



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

## Chiffre d'affaires consolidé 9 mois en hausse de +14,5%<sup>1</sup> à 1 090,7 M€

---

### Commerce

- Centres commerciaux : Croissance des revenus locatifs à périmètre constant<sup>2</sup> de +5,4%
- E-commerce : Poursuite du déploiement de la Galerie Marchande et amélioration du taux de commission

### Logement

- Réservations du T3 2012 : -20%
- Forte croissance du chiffre d'affaires à l'avancement : +23,6%
- Bonne visibilité financière avec 1,5 Md€ HT de backlog

### Bureaux

- Activité opérationnelle stable
  - Chiffre d'affaires : +5,3%
- 

*Données au 30 septembre 2012 non auditées*

---

<sup>1</sup>Chiffre d'affaires pro forma (sur base 2011 réintégrant Rue du Commerce), soit une croissance du chiffre d'affaires publié de +45,3%.

<sup>2</sup>Hors effet des livraisons et cessions.

## I. ACTIVITE

### 1. COMMERCE : Croissance des revenus et bonne performance des enseignes physiques<sup>3</sup> et online

#### 1.1. Centres commerciaux

##### Chiffre d'affaires des locataires

Le chiffre d'affaires des locataires continue de progresser (+1,4%<sup>4</sup>) dans un contexte pourtant marqué par une consommation en repli.

Evolution du CA <sup>4</sup>	30/09/2012
Centres commerciaux	1,5%
Retail Parks et Family Village®	1,0%
<b>Ensemble</b>	<b>1,4%</b>
<i>Indice CNCC</i>	-0,2%

##### Revenus locatifs

L'impact des cessions est globalement compensé par les actions d'asset management et les livraisons. A périmètre constant, les loyers progressent de 5,4% (dont 2,1% au titre de l'indexation).

(En M€)

Revenus locatifs 30/09/2011	121,1	
<b>Variation à périmètre constant</b>	<b>+6,6</b>	<b>+5,4%</b>
Effet des livraisons	+0,1	+0,0%
Impact net des cessions	-7,6	-6,3%
Centres en restructuration	-0,2	-0,1%
<b>Revenus locatifs 30/09/2012</b>	<b>120,0</b>	<b>-0,9%</b>

Le Groupe poursuit sa stratégie de concentration des actifs, à la fois par des arbitrages et par le développement des projets du pipeline (création, restructuration et extension).

Fin septembre, le Groupe a livré l'extension Est de l'Espace Gramont à Toulouse, achevant la restructuration de ce centre commercial régional et portant à plus de 110 le nombre de boutiques et moyennes surfaces du centre.

Les prochaines livraisons sont prévues en 2013 :

- Le Family Village® Costières Sud à Nîmes (1<sup>er</sup> semestre 2013) commercialisé à 83%,
- Le centre commercial régional Villeneuve-la-Garenne (185 boutiques et restaurants sur 86 000 m<sup>2</sup> SHON, livré fin 2013) commercialisé à près de 80% un an avant son ouverture.

#### 1.2. Commerce online

Conformément à la stratégie annoncée, Rue du Commerce poursuit le redéploiement de son modèle de distribution en propre (produits high-tech principalement) vers la Galerie Marchande à vocation généraliste, qui permet de percevoir des commissions sur le chiffre d'affaires des marchands hébergés.

En millions d'euros	30/09/2012	30/09/2011	Variation
Chiffre d'affaires	204,5	202,3	+1,1%
<i>Dont CA distribution et autres</i>	197,7	197,0	+0,4%
<i>Dont commissions Galerie</i>	6,8	5,3	+28%
CA des marchands de la Galerie	76,9	68,5	+12%

Grâce à l'amélioration du taux de commission moyen (évolution du mix produit), le montant de commissions perçues pour la Galerie excède la croissance du chiffre d'affaires des marchands partenaires.

<sup>3</sup>A périmètre constant.

<sup>4</sup>Chiffre à 100%, à « surfaces constantes » en cumulé sur les 9 premiers mois.

## 2. LOGEMENT : Un chiffre d'affaires en forte progression

### Chiffre d'affaires

En millions d'euros	30/09/2012	30/09/2011	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	664	538	+23,6%

La hausse de +23,6% du chiffre d'affaires à l'avancement (664 M€ HT) est la traduction des gains de parts de marché réalisés entre 2008 et 2011.

