexation et à l'activité d'Asset Management.

Les retail parks (Family Village) voient leur chiffre d'affaire progresser de **+4%** confirmant un positionnement commercial et un concept particulièrement bien adapté aux familles et à une clientèle sensibilisée aux prix.

## **2. Promotion Logement : très forte augmentation des réservations (+59,3%)**

L'activité logements du Groupe, avec sa marque COGEDIM, a connu une forte accélération avec **près de 890 millions € de placements**.

**COGEDIM voit les réservations en valeur progresser de +59% par rapport à 2008 et surtout de 33 % par rapport à 2007**, année record de la profession. En nombre de lots, l'augmentation est même de 80% par rapport à 2008 et de 45% par rapport à 2007.

Avec une implantation géographique nationale essentiellement concentrée sur l'Île-de-France et huit des principales métropoles régionales (environ 50% de la population française), **la part de marché de COGEDIM en logements neufs est passée, depuis son acquisition par ALTAREA, d'environ 2,4% en 2007, à 3% en 2008 et à plus de 4% en 2009<sup>4</sup>** (en nombre de lots). Exprimée en valeur, cette part de marché serait encore supérieure.

En 2009, le backlog de logements neufs est passé de **13 mois de chiffre d'affaires à 19 mois**.

<sup>1</sup> Variation à périmètre constant (commerces constants)

<sup>2</sup> Ratio des loyers et charges facturées aux locataires sur le chiffre d'affaires réalisé par le commerçant. Données pour les actifs en France uniquement

<sup>3</sup> En % des revenus locatifs

<sup>4</sup> Volumes de marché communiqués par la FNPC (Tableaux de bord trimestriels). Total de ventes 2009 estimé à ~105 000 lots.

La forte progression des réservations de logements en 2009 permet d'anticiper pour les exercices à venir un **chiffre d'affaires de COGEDIM en hausse sensible en 2010 et surtout en 2011** et la mise en chantier au cours de 2010 de 4 400 logements par COGEDIM, soit 50% de plus qu'en 2009.

	2009	2008	Variation	2007
Nombre de lots vendus	4 345	2 417	+79,8%	2 996
Réservations (M€ TTC)	887	557	+59,3%	668
Chiffre d'affaires Acté (M€ TTC)	720	536	+34,3%	771
CA comptable à l'avancement (M€ HT)	546,1	591,7	-7,7%	506,8 <sup>5</sup>
Backlog <sup>6</sup> (M€ HT)	872	623	+40,0%	727

### **3. Immobilier d'Entreprise : une année active (140 millions €HT de placement)**

En 2009, ALTAREA COGEDIM a **placé 140M€ HT** en diverses opérations de promotion ou de Maître d'Ouvrage Délégué (MOD), malgré la chute très forte du marché de l'investissement dans un marché atone par rapport à 2008. En outre, le Groupe a livré **8 immeubles de bureaux pour une surface totale de 150 000 m<sup>2</sup> SHON**.

	2009	2008	Variation
Placements (M€ HT)	140	409	-58,4%
Livraisons (m <sup>2</sup> SHON)	150 000	68 000	+120,6%
Backlog (M€ HT)	103,0	161,7	-19,6%
CA total (M€ HT)	152,1	174,1	-12,6%

### **4. Stabilité du chiffre d'affaires comptable d'ALTAREA COGEDIM en 2009**

Après prise en compte du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de son activité de développement pour compte propre<sup>7</sup>, **le chiffre d'affaires comptable du Groupe est stable au niveau de 940 M€, le chiffre d'affaires à l'avancement reflétant en 2009 la baisse du volume placé, en 2008, en résidentiel.**

<sup>5</sup> Comprend un an de contribution de Cogedim

<sup>6</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

<sup>7</sup> Le chiffre d'affaires des activités non récurrentes est principalement constitué des VEFA connexes aux opérations de développement.

