



## La performance attraverso l'innovazione

L'obiettivo di crescita del cash-flow e del dividendo è stato raggiunto nel 2011 e ripetuto nel 2012  
La strategia è stata applicata in tutti i mercati

• Fatturato consolidato:	1.113 M€	+ 29%
• Cash-flow corrente operazioni (FFO) <sup>1</sup> :	13,1 €/azione	+ 12%
• Attivo netto rivalutato di continuità <sup>2</sup> :	147,2 €/azione	+ 6%
• Miglioramento del Lan to value:	51,2%	-200 bp
• Dividendo proposto, con pagamento opzionale in titoli <sup>3</sup> :	9,0 €/azione	+ 13%
• Obiettivo 2012 di crescita del FFO e del dividendo superiore al 10%		

Parigi, 5 marzo 2012, ore 18. Il Consiglio di Sorveglianza, riunitosi oggi, ha esaminato i conti consolidati del 2011 presentati dai gestori. Le procedure di audit sui conti consolidati sono state effettuate. Il rapporto di certificazione verrà emesso dopo l'applicazione delle procedure necessarie ai fabbisogni della pubblicazione del financial report annuale.

Altarea Cogedim associa la ricorrenza dei redditi di una società fondiaria commerciale ed il valore aggiunto di un promotore attivo nei tre principali mercati dell'immobiliare (Negozi, Alloggi, Uffici).

Grazie a questa complementarità, tutti gli indicatori finanziari sono aumentati nel 2011, in particolare il **cash-flow corrente delle operazioni (FFO) che è aumentato di oltre il 10% per l'ottavo anno consecutivo** dalla quotazione in Borsa del gruppo Altarea Cogedim, nonostante un contesto economico difficile.

« In contrasto rispetto al contesto economico e finanziario internazionale, il 2011 è stato per il nostro gruppo un anno di accelerazione di tutte le attività. Sono stati confermati il nostro posizionamento ed il nostro modello che ci consente di associare ricorrenza e valore aggiunto ottimizzando i rischi. Abbiamo continuato ad attuare il nostro piano strategico nelle varie attività. Nel settore dei negozi, abbiamo continuato a concentrare il patrimonio nei centri commerciali regionali e nei grandi retail park grazie al concetto « Family Village®. E con l'acquisizione di RueduCommerce, siamo diventati la prima società finanziaria multicanali che ha integrato l'e-commerce nel suo modello di redditi. Nel settore degli alloggi, abbiamo continuato a guadagnare quote in un mercato in calo. E per finire, nel settore degli uffici abbiamo aumentato le nostre capacità d'investimento nell'immobiliare per le aziende, allo scopo di usufruire dei vantaggi del nuovo ciclo a venire. In ciascuno dei suoi tre mercati, Altarea Cogedim occupa un posizionamento che lo distingue dalla concorrenza, basato sull'innovazione, sull'immagine e sulla tecnologia. Questo posizionamento è il motore delle nostre performance finanziarie e ci consentirà, nel 2012, di gestire una crescita del cash-flow corrente delle operazioni e del dividendo di gran lunga superiore al 10%. ».

**Alain Taravella, Presidente fondatore di Altarea Cogedim**

<sup>1</sup> Risultato netto prima delle variazioni dei valori e del calcolo degli oneri

<sup>2</sup> ANR di continuità diluito dopo il calcolo degli strumenti finanziari e della fiscalità non SIIC

<sup>3</sup> Proposto all'assemblea generale degli azionisti prevista per il 25 maggio 2012

## EVOLUZIONE DELL'ATTIVITA' NEL 2011 E TENDENZE DEL 2012

### NEGOZI: continuità della strategia di ricentraggio del patrimonio e sviluppo di un modello multicanali

<i>In milioni di euro</i>	2011	2010	Variazione
Patrimonio	3 310	3 250	+ 1,8%
In aliquote	2 618	2 602	+ 0,6%
Tasso di capitalizzazione <sup>4</sup>	6,21%	6,35%	- 14 bp
Affitti netti incassati	148,8	152,1	- 2,2%

Il Gruppo continua con una strategia d'investimenti centrata sulla **creazione di grandi centri nella regione Ile-de-France e nella regione PACA**, sullo **sviluppo dei retail parks in tutta la Francia** grazie al concetto Family Village, e continua la ristrutturazione/estensione dei centri esistenti. La strategia su 3-4 anni consiste nel **concentrare il patrimonio in 30-35 centri** (contro una cinquantina attualmente), di **dimensione unitaria superiore a 100 M€** in media. Grazie alle azioni di asset management (investimenti, ristrutturazioni, cessioni), la dimensione media unitaria degli attivi è aumentata del 12% sull'anno ed ha raggiunto 67,5 M€ rispetto a 60,2 M€ nel 2010.

