

# Résultats au 30 Juin 2010

1



# Synthèse





## ■ Un premier semestre porteur d'avenir

- ✓ Forte reprise des ventes de logements
- ✓ Stabilisation de la situation des locataires
- ✓ Livraison d'actifs loués à 95%
- ✓ Prise de contrôle de Cap 3000

## ■ Un changement de dimension

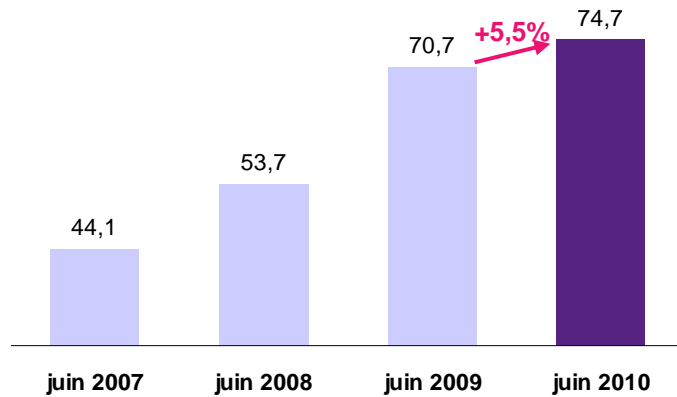
- ✓ Logements: parts de marché en hausse à 4%-5% (contre 2%-3% lors de l'acquisition de Cogedim en 2007)
- ✓ Patrimoine: Augmentation de la taille du patrimoine (+15%) et de sa qualité

# 1

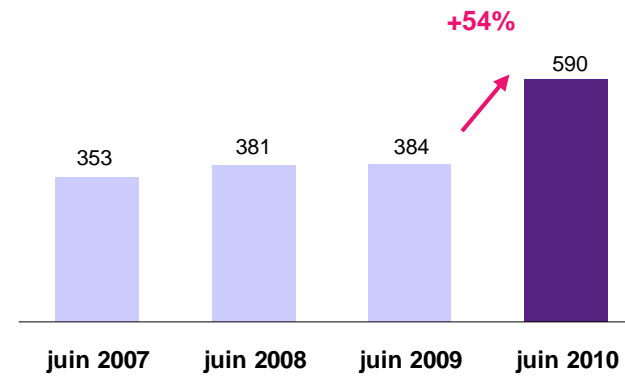


## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010 Synthèse

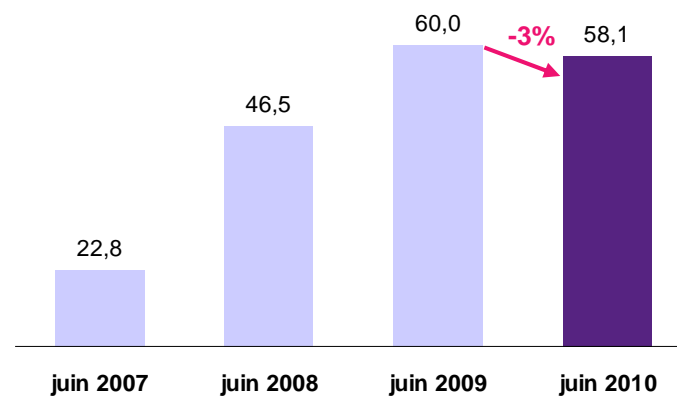
### Loyers nets (M€)