<i>(en M€)</i>	2009	2008	Variation
Revenus locatifs	153,5	126,6	+21,3%
Honoraires externes	8,1	6,7	+21,2%
<b>Activité Centres Commerciaux</b>	<b>161,6</b>	<b>133,3</b>	<b>+21,3%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	546,1	591,7	-7,7%
Honoraires externes	3,0	3,2	-8,5%
<b>Activité Promotion Logement</b>	<b>549,1</b>	<b>594,2</b>	<b>-7,7%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	138,6	147,9	-6,3%
Honoraires externes	13,4	26,2	-48,6%
<b>Activité Immobilier d'Entreprise</b>	<b>152,1</b>	<b>174,1</b>	<b>-12,6%</b>
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>862,8</b>	<b>902,3</b>	<b>-4,4%</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement	75,4	39,3	+91,7%
Honoraires externes	1,4	3,9	-64,6%
<b>Activités non récurrentes</b>	<b>76,8</b>	<b>43,3</b>	<b>+77,6%</b>
<b>Total Chiffre d'Affaires Groupe</b>	<b>939,6</b>	<b>945,5</b>	<b>-0,6%</b>

## **5. Investissements et développement**

En 2009, ALTAREA COGEDIM a investi dans le développement des centres commerciaux 235 M€ et a arbitré 110M€ d'actifs commerciaux (y compris l'Espace Saint-Georges à Toulouse, dont la vente sera régularisée début 2010).

En 2010, ALTAREA poursuivra son plan d'investissements de façon à la fois dynamique et sécurisée. De nouvelles opérations d'investissements ont été maîtrisées, notamment Villeneuve-la-Garenne pour 86 000 m<sup>2</sup> SHON. Les autres projets du pipeline ALTAREA avancent de façon satisfaisante tant en autorisations administratives qu'en pré-commercialisation. Au fur et à mesure de ces nouveaux investissements, des actifs stabilisés pourraient être cédés en 2010 afin de conserver les grands équilibres bilanciaux du Groupe et profiter de l'intérêt renouvelé des investisseurs sur les actifs commerciaux.

En matière de logements, COGEDIM poursuit sa stratégie dynamique tout en restant sécurisée par une commercialisation avérée avant l'engagement de chaque opération. Le Groupe envisage de lancer en 2010, si la conjoncture se maintient, 84 opérations représentant 4 700 logements environ.

En matière d'immobilier d'entreprise, ALTAREA COGEDIM continue d'être le promoteur de référence des grands investisseurs institutionnels et poursuit sa politique de services en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée, en Contrat de Promotion Immobilière et en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Le Groupe va, de plus, renforcer son business model en étant l'opérateur des véhicules d'investissement bâtis avec des grands investisseurs internationaux ayant vocation à être principalement investis, le moment venu, en bas de cycle, dans des opérations de bureaux à forte valeur ajoutée en Ile-de-France.

## **6. Perspectives : croissance maîtrisée et sécurisée**

Dans un contexte incertain dû à la crise économique et au risque d'augmentation des taux d'intérêts, ALTAREA COGEDIM va poursuivre sa politique de croissance maîtrisée et sécurisée. Compte tenu de l'activité réalisée en 2009, ALTAREA COGEDIM connaîtra en 2010 une hausse sensible de son chiffre d'affaires.

#### **A propos d'ALTAREA COGEDIM**

Foncière spécialisée en Centres commerciaux, ALTAREA COGEDIM est également un développeur immobilier intervenant sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, logements, hôtels). La force du modèle ALTAREA COGEDIM se traduit dans sa capacité à proposer aux collectivités locales des solutions globales et innovantes d'aménagement urbain comprenant commerces, bureaux, hôtels, logements et équipements publics.

Fin juin 2009, ALTAREA COGEDIM disposait d'un patrimoine de centres commerciaux d'une valeur de 2,4 Mds€ représentant 156 M€ de loyers bruts annualisés. L'activité de promotion de bureaux et logements, exercée sous la marque COGEDIM, permet de renforcer le rendement global de la foncière pour un risque maîtrisé.

#### **Prochains événements**

- **Publication des Résultats Annuels 2009** **15 mars**
  
- **Inauguration d'Okabe, au Kremlin-Bicêtre, Porte d'Italie** **24 mars**  
Premier centre commercial à forte valeur ajoutée environnementale

#### **Contact analystes et investisseurs**

Eric Dumas  
Directeur Financier Groupe  
T : + 33 1 44 95 51 42  
[dumas.e@altarea.com](mailto:dumas.e@altarea.com)

#### **Contacts presse**

Nathalie BARDIN  
Directrice de la Communication  
T : +33 1 56 26 25 36  
[bardin.n@altarea.com](mailto:bardin.n@altarea.com)

Valérie JARDAT  
Agence Côté Jardat  
T : + 33 1 41 05 94 10  
[valerie.jardat@cote-jardat.fr](mailto:valerie.jardat@cote-jardat.fr)