La politica di ricentraggio del patrimonio, iniziata nel 2009, ha condotto alla stabilità del valore del portafoglio, con 2,6 Md€ rispetto al 2010. Gli affitti netti hanno raggiunto 148,8 M€, registrando un leggero calo del 2,2% rispetto al 2010, poiché le entrate in servizio, le acquisizioni e l'aumento degli affitti hanno praticamente compensato l'impatto degli arbitrati.

<i>Sintesi dell'evoluzione del patrimonio nella gestione</i>	<b>Superficie GLA Q/P</b>	<b>Valore (M€) Q/P</b>
<b>TOTALE al 31 dicembre 2010</b>	<b>670 876</b>	<b>2 602</b>
Entrate in servizio	17 529	36
Cessioni	(38 558)	(121)
Perimetro costante		101
Sub totale	(21 029)	16
<b>TOTALE al 31 dicembre 2011</b>	<b>649 847</b>	<b>2 618</b>
<i>di cui Francia</i>	<i>534 544</i>	<i>2 068</i>
<i>di cui Estero</i>	<i>115 304</i>	<i>550</i>

Il fatturato realizzato dai locatari dei centri che fanno parte del patrimonio è in aumento dello 0,5% con perimetro costante<sup>5</sup>, da confrontare con un indice nazionale in calo dello 0,8% (fonte: CNCC). I Retail Parks detenuti e gestiti da Altarea Cogedim registrano anche quest'anno ottime performance per tutti gli altri formati, con un aumento del 2,2% (con perimetro costante). Questa performance illustra l'adattamento di questo formato di commercio alle aspettative delle insegne e dei consumatori. L'offerta dei prezzi è competitiva per una facilità d'acquisto e una qualità in cui si associano sviluppo sostenibile, eventi e svaghi.

L'importo totale degli investimenti nel 2011 è di 127 M€<sup>6</sup> e comprende soprattutto gli investimenti nel centro regionale di Villeneuve-La-Garenne ed il Family Village di Nîmes Costières.

Il Gruppo ha realizzato 121 M€<sup>7</sup> di cessioni di attivi nel 2011. Si tratta di piccoli centri ben posizionati nel centro di una città, di cui Altarea Cogedim conserva la gestione.

<sup>4</sup> Il tasso di capitalizzazione è il reddito locativo netto sul valore della stima del bene immobile (tasse escluse)

<sup>5</sup> Fatturato cumulato dei commercianti con superfici costanti

<sup>6</sup> Dato in aliquote (150 M€ al 100%)

La linea d'investimenti del Gruppo è di 815 M€<sup>8</sup> per un rendimento previsionale dell'8,9%.

### Acquisto di RueduCommerce

Per accompagnare l'evoluzione delle modalità di consumo e soprattutto l'aumento dell'e-commerce, Altarea Cogedim si è posizionato come prima società fondiaria commerciale multicanali, lanciando a dicembre 2011 un'OPA amichevole sulla società francese di e-commerce RueduCommerce.

Questo posizionamento multicanali ha tre obiettivi:

- entrare nel mercato dell'e-commerce in forte crescita (+ 22%)
- far sì che Altarea Cogedim possa usufruire degli atout di RueduCommerce per i centri commerciali « fisici » e per le sue attività grande pubblico di vendita di alloggi
- accompagnare RueduCommerce nello sviluppo della sua galleria commerciale on line, per raggiungere a medio termine un volume di attività di circa un miliardo di euro.

