



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## **Chiffre d'affaires consolidé T1 2013 en hausse de +10,1% à 401,2 M€**

---

### **Commerce**

- Centres commerciaux : Forte croissance des loyers à surfaces constantes (+5,5% en France)
- E-commerce : Augmentation du chiffre d'affaires de +6,8% et poursuite du développement de la Galerie Marchande

### **Logement**

- Réservations du T1 2013 : -1% en volume (591 lots vendus)
- Backlog : 1,4 Md€ HT

### **Bureau**

- Forte croissance du chiffre d'affaires à l'avancement : +80,6% à 47,8 M€

### **Situation financière**

- Baisse de l'endettement net à 2 056 M€ (-130 M€ par rapport au 31 décembre 2012)

---

*Données au 31 mars 2013 non auditées*

## I. ACTIVITE

### 1. COMMERCE : Forte croissance des loyers à surfaces constantes (+5,5% en France)

#### Centres commerciaux

En France, le chiffre d'affaires des locataires s'inscrit en baisse (-1,7%<sup>1</sup>) dans un contexte marqué par une consommation en baisse (également -1,7% de croissance de l'Indice CNCC sur la même période). En Italie et en Espagne, le contexte est plus dégradé, avec une baisse du chiffre d'affaires des locataires à -6,3% en moyenne.

(En M€)

Revenus locatifs publiés 1T 2012	40,4	
Impact net des cessions <sup>2</sup>	-2,2	-5,5%
Effet des livraisons <sup>3</sup>	1,8	+4,6%
Prise de contrôle de Cap 3000 <sup>4</sup>	5,8	+14,4%
Centres en restructuration	-0,2	-0,5%
<b>Variation à périmètre constant<sup>5</sup></b>	<b>1,1</b>	<b>+2,8%</b>
<i>Dont France</i>	<i>1,7</i>	<i>+5,5%</i>
<b>Revenus locatifs 1T 2013</b>	<b>46,7</b>	<b>+15,7%</b>

Sur un an, la croissance de +15,7% des revenus locatifs résulte notamment de la prise de contrôle de Cap 3000 que le Groupe intègre désormais à 100%.

La croissance des loyers à périmètre constant<sup>6</sup> s'élève à +5,5% en France et -7,1% pour le portefeuille international (soit une variation globale de +2,8%).

#### E-commerce

Ce trimestre, Rue du Commerce améliore à la fois son chiffre d'affaires et son positionnement parmi les sites leaders du e-commerce en France, avec 6,6 millions de visiteurs uniques mensuels moyens.

En millions d'euros HT	Distribution High-Tech		Galerie Marchande		TOTAL	
	1T 2013	2013/2012	1T 2013	2013/2012	1T 2013	2013/2012
Volume d'affaires	69,5	+4,2%	28,6	+7,6%	98,1	+5,1%
Chiffre d'affaires <sup>7</sup>	72,0	+7,1%	2,3	-0,3%	74,3	+6,8%

Lors de ce trimestre, Rue du Commerce a procédé à une revue des marchands de la Galerie dans le sens d'une plus grande sélectivité (références produits, qualité du service client...). Cette amélioration qualitative de l'offre s'inscrit dans la stratégie multicanale du Groupe qui ambitionne de devenir le partenaire privilégié des enseignes en France.

Sur l'ensemble du site, le chiffre d'affaires réalisé ce trimestre est en croissance de +6,8%.

Concernant la détention de Rue du Commerce, le Groupe en détient 100% du capital et des droits de vote depuis le 3 mai 2013, date de la mise en œuvre du retrait obligatoire (avis AMF n°213C0518).

### 2. LOGEMENT : Stabilisation de l'activité commerciale en volume

Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le chiffre d'affaires Logement est en légère hausse (1,9%) par rapport à 2012.

En millions d'euros HT	31/03/2013	31/03/2012	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	225,9	221,6	+1,9%

<sup>1</sup>Chiffre à 100%, à « surfaces constantes » en cumulé sur le 1<sup>er</sup> trimestre, hors actifs en restructuration.

<sup>2</sup>Dont la cession en mars de l'unique actif de bureau détenu, développé conjointement au centre commercial Okabé qui est conservé par le Groupe.

<sup>3</sup>Y compris les premiers revenus générés par le Family Village® Costières Sud à Nîmes, inauguré début avril 2013.

<sup>4</sup>Cap 3000 : impact de la prise de contrôle de Cap 3000 (initialement détenu à 33%).

<sup>5</sup>Hors effet des livraisons, extensions et cessions.

<sup>6</sup>Hors effet des livraisons, extensions et cessions.

<sup>7</sup>La part du volume d'affaires de la Galerie Marchande issue de produits vendus en « 3x sans frais » est comptabilisée en chiffre d'affaires Distribution, et entraîne ainsi un écart de croissance entre volume d'affaire et commissions de la Galerie.

## Réservations

En nombre de lots	31/03/2013	31/03/2012	Variation
Entrée et Milieux de gamme	540	509	+6%
Haut de gamme	51	89	-43%
Ventes aux institutionnels	120	187	-36%
Ventes aux particuliers	471	412	+14%
<i>Dont réservations Duflot/Scellier</i>	<i>27%</i>	<i>21%</i>	<i>+6 pts</i>
<b>Total réservations</b>	<b>591 lots</b>	<b>598 lots</b>	<b>-1%</b>
<i>En millions d'euros TTC</i>	<i>177 M€</i>	<i>210 M€</i>	<i>-16%</i>

L'activité commerciale est stable (-1% en volume), notamment grâce au régime d'investissement « Duflot » qui suscite un réel intérêt chez les investisseurs particuliers et qui représente 27% des réservations des particuliers, quand les réservations en Scellier représentaient 21% à la même période l'an passé.

