



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 1^{er} trimestre 2012

Bonne tenue de l'activité dans tous les secteurs Chiffre d'affaires consolidé en hausse de +19,0%¹ à 363,9 M€

Commerce : Première contribution du e-commerce à la croissance de la foncière multicanal

- Centres commerciaux :
 - Croissance des loyers à périmètre constant² : +2,6%,
 - Progression du chiffre d'affaires des locataires³ : +1,5%,
- E-commerce :
 - Succès de l'OPA sur RueduCommerce,
 - Croissance de +36% du chiffre d'affaires des marchands de la Galerie.

Logement : Très bonne visibilité du chiffre d'affaires

- Croissance de +35% du chiffre d'affaires à l'avancement,
- Forte visibilité financière avec 1,6 Md€ HT de backlog,
- Ralentissement des réservations à 210 M€, soit une baisse de -14% :
 - Progression de +7% des ventes aux particuliers,
 - Baisse des ventes aux investisseurs institutionnels.

Bureaux : Début de reprise de l'activité

- Signature de deux contrats significatifs pour un total de 130 M€⁴.

Données au 31 mars 2012 non auditées

Selon Alain Taravella, Président Fondateur :

« Les bons résultats de ce premier trimestre 2012 confirment la robustesse de notre modèle et la pertinence de la stratégie déclinée sur chacun de nos marchés.

En commerce, nous avons enregistré une croissance de l'activité sur nos centres commerciaux, performants et innovant. Le Groupe prépare l'avenir en adaptant notre patrimoine aux évolutions des consommateurs et en intégrant le e-commerce à notre modèle multicanal. En logement, la forte croissance du chiffre d'affaires traduit nos gains de parts de marché sur les trois dernières années. Ces gains de parts de marché, obtenus notamment par de nouveaux produits et de nouvelles implantations, nous assurent une grande visibilité sur les résultats des prochains mois. Enfin en bureau, nous venons de signer de belles opérations dans un contexte de marché encore difficile. »

¹ Chiffre d'affaires pro forma intégrant RueduCommerce au 1T 2011 (soit +57,8% sur CA publié).

² Hors effet des livraisons et cessions.

³ Chiffre à 100%, à « commerces constants » en cumulé sur les 12 derniers mois.

⁴ En quote-part Altarea Cogedim.

I. ACTIVITE

1. COMMERCE : Première contribution du e-commerce à la croissance de la foncière multicanal

1.1. Centres commerciaux : A périmètre constant, croissance des loyers et du chiffre d'affaire des locataires

Chiffre d'affaires des locataires

Le chiffre d'affaires des locataires progresse de +1,5%⁵ dans un contexte pourtant marqué par une consommation morose.

Evolution du CA ⁵	à 100%	en Q/P de détention
Retail Parks et Family Village®	2,1%	2,1%
Centres commerciaux	1,2%	0,5%
Ensemble	1,5%	1,0%
<i>Indice CNCC</i>	-1,7%	-1,7%

Revenus locatifs

L'impact des cessions est globalement compensé par les actions d'asset management, les livraisons et les premiers résultats des opérations de restructuration. A périmètre constant, les loyers progressent de 2,6%.

(En M€)

Revenus locatifs 31/03/2011	40,8	
Effet des livraisons	+0,3	+0,7%
Impact net des cessions	-1,8	-4,4%
Variation à périmètre constant	+1,1	+2,6%
Revenus locatifs 31/03/2012	40,4	-1,0%

Le Groupe poursuit sa stratégie de concentration des actifs sur les zones géographiques dynamiques⁶ et les formats les plus performants (grands centres à rayonnement régional et grands retail parks sous le format Family Village®).

1.2. E-Commerce: Croissance de la Galerie Marchande de +36% au 1T 2012

A l'issue de l'OPA achevée le 21 février 2012, le Groupe Altarea Cogedim détient 96,5% de RueduCommerce, un des sites leaders de e-commerce en France (5,9 millions de VU⁷ mensuel moyens, soit +3% par rapport au 1T 2011).

Conformément à la stratégie annoncée, RueduCommerce 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	31/03/2012	31/03/2011	Variation
Fréquentation du site (en millions de VU mensuels moyens)	5,9	5,7	+3%
Chiffre d'affaires	69,5	75,3	-8%
<i>Dont CA Distribution et autres</i>	67,2	73,8	-9%
<i>Dont commissions Galerie</i>	2,3	1,5	+60%
CA des marchands de la Galerie	26,6	19,6	+36%

Le taux de commission est en forte hausse en un an, en raison de l'évolution du mix de produits vendus sur la Galerie (essor des univers textile, maison et jardin...).

⁵ Chiffre à 100%, à « commerces constants » en cumulé sur les 12 derniers mois.

⁶ Ile-de-France, PACA / Rhône-Alpes, Sud-Ouest / Façade littorale.

⁷ Visiteurs uniques mensuels : Nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois. Les données correspondent à l'audience moyenne mensuelle sur le 1^{er} trimestre, sur l'ensemble des sites du Groupe RueduCommerce.

2. LOGEMENT : Très bonne visibilité du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	31/03/2012	31/03/2011	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	222	165	+35%

La hausse de +35% du chiffre d'affaires à l'avancement (222 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% des réservations du marché national en valeur, à près de 6%.

Réservations nettes

<i>En millions d'euros</i>	31/03/2012	31/03/2011	Variation
Réservations Particuliers ⁸	165	154	+7%
Réservations Investisseurs institutionnels	45	91	-51%
Total réservations (TTC)	210	246	-14%

Répartition des réservations (en M€)	31/03/2012		31/03/2011	
Ile-de-France	121	57%	158	64%
Régions	89	43%	88	36%
Haut-de-gamme	95	45%	99	40%
Moyenne & Entrée de gamme	103	49%	144	59%
Résidences services	12	6%	2	1%

Les ventes aux particuliers augmentent de 7% par rapport au 1^{er} trimestre 2011 pour atteindre 165 M€.

