



## RÉSULTATS 2008

# Des performances opérationnelles en hausse sensible Solidité du Groupe pour l'avenir

“ Dans cette période de crise, je reste confiant sur la capacité du Groupe ALTAREA à résister et confirmer sa progression. En 2008, malgré un contexte défavorable nous avons accru notre résultat opérationnel et maintenu la robustesse de notre structure financière grâce notamment au succès de notre augmentation de capital de plus de 374 M€ réalisée en juillet dernier. Nos centres commerciaux résistent bien et se révèlent plus que jamais des actifs défensifs et créateurs de valeur. Notre activité de promotion immobilière, désormais regroupée au sein de COGEDIM, démontre sa réactivité à une dégradation rapide de la conjoncture et saura tirer profit, en 2009, des opportunités qui se présenteront ”

Alain Taravella

## 2008 : des initiatives qui confortent la situation et le développement d'ALTAREA

**Succès de l'augmentation de capital d'un montant de 374,5 M€,** réalisée en juillet 2008. Majoritairement suivie par les actionnaires existants, cette opération a permis de faire entrer au tour de table un nouvel actionnaire stratégique, ABP à hauteur de 6% du capital et de renforcer la structure financière du Groupe.

**Restructuration opérationnelle et juridique du pôle promotion autour de COGEDIM.** A cette occasion, la valeur comptable de COGEDIM dans les comptes du Groupe a été dépréciée, afin de tenir compte des nouvelles valeurs de marché.

**Mise en service de 6 nouveaux centres commerciaux** totalisant 58 700 m<sup>2</sup> GLA et loués à 97,4%, représentant 19,6 M€ de loyers additionnels.

**Conformité avec les dispositions « SIIC 4 »,** aucun actionnaire ne détenant plus, seul ou de concert, plus de 60% du capital et des droits de vote.

**Poursuite de la politique de développement** en alliant rentabilité et risque limité grâce à des règles prudentielles très sévères.

## Hausse sensible des performances opérationnelles

### Foncière centres commerciaux

31 décembre 2008	en M€	%
Patrimoine en exploitation	2 270	+ 4,6
Loyers bruts annualisés	142,2	+ 23,9
Résultat opérationnel récurrent	103,8	+ 26,0

**L'activité de foncière de centres commerciaux** a poursuivi sa croissance en 2008. Les loyers nets progressent de 26% dont 6,5% à périmètre constant sous l'effet de l'indexation des loyers et des efforts du Groupe en matière d'asset management. 6 nouveaux centres commerciaux ont été mis en service, totalisant 58 700 m<sup>2</sup> GLA, loués à 97,4% et représentant 19,6 M€ de loyers additionnels. Au total, avec ces ouvertures, le patrimoine représente fin 2008 une valeur de 2,3 Md€, en hausse de 4,6% par rapport à 2007.

Par ailleurs, le pipeline d'opérations en développement pour les 5 prochaines années représente 705 000 m<sup>2</sup> GLA pour 171 M€ de loyers prévisionnels, soit un rendement prévisionnel de 8,8%. A ce jour, 131 000 m<sup>2</sup>, représentant un montant de loyers de 40,6 M€, sont en cours de construction pour des ouvertures en 2009 et 2010.

### Promotion

31 décembre 2008	en M€	% <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires	769,0	+ 29
Résultat opérationnel récurrent	57,9	- 21

(1) Pro forma année pleine

**L'activité de promotion immobilière** s'exerce sur l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel. En matière de promotion logement, l'activité affiche une bonne résistance à la crise, les réservations s'étant établies en 2008 en recul de -17% à 557 M€ TTC dans un marché global en baisse de -38%. Le renforcement des règles prudentielles permet de maintenir un stock de logements achevés quasi-nul, le Groupe ayant opté pour une réduction de ses offres à la vente de 20% grâce au report ou à l'abandon de 13 opérations au cours de l'année. L'immobilier d'entreprise a connu une bonne année 2008 marquée par une forte progression des honoraires externes.