### Réservations de logements (M€ TTC)



### Résultat net récurrent (M€)

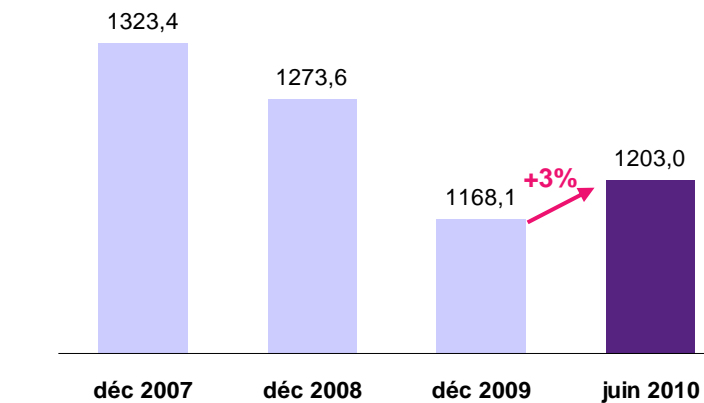


En €/action

3,07	5,80	5,86	5,57
------	------	------	------

-4,9%

### Actif net réévalué (M€)



En €/action

165,0	124,2	113,3	114,5
-------	-------	-------	-------

+1,1%

# 1



## Faits marquants 2010

### Centres Commerciaux: changement de dimension

- Deux livraisons (Okabé et Le Due Torri) :
  - ✓ Loués à 95%
  - ✓ 284M€ de valeur (DI)
  - ✓ 15,7M€ de loyers bruts signés
  - ✓ 57 500 m<sup>2</sup> GLA
- Acquisition de Cap 3000
  - ✓ 450M€ à 100% en partenariat avec ABP/Predica (filiale de Crédit Agricole Assurances)
  - ✓ 2<sup>ème</sup> meilleur rendement au m<sup>2</sup> de France
  - ✓ Fort potentiel de réversion et d'extension

### Patrimoine: légère revalorisation

- Taux de cap à 6,45% contre 6,58% à fin 2009
- À périmètre constant, valeur (DI) en hausse de 27,6M€ sur le semestre
- Cessions : 114M€
- Investissements: 267M€

### Promotion

- Résidentiel: gains de parts de marché
  - ✓ Réservations juin 2010: 590M€ (+54% par rapport à juin 2009 et +55% par rapport à juin 2008)
  - ✓ Part de marché: entre 4% et 5% contre 2,4% lors de l'acquisition de Cogedim en 2007
  - ✓ Lancement de Laënnec en juillet 2010
- Immobilier d'entreprise:
  - ✓ Reprise des placements: 171M€
  - ✓ Marketing d'Altafund

### Financements

- LTV en baisse: 54,7% contre 55,7% à fin 2009
- Trésorerie mobilisable de 152M€ (après dividende)
- 116M€ de nouveaux financements (quote-part) au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010

## 1

## Résultat consolidé

M€/IFRS	Centres commerciaux	Promotion	Total juin 2010	Total juin 2009	%
Loyers nets	74,7	-	74,7	70,7	+5,5%
Marges immobilières	-	28,2	28,2	37,6	
Honoraires externes	4,0	6,8	10,8	13,5	
Frais de structure	(9,3)	(12,0)	(21,3)	(21,6)	
Autres	(2,5)	0,2	(2,3)	(2,7)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>66,9</b>	<b>23,1</b>	<b>90,0</b>	<b>97,5</b>	<b>-7,6%</b>
<i>Evolution / 2009</i>	<b>+5,0%</b>	<b>-31,6%</b>			
Coût de l'endettement net	(28,1)	(6,7)	(34,8)	(37,2)	
Autres	3,5	(0,7)	2,8	(0,3)	
<b>Résultat net consolidé Q/P Groupe</b>	<b>42,4</b>	<b>15,8</b>	<b>58,1</b>	<b>60,0</b>	<b>-3,1%</b>
<b>RNR par action (en €/action)</b>			<b>5,57</b>	<b>5,86</b>	<b>-4,9%</b>

- Centres commerciaux : effet des livraisons 2009 et 2010
- Promotion : forte baisse en Immobilier d'entreprise, maintien en résidentiel
- Coût de l'endettement: baisse des taux



