



CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITE COMMERCIALE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2010

- Forte progression des loyers des centres commerciaux : +14% et amélioration des indicateurs d'activité
- Forte augmentation des réservations de logements (+20%) après une année 2009 marquée par un niveau de réservations déjà très élevé
- Augmentation des placements en immobilier d'entreprise mais baisse du chiffre d'affaires liée à la faible activité commerciale 2009

ALTAREA COGEDIM, foncière spécialisée dans les centres commerciaux et opérateur multi-produits, affiche au titre du 1^{er} trimestre 2010 une activité très soutenue sur chacun de ses 2 principaux marchés (commerce et logements).

1. Centres Commerciaux : forte progression des loyers : +14% et amélioration des indicateurs d'activité

Les revenus locatifs progressent de +14,2% sous l'effet de la livraison des commerces d'Okabé au Kremlin Bicêtre en mars 2010 et des livraisons 2009 (Wagram, Lyon-Carré de Soie, Extension Toulouse Gramont). Okabé est le premier centre commercial vert en France : développant 45 000 m², il est certifié « NF Bâtiments tertiaires – Démarches HQE® - Commerces ».

À périmètre constant, **les revenus locatifs sont stables.**

Au 1^{er} trimestre 2010, **le chiffre d'affaires des enseignes affiche une progression de 2,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.** Les retail parks (Family Village) confirment leur niveau de performance affiché depuis plusieurs trimestres avec une progression de 6,7%. Signe de reprise, les centres commerciaux retrouvent une légère croissance (+0,2%).

Les taux d'efforts des locataires connaissent une légère compression à 9,3% (9,5% au titre de l'année 2009).

2. Promotion : nouvelle progression des réservations de logements : +20%

Après une année record en 2009 en termes de placements, l'activité logements du Groupe, avec sa marque COGEDIM, continue à se développer avec **244 millions € de placements** (soit **1 059 logements** en quote-part)

Le backlog de logements neufs continue à se renforcer et s'établit à 21 mois d'activité contre 19 mois à fin 2009 et 13 mois à fin 2008.

Le **chiffre d'affaires régularisé** bondit par rapport au 1^{er} trimestre 2009 (ventes notariées multipliées par 3) dans la mesure où les ventes actées début de l'année 2009 étaient très impactées par la faible activité de la fin 2008.

La forte progression des réservations de logements initiée en 2009 permet d'anticiper pour les trimestres à venir un **chiffre d'affaires de COGEDIM en hausse sensible.**

	T1 2010	T1 2009	Variation
Nombre de lots vendus	1 216	1 076	+13%
Réservations (M€ TTC)	244	204	+20%
Chiffre d'affaires Acté (M€ TTC)	206	69	x3
CA à l'avancement (M€ HT)	123	122	+1%
Backlog ¹ (M€ HT)	954	875 ²	+9%

3. Immobilier d'Entreprise : reprise d'une activité commerciale dans un environnement encore attentiste

Au 1^{er} trimestre 2010, ALTAREA COGEDIM a placé **117 M€ TTC** en diverses opérations de promotion ou de Maître d'Ouvrage Délégué (MOD). Ainsi, le backlog Immobilier d'entreprises progresse sans retrouver son niveau d'avant la crise du fait d'un marché attentiste ; il s'élève à 159 M€ au 31 mars 2010 contre 103 M€ au 31 décembre 2009, soit une progression de 54%.

	T1 2010	T1 2009	Variation
Placements (M€ TTC)	117	33	x3,5
Livraisons (m ² SHON)	10,2	39,3	-74%
Backlog (M€ HT)	159	103 ³	+54%
CA total (M€ HT)	23,3	47,6	-51%

¹ 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

² Backlog au 31 décembre 2009

³ Backlog au 31 décembre 2009

4. Léger recul ponctuel du chiffre d'affaires comptable d'ALTAREA COGEDIM au 1^{er} trimestre 2010

Après prise en compte du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de son activité de développement pour compte propre⁴, le chiffre d'affaires comptable du Groupe s'élève à 201,5 M€ au 31 mars 2010 contre 213,5 M€ au 31 mars 2009 (-5,6%).