## Résultat net récurrent<sup>(1)</sup> part du groupe : 93,7 M€, +26 %

Le résultat net récurrent part du Groupe s'établit à 93,7 M€ en hausse de 26%. Par action, la progression est ramenée à +9% après prise en compte des 2,2 millions d'actions créées lors de l'augmentation de capital de juillet 2008.

### Actif Net Réévalué

31 décembre 2008	en M€	%
ANR de continuation	1 273,6	- 3,8
ANR/action	124,2€/action	- 25,0

Malgré la dépréciation de la valeur de Cogedim (communiqué du 2 décembre 2008), l'effet de la hausse des taux de capitalisation et de la mise à la juste valeur des instruments financiers, l'ANR consolidé d'ALTAREA ne baisse que de 3,8% compte tenu de l'augmentation de capital intervenue en milieu d'année.

En revanche, l'ANR par action affiche une baisse de près de 25% (124,2€/action contre 165,0€/action au 31 décembre 2007) après prise en compte des actions nouvelles créées.

## Une situation financière saine

31 décembre 2008

LTV (ratio d'endettement)	53,4 % (covenant 65 %)
---------------------------	------------------------

Dans une conjoncture caractérisée par un resserrement de l'accès au crédit, ALTAREA dispose d'atouts très forts. La trésorerie mobilisable (482 M€ au 31 décembre 2008), issue notamment de l'augmentation de capital de juillet 2008, couvre l'intégralité des engagements identifiés à décaisser au cours des prochaines années. Le ratio LTV d'ALTAREA s'établit à 53,4% contre 52,4% à fin 2007. Enfin, aucune tombée de dette significative ne doit intervenir avant 2012. ALTAREA dispose donc d'une marge de manœuvre lui permettant d'absorber une nouvelle dégradation éventuelle de la situation économique.

## Dividende : 7 € par action

Conformément à sa politique en matière de distribution, ALTAREA proposera à l'Assemblée Générale du 20 mai 2009, le versement d'un dividende de 7,0€ par action en hausse de 16,6%, soit 68% du résultat net récurrent par action.

## Confiance dans les perspectives

En ce début d'année 2009, nous constatons à la fois un léger recul de la consommation des ménages et une augmentation des réservations de logements neufs, notamment grâce au retour des investisseurs particuliers sur le marché, retour qui s'explique notamment par les incitations fiscales et la baisse des taux des crédits acquéreurs. Dans cet environnement, malgré la crise économique très sévère, le résultat opérationnel d'ALTAREA devrait encore progresser en 2009, grâce à son positionnement d'acteur immobilier multi-activité (foncière et promotion). ALTAREA se donne également pour objectif de maintenir et même renforcer sa position de liquidité grâce à la mise en place de partenariats institutionnels afin de saisir les opportunités que pourrait générer l'environnement économique.

(1) Résultat net récurrent = loyers + marges immobilières - frais de structure nets récurrents - coût de l'endettement net récurrent - IS.

Foncière spécialisée en Centres commerciaux, ALTAREA est également un développeur immobilier intervenant sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, logements, hôtels). La force du modèle ALTAREA se traduit dans sa capacité à proposer aux collectivités locales des solutions globales et innovantes d'aménagement urbain comprenant bureaux, logements, commerce, hôtels et équipements publics.

Fin 2008, ALTAREA dispose d'un patrimoine exclusif en centres commerciaux d'une valeur de 2,3 Mds€ représentant 142 M€ de loyers bruts annualisés. L'activité de promotion de bureaux et logements, exercée au travers de COGEDIM, permet de renforcer le rendement global de la foncière pour un risque maîtrisé et montre en 2008 une surperformance de la société sur ses marchés. ALTAREA est cotée sur Euronext Paris (compartment A).

### Contacts

**Analystes, investisseurs :** Eric Dumas, Directeur Financier 01 44 95 51 42  
**Presse :** Jean Sylvain Camus, Investor & Media Relations Officer 01 44 95 51 76

www.altarea.com