Oltre alle sinergie tecnologiche ed ai mezzi attribuiti, è un **vero e proprio cambiamento che il Gruppo vuole realizzare a tutti i livelli della sua organizzazione, al fine di costituire la prima società fondiaria multicanali.**

Per quanto concerne RueduCommerce, con un volume d'affari di 384 M€ e tra 6 e 8 milioni di visitatori unici al mese, questo sito commerciale è uno dei più frequentati di Francia. Dapprima distributore di prodotti tecnici, RueduCommerce è il primo sito ad avere lanciato con successo una galleria commerciale on line in Francia. Nel 2011, i commercianti della galleria hanno realizzato un fatturato di 95 M€ (un aumento del 39%) con provvigioni dell'8,0% in media, contro il 7,3% nel 2010. RueduCommerce continua, inoltre, ad essere uno dei principali distributori di prodotti tecnici on line in Francia, con un fatturato di 289 M€ nel 2011 e una quota di mercato stimata tra il 10% e il 13%.

Tenuto conto del fatto che l'acquisto è stato effettuato alla fine del 2011, RueduCommerce non ha contribuito al conto risultati del 2011 del Gruppo.

### **ALLOGGI: continuità della crescita e aumento delle quote di mercato**

In milioni di euro	2011	2010	variazione
Prenotazioni eccetto Laennec	1 153	1 009	+ 14%
Prenotazioni ivi compreso Laennec	1 205	1 289	- 6%
Backlog <sup>9</sup>	1 620	1 395	+ 16%
Offerta e portafoglio	3 621	2 498	+ 45%

Con 1.205 M€ di prenotazioni stipulate nel 2011 e 4.197 alloggi venduti, **Cogedim ha continuato a guadagnare quote di mercato e detiene il 5,5% del mercato nazionale<sup>10</sup>** degli alloggi nuovi in valore, dopo avere raddoppiato la sua quota di mercato dal 2007.

Questo aumento delle quote di mercato è stato realizzato in modo totalmente organico ed è frutto della strategia elaborata dal Gruppo, caratterizzata:

- **dal capitale del marchio** e dalla ricerca costante della qualità dei prodotti

<sup>7</sup> Dato in aliquote (132 M€ al 100%)

<sup>8</sup> Dato in aliquote (1.414 M€ al 100%)realizzate

<sup>9</sup> Il backlog è composto dal Fatturato IVA esclusa delle vendite realizzate presso un notaio, di quelle che devono ancora essere realizzate rispetto all'avanzamento della costruzione, nonché delle prenotazioni delle vendite al dettaglio e in gruppo da regolarizzare presso un notaio

<sup>10</sup> 22 Md € (103.300 lotti a 213 K€ in media)

- dal posizionamento di **promotore eccezionale** (programma Laennec nella 7a circoscrizione di Parigi avviato nel 2010, programma Nouvelle Vague au Bord de Seine avviato nel 2011)
- **dall'ampliamento dell'offerta** alla media gamma e all'inizio di gamma
- **dall'innovazione dei prodotti** (presentazione dei primi Residence Cogedim Club per i senior, ecc.)
- da un'**organizzazione multicanali** e dai canali di distribuzione innovativi per accompagnare i clienti aderenti o gli investitori privati o istituzionali (forza di vendita, siti Internet per i clienti e per i decision maker, applicazione tablet, strumento di gestione dei rapporti con i clienti, ecc.).

**Il fatturato del 2011 è aumentato significativamente passando da 577 M€ a 822 M€, pari ad un aumento del 42%, ed il margine operativo è migliorato decisamente raggiungendo il 10,5%<sup>11</sup> contro il 9,1% l'anno scorso.**

**Il backlog è di 1.620 M€, pari ad un aumento del 16%, il che corrisponde a 24 mesi di fatturato.**

Come complemento del backlog, il Gruppo dispone di un potenziale di attività superiore a 3,6 Md€ IVA inclusa, che rappresenta 3 anni di attività grazie alla rete di residence costituita dall'offerta alla vendita<sup>12</sup> e dall'offerta futura<sup>13</sup>.

## UFFICI: un anno di transizione

	2011	2010	Variazione
Consegne (in m <sup>2</sup> SHON)	170 000	71 000	+ 139%
Investimenti (in M€ IVA incl.)	131	332	- 61%
Backlog (in M€ IVA esclusa)	163	194	- 16%

Altarea Cogedim è uno dei grandi attori dell'immobiliare di uffici, che interviene come promotore (VEFA o CPI) o prestatario nella direzione dei lavori delegata. La sua strategia di sviluppo si basa sulle conoscenze tecnologiche più avanzate del mercato.