# 1



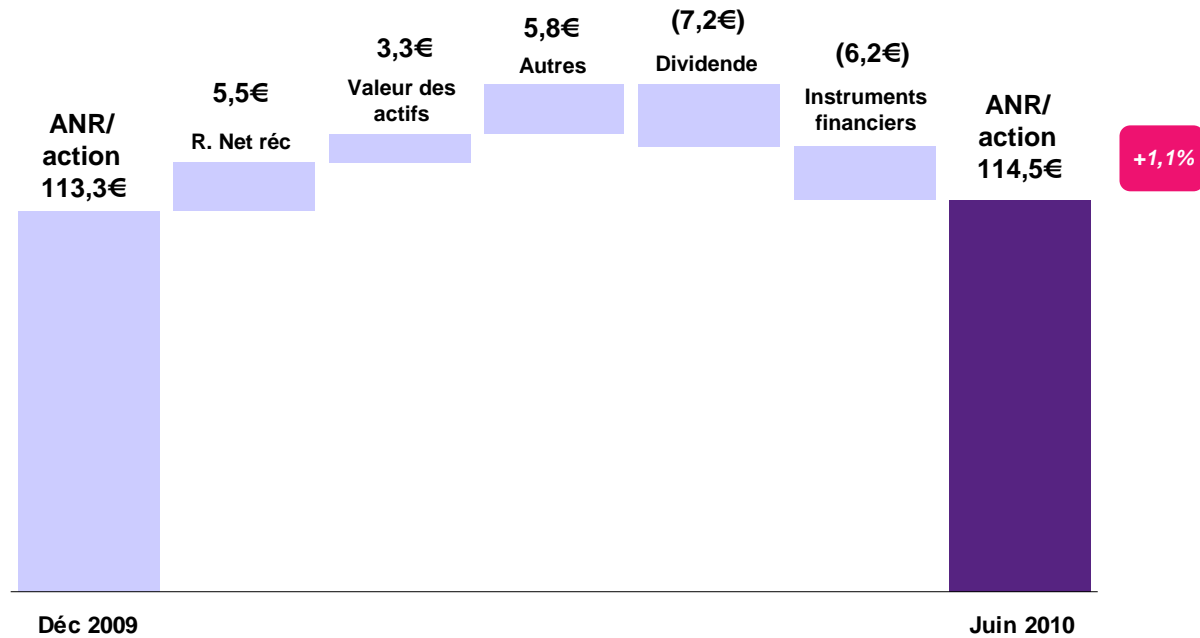
## Actif Net Réévalué

### ■ Impacts à la hausse

- ✓ Résultat récurrent
- ✓ Variation de valeur des actifs
- ✓ Reprise de provision sur la valeur Cogedim

### ■ Impacts à la baisse :

- ✓ Distribution dividende (7,2€/action)
- ✓ Variation de valeur des instruments financiers



➔ Création de valeur actionnariale (y-c dividende): 8,4€/action

➔ ANR hors instruments financiers: 128,4€/action (+4,3%)

2



# Performance Opérationnelle Foncière centres commerciaux





# 2



## Foncière de centres commerciaux Résultat opérationnel

### ■ Résultat opérationnel en progression (+5,1%)

(en M€)	juin 2010	juin 2009	
Revenus locatifs	80,9	76,6	+5,6%
Charge du foncier	(2,0)	(1,7)	
Charges locatives non récupérées	(1,6)	(1,4)	
Créances douteuses	(2,6)	(2,7)	
<b>Loyers nets</b>	<b>74,7</b>	<b>70,7</b>	<b>+5,5%</b>
Frais de structure nets	(5,3)	(5,3)	
Autres	(2,5)	(1,8)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>66,9</b>	<b>63,7</b>	<b>+5,1%</b>
<i>% des revenus locatifs</i>	82,7%	83,1%	

→ **Loyers nets: une croissance essentiellement tirée par le développement pour compte propre**

→ **Cap 3000: aucun impact sur les loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

