



Communiqué

Le 2 décembre 2008

Réorganisation du pôle promotion Perspectives de résultat 2008

Le Conseil de Surveillance d'ALTAREA s'est réuni le 1^{er} décembre 2008 afin d'examiner la simplification des structures juridiques du pôle de promotion immobilière. Il a également étudié les mesures d'adaptation rendues nécessaires par la crise économique et financière. Enfin, il a confirmé sa confiance dans les perspectives du Groupe et dans son modèle de développement.

Simplification des structures – Dépréciation comptable de la valeur d'acquisition Cogedim

Conformément aux engagements pris lors de l'acquisition de Cogedim en juillet 2007, différentes mesures de restructuration juridique seront mises en œuvre d'ici au 31 décembre 2008. Ces mesures concernent notamment la fusion de Cogedim avec Compagnie Altarea Habitation qui porte la participation du Groupe dans le secteur de la promotion. Dans un second temps, cette activité sera transférée au sein d'ALTAREIT, société cotée sur Euronext Paris acquise au 1^{er} semestre de cette année et filiale à 99,6% d'ALTAREA.

Cette simplification des structures marque l'achèvement de l'intégration opérationnelle de Cogedim dans le groupe ALTAREA. Elle permet également d'améliorer la lisibilité du groupe ALTAREA en distinguant ses activités de foncière de celles de promoteur autour de Cogedim.

A l'occasion de cette fusion, ALTAREA devrait constater sur la base de rapports d'experts indépendants, une dépréciation comptable de la valeur de Cogedim d'un montant de l'ordre de 300M€, pour un prix d'acquisition de 650M€ en juillet 2007, soit un impact de 30€ par action sur l'ANR au 31 décembre 2008.

Recul relatif de l'activité logement

Grâce à son positionnement haut de gamme et à la qualité de ses produits, l'activité logement de Cogedim a réussi à limiter le recul de ses ventes à -10% sur les 9 premiers mois de 2008 contre une baisse de près de 35 % sur la même période pour l'ensemble du marché*. Néanmoins, elle est marquée depuis la rentrée par un resserrement sensible des marges qui devrait entraîner une baisse de son résultat opérationnel.

Dans ce contexte, Cogedim a entamé un processus de réduction mesurée de ses effectifs qui, outre les départs déjà effectifs (fins de CDD, retraite, démissions), concerne une cinquantaine de postes.

* Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, *Infos rapides*, novembre 2008, reconstruction.

Perspectives de résultat 2008

En matière de bilan, et malgré la perte de valeur de Cogedim, ALTAREA conserve une situation saine et solide, renforcée par le succès de l'augmentation de capital de 375M€ intervenue en juillet dernier. L'ensemble du programme d'investissement engagé et à engager en 2009 est à ce jour intégralement financé par des ressources à long terme (7 ans en moyenne), aucun remboursement marquant ne devant intervenir avant 2013. Par ailleurs, le Groupe dispose d'une trésorerie significative immédiatement mobilisable.

Enfin, le résultat net récurrent[†] consolidé du Groupe ALTAREA en 2008 sera en hausse par rapport à 2007 grâce au travail d'asset management sur les centres commerciaux en activité, au résultat de la branche immobilier d'entreprise de Cogedim et du fait de la mise en service de 6 nouveaux centres représentant environ 100.000m² GLA, loués à 99,4%.

A l'issue du Conseil de Surveillance, Alain Taravella, Président-fondateur du groupe ALTAREA, a indiqué : « *Malgré le ralentissement de l'activité promotion immobilière logement lié à la conjoncture économique et financière globale, nous restons confiant dans notre modèle d'opérateur immobilier multi-produit et de foncière spécialisée dans les centres commerciaux qui reste, à terme, le meilleur gage d'une performance durable du Groupe.* »

Contacts presse :

ALTAREA
Jean Sylvain CAMUS
Tél. : 01 44 95 51 76
e-mail : js.camus@altarea.com

Côté Jardat
Valérie JARDAT
Tél. : 01 41 05 94 10
e-mail : valerie.jardat@cote-jardat.fr

Contact analystes, investisseurs :

ALTAREA
Eric DUMAS, Directeur Financier
Tél. : 01 44 95 51 42
e-mail : dumas.e@altarea.com

[†] Résultat net récurrent = loyers + marges immobilières - frais de structure nets récurrents - coût de l'endettement net récurrent - IS (se reporter au document de référence 2007 enregistré sous le numéro R 06-112). Le résultat net récurrent ne tient pas compte de la dépréciation de valeur comptable de 300M€ de Cogedim.