L'immobilier confirme son statut de « valeur refuge », dans un environnement où l'ensemble des supports d'épargne alternatifs (assurance-vie, actions, livrets...) sont perçus comme plus volatiles ou moins rémunérateurs. Cogedim enregistre par ailleurs de bonnes performances en matière de résidences services, nouveau produit d'investissement récemment développé par le Groupe et qui répond particulièrement aux attentes du marché, et maintient son niveau de réservations en régions malgré le ralentissement du marché.

Comparées aux très bons résultats du 1T 2011, les ventes aux investisseurs institutionnels marquent un repli à 45 M€ début 2012, entraînant une baisse de 14% du montant total des ventes.

Pipeline

<i>En millions d'euros TTC</i>	31/03/2012	31/12/2011	Variation
Offre à la vente	596	633	-6%
Portefeuille foncier	2 891	2 988	-3%
=> Pipeline ⁹	3 487	3 621	-4%
Nombre de mois de CA	35 mois	36 mois	-3%

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.

⁸ Accession et investisseurs privés.

⁹ 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

En millions d'euros HT	31/03/2012	31/12/2011
Backlog ¹⁰	1 582	1 620
Nombre de mois de CA	22 mois	24 mois

Avec un backlog de 1 582 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 : Début de reprise de l'activité

Début 2012, l'activité d'Altarea Cogedim Entreprise a été marquée par la signature de 2 opérations majeures, pour un total d'environ 130 M€¹¹ :

- Un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour la rénovation d'un ensemble immobilier tertiaire exceptionnel de 22 000 m² situé dans le 3^{ème} arrondissement de Paris, pour le compte de GE Capital Real Estate,
- Et début avril, un ensemble de 5 CPI pour l'opération Euromed Center à Marseille, pôle d'affaire et de services de 63 000 m² HON regroupant 4 immeubles de bureaux HQE® et BBC® (51 000 m²), un hôtel 4 étoiles de 210 chambres, 2 500 m² de commerces et un parking public de 846 places. Cet ensemble est développé en partenariat avec Crédit Agricole Immobilier pour le compte de Predica et de Foncière des Régions.

En millions d'euros	31/03/2012	31/03/2011	Variation
Placements (TTC)	130 ¹¹	0	n/a
Backlog (HT) ¹²	141	178	-21%
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	26	20	+27%

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

¹⁰ 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.

¹¹ En quote-part Altarea Cogedim, y compris Euromed finalisé début avril 2012.

¹² 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. Le backlog au 31 mars 2012 ne contient pas l'opération Euromed, finalisée en avril 2012.

II. SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement bancaire net s'élève à 2 134,5 M€ au 31 mars 2012 contre 2 081,1 M€ au 31 décembre 2011. Cette progression est essentiellement liée à l'acquisition de RueduCommerce, dont l'OPA a été finalisée mi-février 2012.

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de rotation du capital, avec trois cessions réalisées à la valeur d'expertise pour un montant total de 126 M€ (dont 83 M€ actés en avril, dont l'impact positif ne figure pas dans l'endettement net au 31 mars 2012).

Enfin Altarea Cogedim proposera, lors de son Assemblée Générale du 25 mai 2012, la distribution d'un dividende de 9€ par action (+12,5%) avec option de paiement du dividende en actions afin d'accompagner le développement du Groupe.

III. CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 1^{ER} TRIMESTRE 2012

1. Pro forma RueduCommerce

En millions d'euros	1T 2012	1T 2011	2012/2011
Revenus locatifs	40,4	40,8	-1,0%
Prestations de services	4,5	3,2	43,1%
Autres	1,7	1,4	20,0%
Commerce "physique"	46,6	45,4	2,7%
Chiffre d'affaires Distribution et autres	67,2	73,8	-9,0%
Commissions Galerie Marchande	2,3	1,5	60,4%
Commerce "online"	69,5	75,3	-7,6%
Chiffre d'affaires	221,6	164,4	34,8%
Prestations de services	0,2	0,4	n/a
Logement	221,8	164,8	34,6%
Chiffre d'affaires	25,5	19,2	33,0%
Prestations de services	0,5	1,3	n/a
Bureau	26,0	20,4	27,2%
Chiffre d'affaires total Groupe	363,9	305,8	19,0%

2. Chiffre d'affaires publié

En millions d'euros	1T 2012	1T 2011	2012/2011
Revenus locatifs	40,4	40,8	-1,0%
Prestations de services	4,5	3,2	43,1%
Autres	1,7	1,4	20,0%
Commerce "physique"	46,6	45,4	2,7%
Chiffre d'affaires Distribution et autres	67,2		
Commissions Galerie Marchande	2,3		
Commerce "online"	69,5	-	-
Chiffre d'affaires	221,6	164,4	34,8%
Prestations de services	0,2	0,4	n/a
Logement	221,8	164,8	34,6%
Chiffre d'affaires	25,5	19,2	33,0%
Prestations de services	0,5	1,3	n/a
Bureau	26,0	20,4	27,2%
Chiffre d'affaires total Groupe	363,9	230,6	57,8%

Prochain rendez-vous :

Assemblée générale, le vendredi 25 mai 2012

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 RueduCommerce, un des leaders du e-commerce en France, Altarea Cogedim devient la 1ère foncière commerce multicanal.

Au 31 mars 2012, Altarea Cogedim détient un patrimoine de centres commerciaux de 2,6 milliards d'euros avec une capitalisation boursière de 1,2 milliard d'euros fin mars 2012.

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

Servane Tasle, Relations presse
servane.tasle@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 78 94

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.