# 2



## Patrimoine de centres commerciaux (1/2)

### ■ Amélioration de la situation économique des locataires au 1<sup>er</sup> semestre 2010

- ✓ CA des locataires en hausse de 1,7% sur le semestre contre -1,6% en 2009 et -3,8% au 1<sup>er</sup> semestre 2009
- ✓ Tx d'effort : 9,1% (vs 9,5% en 2009 et 9,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2009)
- ✓ Baisse relative des créances douteuses au 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 3,3% des loyers, contre 3,8% au 1<sup>er</sup> semestre 2009

### ■ Retail Parks:

- ✓ Progression du CA des locataires: +6,1%
- ✓ Environnement économique adapté (loyers plus faibles, accessibilité...)
- ✓ Ambiance et confort identique à un centre commercial classique

### ■ Performance à périmètre constant

- ✓ Variation des loyers nets à périmètre constant: -2,4%
- ✓ Indexation négative
- ✓ Baisse des loyers variables (calculés sur le CA 2009)
- ✓ Augmentation de paliers et franchises octroyés aux locataires
- ✓ Point bas atteint au 1<sup>er</sup> semestre 2010

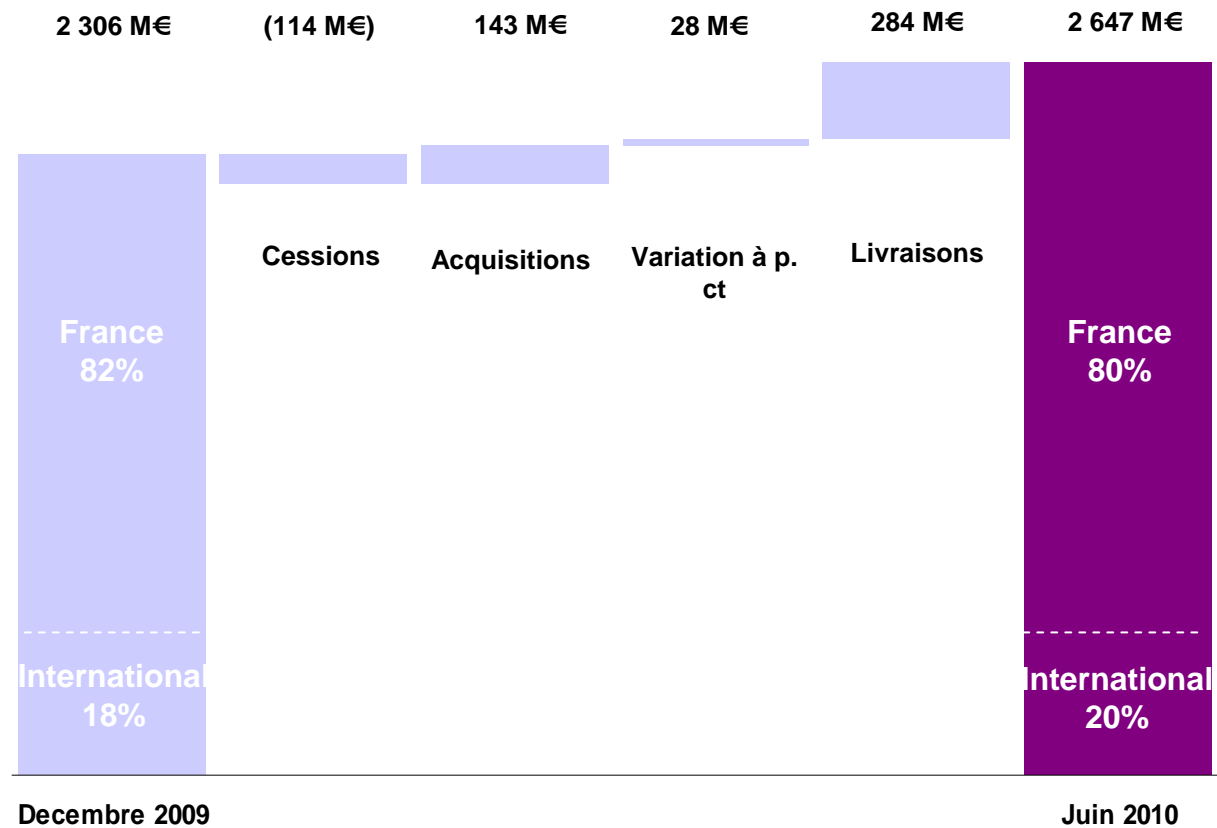
→ Amélioration de la situation économique des locataires et surperformance des Retail Parks.

