



SOCIÉTÉ DES
CENTRES COMMERCIAUX
D'ALGÉRIE SPA

Centre Commercial & de Loisirs
du quartier d'affaires de Bab Ezzouar
(Alger)

Alain Rolland

Managing director Valartis Asset Management

Directeur général de la Société des Centres Commerciaux d'Algérie

Lausanne, le 24 septembre 2008

Présentation

1. L'Algérie, une opportunité
2. La Société des Centres Commerciaux d'Algérie
3. L'emplacement
4. Le projet

Un environnement très favorable

- L'Algérie représente dans les années à venir un potentiel de développement commercial pour l'industrie des centres commerciaux. Avec une population de 34 millions de personnes –dont 5 millions dans la capitale Alger, ce marché est une opportunité.
- Depuis 2000, les capitaux étrangers affluent. La détermination des pouvoirs publics à mettre l'économie nationale en conformité avec les mutations qu'implique la mondialisation ont redonné confiance.
- A ce jour, le groupe français Accor s'illustre déjà avec la réalisation de plusieurs dizaines d'hôtels dans tout le pays. Les investissements saoudiens et libanais se font également importants.
- Après le Maroc et la Tunisie, l'Algérie – grâce à ses ressources gazières et pétrolières – se présente comme un lieu d'investissement d'avenir.

Intérêt général manifeste

- Rapidement notre projet de centre commercial & de loisirs à Alger a reçu les feux verts politiques et administratifs indispensables. La wilaya d'Alger nous a accordé un accueil exemplaire.
- A ce jour, nous profitons d'un cadre nous permettant de bénéficier de divers exonérations. Ceci nous permettra d'avoir une stratégie de réinvestissement.
- ANDI, l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement en tant que guichet unique, a tout entrepris pour faciliter l'investissement.
- Les premières démarches établies auprès de grands acteurs du commerce de détail international ont rapidement confirmé leur vif intérêt à pénétrer le marché algérien en direct ou en partenariat local.

Un cadre d'investissement privilégié : le parc d'affaires de Bab Ezzouar

- Le quartier d'affaires de Bab Ezzouar bénéficie de conditions cadre uniques pour l'investisseur.
- Au travers de l'AGERFA (Agence de Gestion et de Régulation Foncière de la Wilaya d'Alger) tout le processus administratif conduisant à la délivrance des autorisations de construire est facilité.
- Toute l'infrastructure est mise à disposition soit :
voirie, routes, canalisations, eau, électricité, gaz, fibre optique (téléphone, informatique)

Présentation

1. L'Algérie, une opportunité
2. La Société des Centres Commerciaux d'Algérie
3. L'emplacement
4. Le projet

Des investisseurs de référence

La Société des Centres Commerciaux d'Algérie, société par actions de droit algérien :

- Objet : concevoir, développer et gérer des centres commerciaux en Algérie
- Capital actions : 10 millions de Dinars Algériens (Euros 100'000.-)
Augmentation de capital en cours : 100 millions de Dinars (Euros 1'000'000.-)
- Actionnaires majoritaires :
 - Valartis International* et Darsi Investment 55%

Note: * , filiale d'un groupe bancaire côté à la bourse SWX Swiss Exchange

Stratégie de développement

- Un premier investissement à Alger, dans le parc d'affaires de Bab Ezzouar
- Une prochaine étape à Oran
- Des études d'implantation en cours à Sétif, Tlemçen et un 2^{ème} centre à Alger
- Des investissements de longue durée dans la conception, la réalisation et la gestion de centres commerciaux et de loisirs

Impact économique

Bab Ezzouar

- Investissement total : 5.5 milliards de Dinars (58 millions d'Euros)

Oran Es Sénia

- Investissement total : 3.3 milliards de Dinars (35 millions d'Euros)

- **Au total** : 8.8 milliards de Dinars (93 millions d'Euros)

- 45% de fonds propres

(55% sous forme d'emprunt auprès du Crédit Populaire d'Algérie)

- 100% des investissements en Algérie

- Des retombées économiques pour les entreprises de construction

- La création à terme d'environ 1'800 emplois et un fort impact sur la formation

- Favoriser l'implantation de nouveaux acteurs du commerce de détail international et développer le commerce de détail local

Présentation

1. L'Algérie, une opportunité
2. La Société des Centres Commerciaux d'Algérie
3. L'emplacement de Bab Ezzouar
4. Le projet

L'emplacement de Bab Ezzouar

Un site de premier ordre

- Idéalement situé, sur un terrain de 70 hectares, à 15 minutes du centre-ville et à 5 minutes de l'aéroport
- Une accessibilité idéale, loin de l'engorgement du centre-ville
- Le site comprend notamment un campus universitaire de 40'000 étudiants et de nombreux logements
- Un centre de congrès mitoyen pourra accueillir 5'000 personnes
- Un environnement international.
D'autres projets sont en cours ou déjà réalisés :
Hôtel Ibis, Air Algérie, BNP Paribas, Algérie Poste, CGM, Mobilis Telecom, Aigle Azur, Crédit Populaire d'Algérie.