La baisse du lot moyen en valeur entraîne toutefois une baisse de -16% des réservations en valeur.

## Backlog & pipeline

En millions d'euros TTC	31/03/2013	31/12/2012	Variation
<b>Backlog<sup>8</sup></b>	<b>1 366</b>	<b>1 414</b>	<b>-3,3%</b>
<i>Nombre de mois de CA</i>	<i>17 mois</i>	<i>18 mois</i>	
Offre à la vente	772	611	
Portefeuille foncier	3 328	3 457	
=> <b>Pipeline<sup>9</sup></b>	<b>4 100</b>	<b>4 068</b>	<b>+0,8%</b>

Avec un backlog et un pipeline équilibrés, Cogedim dispose d'une bonne capacité à générer rapidement des réponses adaptées aux évolutions du marché, tant en produits qu'en volume.

Cogedim continue de maîtriser ses engagements, conséquence d'une politique de gestion rigoureuse des risques. Le stock d'appartements achevés invendus est resté quasi nul (1,2 M€).

## 3. BUREAU : Reprise de l'activité

En millions d'euros HT	31/03/2013	31/03/2012	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	47,8	26,5	+80,6%

Altarea Cogedim Entreprise confirme dès ce 1<sup>er</sup> trimestre la reprise de l'activité Bureau, avec **un chiffre d'affaire en forte hausse de +80,6%**.

Un pipeline important d'affaires en cours de négociation devrait se traduire par de nouvelles signatures dans les prochains mois.

<sup>8</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>9</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.

## II. SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement bancaire net s'élève à 2 056 M€ au 31 mars 2013, contre 2 186 M€ au 31 décembre 2011. Cette baisse de -130 M€ résulte de l'effet conjugué de (i) la forte génération de cash-flow durant le trimestre, (ii) la cession d'Okabé Bureaux et (iii) la maîtrise du BFR de la promotion bureau, qui ont compensé le rythme élevé des investissements réalisés ce trimestre (notamment sur les centres commerciaux en construction).

## III. DECALAGE DE LA DATE D'ASSEMBLEE GENERALE

Pour des raisons techniques de délais réglementaires, la date de tenue de l'Assemblée Générale Annuelle est reportée du 10 juin au 27 juin 2013 afin de soumettre au vote des actionnaires l'éventuelle fusion entre ALTAREA SCA et AREAL, société détenant 15 % de la SCI BERCY VILLAGE 2.

Cette fusion permettrait, en contrepartie d'une dilution limitée du nombre de titres ALTAREA SCA, la détention de 100% du centre commercial de Bercy Village<sup>10</sup> par le Groupe.

## IV. CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2013

En millions d'euros	1T 2013	1T 2012	2013/2012
Revenus locatifs	46,7	40,4	15,7%
Prestations de services	4,2	4,4	-5,6%
Autres	2,3	1,7	33,5%
<b>Commerce "physique"</b>	<b>53,1</b>	<b>46,5</b>	<b>14,3%</b>
Chiffre d'affaires Distribution	72,0	67,2	7,1%
Commissions Galerie Marchande	2,3	2,3	-0,3%
<b>Commerce "online"</b>	<b>74,3</b>	<b>69,5</b>	<b>6,8%</b>
Chiffre d'affaires	225,9	221,6	1,9%
Prestations de services	0,0	0,2	n/a
<b>Logement</b>	<b>225,9</b>	<b>221,8</b>	<b>1,9%</b>
Chiffre d'affaires	47,1	25,5	84,7%
Prestations de services	0,7	1,0	n/a
<b>Bureau</b>	<b>47,8</b>	<b>26,5</b>	<b>80,6%</b>
<b>Chiffre d'affaires total Groupe</b>	<b>401,2</b>	<b>364,3</b>	<b>10,1%</b>

### PROCHAIN RENDEZ-VOUS

Assemblée Générale : le 27 juin 2013 à 11h

<sup>10</sup>Premier concept de commerce-loisirs en France, Bercy Village attire plus de 12 millions de visiteurs chaque année dont 20% de touristes grâce à son offre « à la française » au sein d'un quartier véritablement accueillant, accessible par la ligne 14 du métro, à proximité du parc de Bercy, des berges de Seine et du futur tramway.

## **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 1ère foncière commerce multicanal.

Altarea Cogedim détient un patrimoine de centres commerciaux de 3,3 milliards d'euros avec une capitalisation boursière d'environ 1,6 milliard d'euros à fin mars 2013.

### **CONTACTS ALTAREA COGEDIM**

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

Catherine Leroy, Relations analystes et investisseurs  
cleroy@altareacogedim.com, tél : +33 1 56 26 24 87

### **CONTACTS CITIGATE DEWE ROGERSON**

Agnès Villeret, Relations analystes et investisseurs  
agnes.villeret@citigate.fr, tél : + 33 1 53 32 78 95

Servane Taslé, 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.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.