# 2

## Patrimoine de centres commerciaux (2/2)

- Valeur du patrimoine en progression notamment à cause de la livraison de 2 actifs

- Taux de cap en baisse de -13bp à 6,45%



Taux de cap (hors droits)	Decembre 2009	Jun 2010
Taux de cap (hors droits)	6,58%	6,45%
France	6,53%	6,35%
International	6,78%	6,81%

# 2



## Livraisons et acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2010

### ■ 2 centres livrés pour 57 500 m<sup>2</sup> (QP Groupe)



Okabé

- ✓ Surface : 25 100 m<sup>2</sup> GLA
- ✓ Loyers signés : 7,7 M€
- ✓ Tx. de commercialisation : 98%



Dalmine

- ✓ Surface : 32 400 m<sup>2</sup> GLA
- ✓ Loyers signés : 8,0 M€
- ✓ Tx. de commercialisation : 93%

### ■ Acquisition de Cap 3000



Cap 3000

- ✓ Surface : 65 000 m<sup>2</sup> GLA (100%)
- ✓ Loyers signés : 22,8 M€
- ✓ 2<sup>ème</sup> meilleur rendement en France:  
11 000€/m<sup>2</sup>

# 2



## Arbitrages et politique d'investissement

### ■ Arbitrage de Wagram

- ✓ Murs de l'hôtel, boutiques et salle
- ✓ 113,8M€ (9% au-dessus de l'expertise au 31 décembre 2009)
- ✓ Cession à un fonds Allemand



- ### ■ Actuellement, le Groupe est en négociation avancée pour la cession de plusieurs actifs matures sur une base de valeur au moins égale à celle des expertises au 30/06/2010