Le quartier d'affaires de Bab Ezzouar



SIEGE ATM MOBILIS



SIEGE CMA - CGM



TRUST COMPLEX



SIEGE ALGERIE POSTE



VUE DU PARC URBAIN



PALAIS DES CONGRES



BOULEVARD TRANSVERSAL

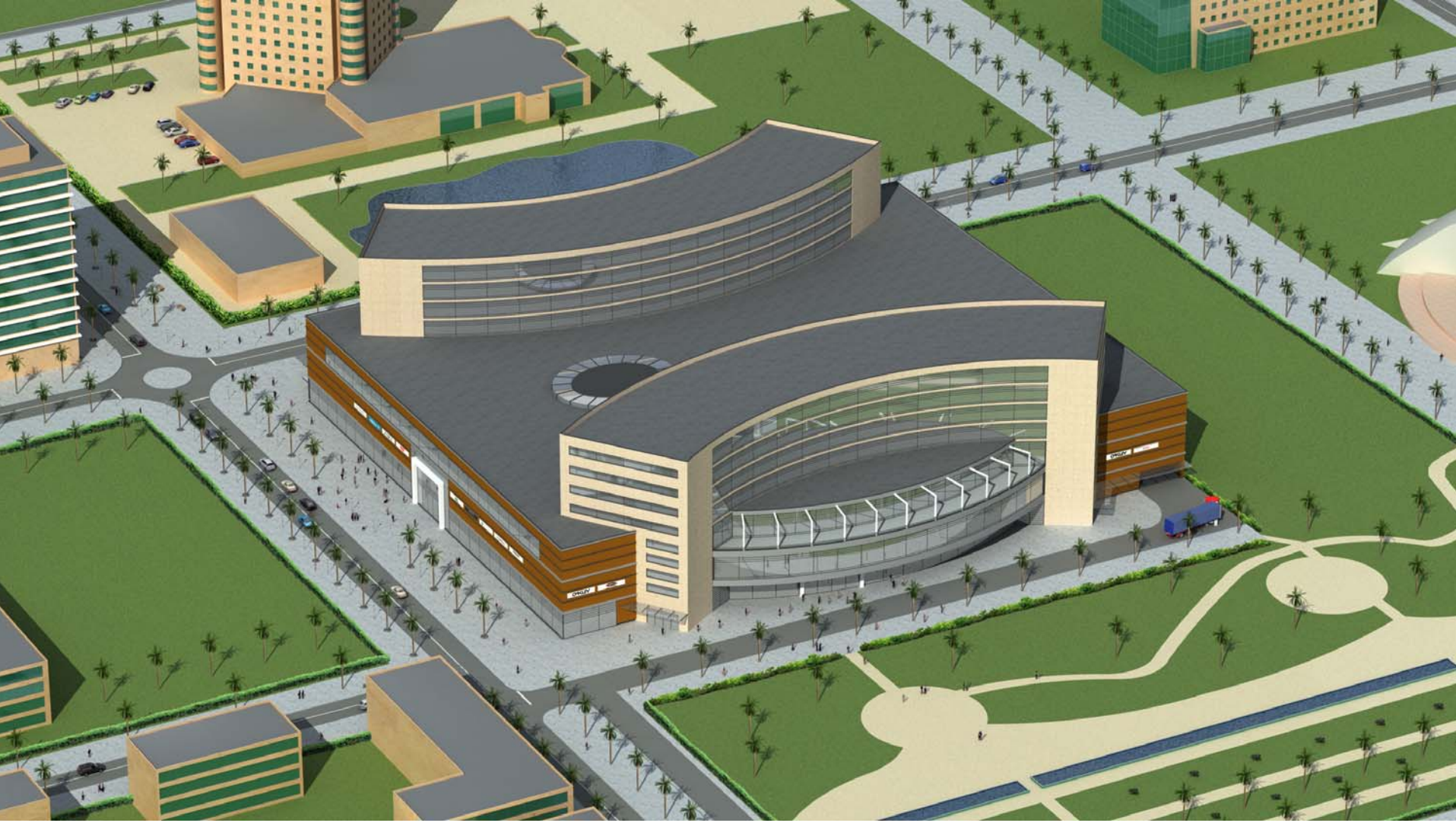


Une expérience internationale dans l'immobilier commercial

- Un team de développement bénéficiant d'une expertise cumulée au sein de Valartis Asset Management :
 - ❖ Plusieurs réalisations de centres commerciaux et de loisirs en Suisse, notamment Genève - La Praille ouvert en 2002, et St. Gall en mars 2008
 - ❖ Une compétence acquise dans la gestion de projet mais également dans l'exploitation et la valorisation (99 immeubles en Suisse)
 - ❖ Des relations privilégiées avec les principaux acteurs du commerce de détail international
 - ❖ Un accompagnement et un suivi dans la dynamique commerciale de chaque emplacement

Présentation

1. L'Algérie, une opportunité
2. La Société des Centres Commerciaux d'Algérie
3. L'emplacement
4. Le projet de Bab Ezzouar





Un modèle ayant fait ses preuves

Bab Ezzouar, un centre commercial et de loisirs de taille humaine à Alger :

- 70 enseignes sur 3 niveaux, totalisant 31'000 m² de surface de vente et de loisirs dont un hypermarché UNO sur 7'000 m² (groupe CEVITAL)
- 16'000 m² de bureaux
- Un parking souterrain de 850 places
- Ouvert 7/7 jours



Bab Ezzouar
CENTRE COMMERCIAL & DE LOISIRS

Le projet

A l'image de La Praille

- « Tout sous un même toit »
- Un concept privilégiant l'interaction commerce et loisirs favorisant la durée de visite
- Une sélection de partenaires fiables et de référence
- Une mixité d'enseignes pondérée selon les besoins et les catégories :



Calendrier

- Décision d'investir et de développer des centres commerciaux en Algérie : mars 2007
- Achat foncier : mai 2007
- Début des travaux : août 2007
- Ouverture du Centre Commercial : mai 2009
- Ouverture des Bureaux : automne 2009

Bat Ezzouar

CENTRE COMMERCIAL & DE LOISIRS











Nous vous remercions de votre attention.