L'anno è stato caratterizzato da **una grande quantità di consegne**: 7 immobili di uffici su **circa 170.000 m<sup>2</sup>**, di cui 86.600 m<sup>2</sup> per la Torre First, la realizzazione HQE® più grande di Francia, premiata nel 2011 con la Pietra d'Oro, un MIPIM Award e il Gran Premio SIMI.

Altarea Cogedim possiede tutti gli atout necessari per **soddisfare all'aumento della richiesta di programmi di edifici nuovi o da ristrutturare**, come testimonia la firma recente del contratto d'affitto su carta per la sede della Mercedes Benz France, al fine di ottenere le certificazioni NF HQE® e BREEAM « Ottimo ».

E per finire, con il fondo per uffici AltaFund, che ha realizzato una **raccolta di fondi di 600 M€** nel 2011, il Gruppo si è dotato di uno **strumento d'investimento che permetterà di cogliere le opportunità** ad elevato valore aggiunto e a rischio controllato.

<sup>11</sup> Il margine operativo è pari al rapporto tra cash-flow operativo e fatturato

<sup>12</sup> L'offerta alla vendita è costituita dai lotti disponibili alla vendita, espressa in fatturato IVA inclusa

<sup>13</sup> L'offerta futura è costituita dai programmi controllati (tramite un contratto preliminare di compravendita) il cui lancio non è stato ancora effettuato, espressa in fatturato IVA inclusa

## ANALISI DEI RISULTATI CONSOLIDATI E DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA

In milioni di euro	2011	2010	Variazione
Fatturato consolidato	1 113,0	863,6	+ 29%
Negozi	135,4	139,7	- 3%
Alloggi	86,1	52,5	+ 64%
Uffici	0,1	8,1	NA
Altro	(1,7)	(2,5)	NA
Cash-flow operativo	220,0	197,8	+ 11%
Cash-flow corrente operazioni (FFO) aliquota del gruppo	134,3	119,8	+ 12%
FFO per azione aliquota del gruppo	13,1€	11,7€	+ 12%
Risultato netto IFRS aliquota del gruppo	88,2	146,1	NA
ANR	1 498,4	1 417,4	+ 6%
ANR in € per azione <sup>14</sup>	147,2€	139,3€	+ 6%
LTV	51,2%	53,2%	- 2,0 pt

### Aumento notevole del cash-flow corrente per azione del 12% grazie alla forte crescita del settore Alloggi

Il 31 dicembre 2011, il **cash-flow operativo del Gruppo era aumentato dell'11% raggiungendo 220 M€.**

Questo aumento è dovuto soprattutto agli Alloggi (+ 64% di aumento del cash-flow operativo), conseguenza dell'aumento delle quote di mercato realizzato negli ultimi tre anni. Il settore dei Negozi registra un leggero calo del 3% a causa dell'impatto sugli affitti della politica di arbitrato, non compensato ancora dagli affitti a venire sugli attivi in fase di sviluppo. Il contributo dell'attività Uffici è inesistente a causa della limitata proporzione di nuovi progetti durante il 2011.

Di conseguenza, il cash-flow corrente delle operazioni è di 140,4 M€, pari ad un aumento del 15% rispetto al 2010, e il **cash-flow corrente per azione aliquota del gruppo è di 13,1 € per azione, pari a un aumento del 12% rispetto al 2010.**

### ANR in aumento di circa 6% pari a 147,2 euro per azione

Variazione dell'ANR di continuità	€ per azione
<b>ANR di continuità al 31 dicembre 2010</b>	<b>139,3</b>
Dividendo	- 8,0
FFO	+ 13,1
Variazione di valore degli attivi	+ 11,8
Variazione di valore degli strumenti finanziari	- 7,8
Altro	- 1,2
<b>ANR di continuità al 31 dicembre 2011</b>	<b>147,2</b>

Al 31 dicembre 2011, l'**ANR** (attivo netto rivalutato) di continuità totalmente diluito di Altarea Cogedim **risulta in aumento del 5,7% pari a 147,2 € per azione**, dopo distribuzione di un dividendo di 8,0 € per azione.

<sup>14</sup> ANR di continuità diluito dopo il calcolo degli strumenti finanziari e della fiscalità non SIIC

L'aumento dell'ANR è dovuto all'aumento del cash-flow corrente e all'aumento di valore degli attivi negozi (compressione dei tassi di capitalizzazione di -14 bp) e del valore di Cogedim.