### Réservations nettes

En millions d'euros, sur 9 mois	30/09/2012	30/09/2011	Variation
Réservations Particuliers <sup>5</sup>	477	603	-21%
Réservations Investisseurs institutionnels	121	237	-49%
Total réservations (TTC)	599	840	-29%
Dont réservations 3 <sup>ème</sup> trimestre	179	223	-20%

Répartition des réservations (en M€)	30/09/2012		30/09/2011	
Île-de-France	304	51%	490	58%
Régions	295	49%	350	42%

Cogedim enregistre une baisse des réservations nettes de -20% pour le T3 2012, en voie de reprise après un début d'année marqué par un fort attentisme lié au contexte électoral (baisse cumulée de -29% depuis le début de l'année 2012).

La baisse globale des réservations s'explique également par un repli des ventes aux investisseurs institutionnels, comparé aux réservations 2011 marquées par un volume important de ventes auprès d'établissements médicaux en Île-de-France.

### Pipeline

En millions d'euros TTC	30/09/2012	30/06/2012	Variation
Offre à la vente	628	650	-3%
Portefeuille foncier	3 174	3 129	+1%
=> Pipeline <sup>6</sup>	3 802	3 779	+1%
Nombre de mois de CA	47 mois	45 mois	

Dans un contexte marqué par une forte incertitude, Cogedim continue de maîtriser le niveau d'offre à la vente ainsi que ses engagements, tout en maintenant un pipeline suffisant pour apporter une réponse adaptée aux évolutions du marché, tant en termes de produits que de volume.

Conséquence du contexte actuel de besoins de logements en accession et de solvabilité des ménages, les lancements récents ont privilégié les produits d'entrée et de milieu de gamme qui correspondent à la moitié de l'offre à la vente au 30/09/2012.

Le stock d'appartements achevés invendus est resté quasi nul, conséquence d'une politique de gestion rigoureuse des risques.

<sup>5</sup>Accession et investisseurs privés.

<sup>6</sup>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 (généralement unilatérale) a été signée.

## Backlog

<i>En millions d'euros HT</i>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/06/2012</b>
Backlog <sup>7</sup>	1 466	1 527
Nombre de mois de CA	19 mois	20 mois

Avec un backlog de 1 466 M€, Cogedim dispose d'une forte visibilité sur son chiffre d'affaires et réitère son objectif de CA en forte progression pour l'année 2012.

### 3. BUREAUX : Stabilité de l'activité opérationnelle

<i>En millions d'euros</i>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	82,6	78,4

Sur les neuf premiers mois de l'année 2012, le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux est en hausse de +5,3% comparé à 2011.

En plus des transactions du 1<sup>er</sup> semestre 2012, Altarea Cogedim Entreprise a signé un contrat de MOD avec AltaFund, pour la restructuration complète de l'immeuble « Raspail » (immeuble de 9 900 m<sup>2</sup> utiles situé à Paris, VI<sup>e</sup> arrondissement) acquis par AltaFund début juillet 2012.

<i>En millions d'euros</i>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/06/2012</b>
Backlog <sup>8</sup> (HT)	122	152

Altarea Cogedim ne porte, à ce jour, aucun engagement significatif en matière de Bureaux.

---

<sup>7</sup>Le backlog Logements 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>8</sup>Le backlog Bureaux est composé du CA HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements non encore régularisés par acte notarié et des honoraires à recevoir de tiers sur les contrats signés.

