



RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Forte progression du résultat récurrent

- Hausse de 29 % du résultat net récurrent
- Progression des loyers encaissés sur les centres commerciaux de +31,7% et de la valeur du patrimoine en exploitation de +5% grâce aux livraisons du semestre.
- Les ventes de logements retrouvent leur niveau d'avant la crise
- Stabilité du ratio LTV
- Baisse de l'ANR limitée à 11% à 110 €/action après versement d'un dividende de 7 €/action

“ Dans un contexte économique dégradé, ALTAREA confirme la capacité de résistance de son modèle avec la poursuite de la croissance de ses cash flows. Les loyers de nos centres commerciaux progressent fortement, tirés par notre dynamique d'ouverture et par nos efforts constants en matière d'asset management. Les ventes de logements retrouvent leurs niveaux atteints avant le déclenchement de la crise même si la reprise se fait encore attendre en matière d'immobilier d'entreprise. Au cours des prochains mois, nous entendons nous repositionner de façon prudente sur de nouvelles opérations de développement tant en investissement qu'en promotion afin d'assurer la croissance à terme de nos résultats récurrents.”

Alain Taravella

Résultat net récurrent ⁽¹⁾ part du Groupe : +29 % à 60 M€

(en M€)	15 09	15 08	
Foncière de centres commerciaux	63,7	47,7	34%
Promotion	33,8	43,8	-23%
Résultat opérationnel	97,5	91,5	7%

Résultat net récurrent part du Groupe	60	46,5	29%
Nb moyen d'actions (milliers)	10 238	8 017	28%
€/action	5,86	5,80	1%

Ramené par action, le résultat récurrent progresse de +1% du fait des actions nouvelles créées lors de l'augmentation de capital de 375 M€ intervenue en juillet 2008.

	30-06-09	31-12-08	
ANR de continuation dilué (en M€)	1 129,4	1 273,6	-11%
ANR/action	110	124,2	-11%

Au 30 juin, l'ANR consolidée s'affiche en recul limité de 11% à 110 € par action après versement d'un dividende de 7 € par action.

Très forte progression des loyers de la Foncière de centres commerciaux : +31,7% à 70,7 M€

La mise en service d'actifs à fort rendement commercialisés à 100 % dès leur ouverture (Wagram,

Lyon - Carré de Soie et Crèches-sur-Saône) et l'effet année pleine des 6 centres commerciaux ouverts en 2008, expliquent l'essentiel de cette très forte croissance. A périmètre constant, la progression des loyers atteint +5,8%.

	30-06-09	31-12-08
Patrimoine droits inclus (en M€)	2 383,8	2 270
Taux de capitalisation moyen hors droits	6,62 %	6,09 %

Les taux de capitalisation ont continué à remonter au cours du semestre, portant ainsi leur progression cumulée à +114 bp sur 18 mois. Le pipeline constitué des investissements en cours sur des projets maîtrisés représente un potentiel de 132 M€ de loyers bruts prévisionnels complémentaires offrant un rendement de 9 %. Ces nouveaux projets seront développés au cours des cinq années à venir.

Les ventes de logements retrouvent leur niveau d'avant la crise

Avec des ventes (réservations) de logements à 384 M€ (+24% en nombre de lots), Cogedim dépasse ainsi de 9 % les niveaux atteints au premier semestre 2007, juste avant le déclenchement de la crise des subprimes. Cette forte reprise, tirée par les effets de la loi Scellier et la baisse des taux d'intérêts, reflète la confiance des acquéreurs dans la marque Cogedim. Elle se traduit

également par un stock de produits finis quasi nul, des taux de désistement et d'écoulement des programmes en forte amélioration et par un backlog en augmentation à 710 M€ (15 mois d'activité).

L'immobilier d'entreprise, de son côté, ne montre pas encore de signe tangible de reprise mais le Groupe bénéficie d'un backlog significatif ayant généré d'importants revenus au cours du semestre.

Le résultat comptable de l'activité de promotion enregistre avec un décalage de six mois la forte baisse des ventes de logements de la fin 2008 ainsi que la baisse de l'activité en immobilier d'entreprise.

Une situation financière solide

Grâce au renforcement de ses règles prudentielles d'engagement, ALTAREA continue de bénéficier d'une situation financière favorable. La trésorerie mobilisable, après paiement du dividende est de 347 M€. Le ratio LTV demeure inchangé par rapport au 31 décembre 2008 à 53,4% et reste très en deçà du covenant bancaire de 65%. Par ailleurs, aucune tombée de dette significative n'est prévue avant mi-2013.

(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 commerces, bureaux, logements, hôtels et équipements publics.

Fin juin 2009, ALTAREA dispose d'un patrimoine de centres commerciaux d'une valeur de 2,4 Mds€ représentant 156 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. ALTAREA est cotée sur Euronext Paris (compartiment A).

Contacts

Analystes, investisseurs : Eric Dumas, Directeur Financier 01 44 95 51 42
Presse : Nathalie Bardin, Directrice de la Communication 01 56 26 25 36
www.altarea.com