## Una situazione finanziaria solida

Alla fine del 2011, il Gruppo dispone di una tesoreria mobilizzabile di 348 M€.

Il debito finanziario netto del Gruppo Altarea Cogedim è quasi stabile a 2.081 M€ alla fine del 2011. Il costo di finanziamento medio è del 3,6% nel 2011 contro il 3,7% nel 2010.

Il rapporto LTV consolidato del Gruppo è in calo di 200 punti, al 51,2% il 31 dicembre 2011, mentre il rapporto di copertura d'ICR è migliorato leggermente a x 2,8.

## DIVIDENDO 2011 IN AUMENTO DEL 12,5% A 9 € PER AZIONE

In occasione della prossima assemblea generale che si terrà il 25 maggio prossimo, il Gruppo proporrà il **versamento di un dividendo di 9 € per azione, pari ad un aumento del 12,5% rispetto al 2010**, conformemente agli impegni di distribuzione presi l'anno scorso. Gli azionisti potranno scegliere il pagamento del dividendo in azioni Altarea Cogedim. Queste azioni saranno emesse con un abbattimento del 10% rispetto alla media dei corsi delle ultime venti sessioni che precedono l'assemblea generale.

## PROSPETTIVE PER IL 2012

Tenuto conto del suo posizionamento rispetto alla concorrenza e dell'elevata visibilità dei risultati, e a condizioni economiche identiche, **Altarea Cogedim anticipa un aumento del 10% almeno del suo cash-flow corrente (FFO) e del suo dividendo per il 2012.**

### Prossimi appuntamenti del 2012

- Fatturato T1 2012: 3 maggio
- Assemblea generale: 25 maggio

*Le comunicazioni finanziarie del gruppo sono effettuate dopo la Borsa.*

*Ritrovate il report di attività 2011 completo su [www.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.com)*

## *Alcune informazioni sul gruppo Altarea Cogedim - FR0000033219 - ALTA*

*Quotato a livello A di NYSE Euronext Parigi (SRD Long Only), Altarea Cogedim è un attore di riferimento dell'immobiliare. Commerciante e promotore, il gruppo è presente nei tre principali mercati dell'immobiliare: negozi, alloggi, uffici e alberghi. In ciascuno di essi possiede il know-how necessario per progettare, elaborare, commercializzare e gestire prodotti immobiliari su misura. Con l'acquisto di RueduCommerce, uno dei leader dell'e-commerce in Francia, Altarea Cogedim è diventato la prima società fondiaria commerciale multicanali. Il 31 dicembre 2011, Altarea Cogedim deteneva un patrimonio di centri commerciali di 2,6 miliardi di euro con una capitalizzazione in Borsa di 1,2 miliardi di euro alla fine del 2011.*

### **CONTATTI ALTAREA COGEDIM**

Eric Dumas, direttore finanziario

*edumas@altareacogedim.com, tel: + 33 1 44 95 51 42*

Nathalie Bardin, direttrice della comunicazione

*nbardin@altareacogedim.com, tel: +33 1 56 26 25 36*

### **CONTATTI CITIGATE DEWE ROGERSON**

Yoann Nguyen, responsabile rapporti con gli analisti e gli investitori

*Yoann.nguyen@citigate.fr, tel: + 33 1 53 32 84 76*

Servane Tasle, responsabile rapporti con la stampa

*servane.tasle@citigate.fr, tel: + 33 1 53 32 78 94*

### **AVVERTENZA**

Il presente comunicato stampa non è un'offerta di vendita o un'offerta di acquisto dei titoli Altarea. Se desiderate avere informazioni più complete sul gruppo Altarea, vi invitiamo a consultare i documenti disponibili sul nostro sito Internet [www.Altarea-cogedim.com](http://www.Altarea-cogedim.com). Il presente comunicato può contenere alcune dichiarazioni a carattere previsionale. Anche se la Società ritiene che tali dichiarazioni si basano su ipotesi ragionevoli alla data di pubblicazione del presente documento, sono comunque sottoposte a rischi e incertezze che possono dar luogo a differenze tra i dati effettivi e quelli indicati o indotti nelle suddette dichiarazioni.