## II. CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2012

### 1. Pro forma Rue du Commerce

En millions d'euros	1T 2012	2T 2012	3T 2012	Total	1T 2011	2T 2011	3T 2011	Total	30 sept. 2012 / 30 sept. 2011
Revenus locatifs	40,4	39,9	39,7	120,0	40,8	40,0	40,4	121,1	-0,9%
Prestations de services	4,4	4,6	4,0	13,0	3,2	3,0	5,7	11,8	10,4%
Autres	1,7	2,3	2,7	6,6	1,4	0,0	0,0	1,4	364,3%
<b>Commerce "physique"</b>	<b>46,5</b>	<b>46,8</b>	<b>46,4</b>	<b>139,7</b>	<b>45,4</b>	<b>42,9</b>	<b>46,0</b>	<b>134,4</b>	<b>4,0%</b>
Chiffre d'affaires distribution	67,2	60,5	70,0	197,7	73,8	56,4	66,8	197,0	0,4%
Commissions galerie marchande	2,3	2,3	2,2	6,8	1,4	1,8	2,1	5,3	27,9%
<b>Commerce "online"</b>	<b>69,5</b>	<b>62,7</b>	<b>72,2</b>	<b>204,5</b>	<b>75,3</b>	<b>58,2</b>	<b>68,9</b>	<b>202,3</b>	<b>1,1%</b>
Volume d'affaires GM	26,1	25,5	25,3	76,9	19,6	23,4	25,5	68,5	12,2%
Volume d'affaires total	93,3	86,0	95,3	274,6	93,4	79,8	92,3	265,6	3,4%
Chiffre d'affaires	221,6	229,3	212,6	663,5	164,4	179,6	193,0	537,0	23,6%
Prestations de services	0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	0,2	0,1	0,7	-42,2%
<b>Logement</b>	<b>221,8</b>	<b>229,4</b>	<b>212,7</b>	<b>663,9</b>	<b>164,8</b>	<b>179,8</b>	<b>193,1</b>	<b>537,7</b>	<b>23,5%</b>
Chiffre d'affaires	25,5	23,0	30,2	78,7	19,2	31,5	23,8	74,4	5,7%
Prestations de services	1,0	1,8	1,1	3,9	1,3	1,5	1,3	4,0	-3,4%
<b>Bureau</b>	<b>26,5</b>	<b>24,8</b>	<b>31,3</b>	<b>82,6</b>	<b>20,4</b>	<b>33,0</b>	<b>25,0</b>	<b>78,4</b>	<b>5,3%</b>
<b>Chiffre d'affaires total Groupe</b>	<b>364,3</b>	<b>363,8</b>	<b>362,6</b>	<b>1 090,7</b>	<b>305,8</b>	<b>313,8</b>	<b>333,1</b>	<b>952,8</b>	<b>14,5%</b>

### 2. Chiffre d'affaires publié

En millions d'euros	1T 2012	2T 2012	3T 2012	Total	1T 2011	2T 2011	3T 2011	Total	30 sept. 2012 / 30 sept. 2011
Revenus locatifs	40,4	39,9	39,7	120,0	40,8	40,0	40,4	121,1	-0,9%
Prestations de services	4,4	4,6	4,0	13,0	3,2	3,0	5,7	11,8	10,4%
Autres	1,7	2,3	2,7	6,6	1,4	0,0	0,0	1,4	364,3%
<b>Commerce "physique"</b>	<b>46,5</b>	<b>46,8</b>	<b>46,4</b>	<b>139,7</b>	<b>45,4</b>	<b>42,9</b>	<b>46,0</b>	<b>134,4</b>	<b>4,0%</b>
Chiffre d'affaires distribution	67,2	60,5	70,0	197,7	-	-	-	-	-
Commissions galerie marchande	2,3	2,3	2,2	6,8	-	-	-	-	-
<b>Commerce "online"</b>	<b>69,5</b>	<b>62,7</b>	<b>72,2</b>	<b>204,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Volume d'affaires GM	26,1	25,5	25,3	76,9	-	-	-	-	-
Volume d'affaires total	93,3	86,0	95,3	274,6	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	221,6	229,3	212,6	663,5	164,4	179,6	193,0	537,0	23,6%
Prestations de services	0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	0,2	0,1	0,7	-42,2%
<b>Logement</b>	<b>221,8</b>	<b>229,4</b>	<b>212,7</b>	<b>663,9</b>	<b>164,8</b>	<b>179,8</b>	<b>193,1</b>	<b>537,7</b>	<b>23,5%</b>
Chiffre d'affaires	25,5	23,0	30,2	78,7	19,2	31,5	23,8	74,4	5,7%
Prestations de services	1,0	1,8	1,1	3,9	1,3	1,5	1,3	4,0	-3,4%
<b>Bureau</b>	<b>26,5</b>	<b>24,8</b>	<b>31,3</b>	<b>82,6</b>	<b>20,4</b>	<b>33,0</b>	<b>25,0</b>	<b>78,4</b>	<b>5,3%</b>
<b>Chiffre d'affaires total Groupe</b>	<b>364,3</b>	<b>363,8</b>	<b>362,6</b>	<b>1 090,7</b>	<b>230,6</b>	<b>255,7</b>	<b>264,2</b>	<b>750,4</b>	<b>45,3%</b>

**Prochain rendez-vous :**

Résultats annuels 2012, le 27 février 2013 après Bourse

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

Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris (SRD Long Only), Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les 3 principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. En rachetant Rue du Commerce, un des leaders du e-commerce en France, Altarea Cogedim devient la 1<sup>ère</sup> foncière commerce multicanal.

Altarea Cogedim détient un patrimoine de centres commerciaux de 2,5 milliards d'euros avec une capitalisation boursière d'environ 1,3 milliard d'euros.

**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.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 6 64 32 81 75

**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.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.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.*