Alors que les centres commerciaux continuent à voir les loyers croître (+14%), le chiffre d'affaires du Groupe affiche un recul du fait de la morosité du marché de l'Immobilier d'Entreprises que l'activité commerciale très soutenue depuis un an en Logements viendra compenser au cours des mois à venir. En matière de Logements, au 1^{er} trimestre 2010, le chiffre d'affaires à l'avancement finit de prendre en compte la baisse du volume placé fin 2008 et est impacté par la rigueur de l'hiver 2010 qui a freiné l'avancement de la construction des programmes.

<i>(en M€)</i>	T1 2010	T1 2009	Variation
Revenus locatifs	40,6	33,5	+14,2%
Honoraires externes	2,0	1,9	+2,0%
Activité Centres Commerciaux	42,5	37,5	+13,6%
Chiffre d'affaires à l'avancement	122,6	122,3	0,2%
Honoraires externes	0,4	0,8	-49,5%
Activité Promotion Logement	123,0	123,1	-0,1%
Chiffre d'affaires à l'avancement	21,3	43,9	-51,5%
Honoraires externes	2,0	3,7	-46,8%
Activité Immobilier d'Entreprise	23,3	47,6	-51,1%
Total activités récurrentes	188,9	208,2	-9,3%
Chiffre d'affaires à l'avancement	11,8	5,0	+137,0%
Honoraires externes	0,9	0,3	+186,9%
Activités non récurrentes	12,7	5,3	+140,0%
Total Chiffre d'Affaires Groupe	201,5	213,5	-5,6%

5. Situation financière du Groupe

L'endettement net bancaire⁵ au 31 mars 2010 s'élève à 2 196,7 M€ contre 2 063,7 M€ au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 133 M€. Cette augmentation est notamment due à la poursuite du développement pour compte propre de centres commerciaux avec la livraison de 2 centres commerciaux importants en mars (Okabé au Kremlin-Bicêtre) et avril 2010 (Le Due Torri au Nord de Milan en Italie, 42 000m² GLA) ainsi qu'au financement de l'activité de promotion logements.

6. Perspectives

Selon Alain Taravella, Président Fondateur : « Altarea poursuit un développement équilibré sur l'ensemble de ses métiers. L'investissement dans Cap 3000 en partenariat avec ABP et Predica est à fort potentiel mais avec un risque financier limité. La hausse des réservations de logements est également un facteur très positif pour l'activité du Groupe. Aussi Altarea confirme une progression significative de son résultat récurrent en 2010 et encore plus en 2011 ».

⁴ Le chiffre d'affaires des activités non récurrentes est principalement constitué des VEFA connexes aux opérations de développement.

⁵ Hors dettes bancaires adossées à des créances de TVA pour 5,8 M€ contre 7,8 M€ au 31 décembre 2009.

En milliers d'euros	1T 2010	4T2009	3T2009	2T2009	1T2009
<i>Activité Centres commerciaux</i>					
Revenus locatifs	40 585	38 069	38 866	41 040	35 543
Prestations de services externes	1 956	2 298	1 964	1 903	1 917
Activité Centres commerciaux	42 540	40 366	40 830	42 942	37 460
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>					
Chiffre d'affaires	143 972	184 897	155 813	177 775	166 297
Prestations de services externes	2 343	3 998	2 698	5 251	4 442
Activité Promotion pour compte de tiers	146 315	188 895	158 511	183 026	170 739
<i>Dont Promotion logement</i>					
Chiffre d'affaires	122 644	161 068	122 564	140 156	122 349
Prestations de services externes	379	226	555	1 422	751
Promotion logement	123 023	161 294	123 119	141 577	123 100
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>					
Chiffre d'affaires	21 328	23 829	33 249	37 619	43 948
Prestations de services externes	1 964	3 772	2 143	3 829	3 692
Immobilier d'Entreprises	23 292	27 601	35 392	41 449	47 640
Activités récurrentes	188 856	229 261	199 341	225 968	208 199
Chiffre d'affaires	11 758	16 362	34 848	19 256	4 962
Prestations de services externes	901	-39	647	467	314
Activités non récurrentes	12 659	16 323	35 495	19 723	5 276
Chiffre d'affaires total	201 515	245 584	234 836	245 691	213 475