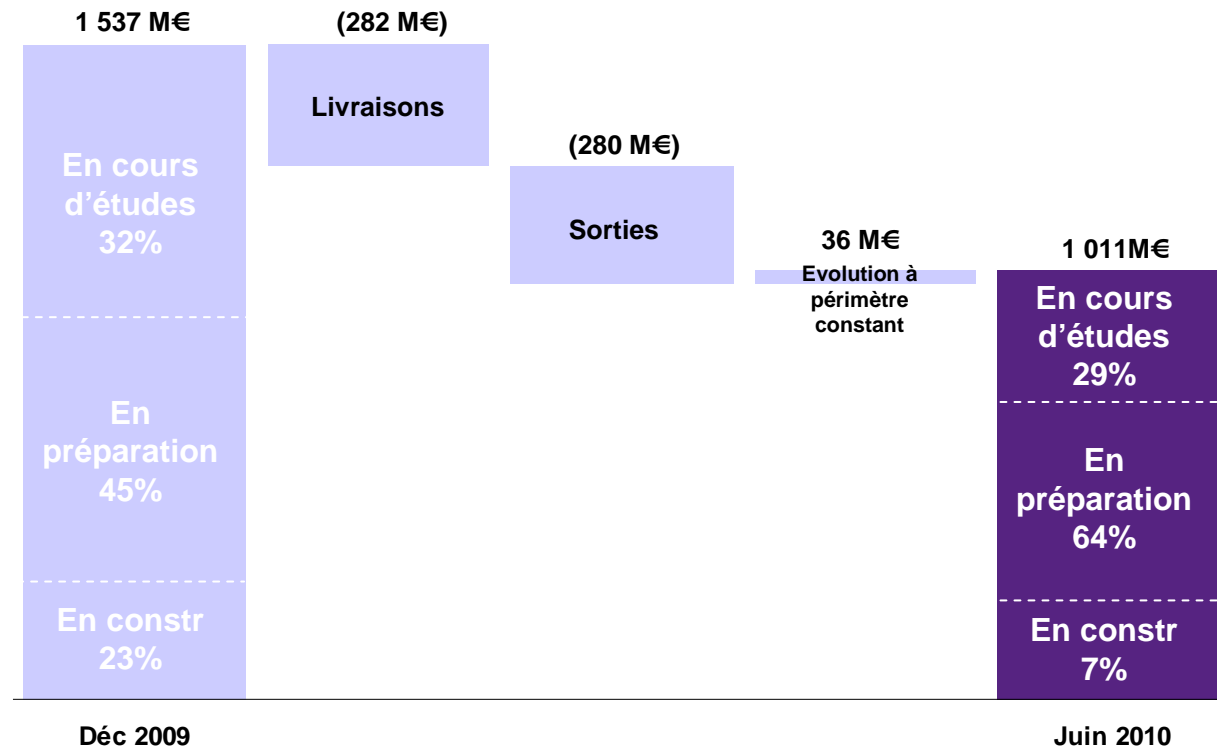
→ En fonction des opportunités de marché et des nouveaux engagements pris dans le cadre de son activité de développement, le Groupe est susceptible de céder d'autres actifs dont le potentiel de réversion ou la catégorie ne correspondent plus à ses critères de rentabilité

# 2

## Portefeuille de projets maîtrisés Investissements maîtrisés

### ■ Pipeline de centres commerciaux

- ✓ 2 actifs livrés
- ✓ 267M€ investis au 1<sup>er</sup> semestre 2010
- ✓ Sortie de projets (essentiellement en Italie)
- ✓ Rendement des projets à 8,9% contre 8,8% en 2009



	Déc 2009	Jun 2010
GLA	547 900 m <sup>2</sup>	382 200 m <sup>2</sup>
Loyers Bruts	135,3 M€	90,4 M€
Rendement	8,8 %	8,9 %



# 2



## Portefeuille de projets maîtrisés Répartition des engagements

### ■ Classification opérationnelle des risques et des engagements

- ✓ **Déjà investi** : ensemble des dépenses d'investissement comptabilisées à la date de clôture
- ✓ **Reste à investir engagé** :
  - Projets en cours de construction : intégralité du reste à dépenser à terminaison
  - Projets en cours de montage : engagements de paiement
- ✓ **Reste à investir non engagé** : reste à investir sur les projets en cours de montage dont la décision appartient à ALTAREA

(en M€)	Projets en construction	Lancements en préparation	Opérations en cours d'études avancées	Total
Déjà investi	50,3	89,2	10,2	149,8
<b>Reste à investir engagé</b>	24,4	<b>14,5</b>	<b>1,4</b>	<b>40,3</b>
Reste à investir non engagé	-	540,8	280,2	821,0
<b>Total</b>	<b>74,7</b>	<b>644,5</b>	<b>291,8</b>	<b>1 011,0</b>
<i>Rendement</i>	7,7%	9,1%	9,0%	8,9%

➔ **Sur le reste à investir, seuls 5% sont engagés**

➔ **Ces engagements sont aujourd'hui couverts par la trésorerie disponible sans nouveaux crédits (cf. slide 29)**

3



# Performance Opérationnelle Promotion Logements



# 3



## Promotion Logements Résultat Opérationnel

### ■ Résultat opérationnel en baisse

(en M€)	juin 2010	juin 2009	
Chiffre d'affaires	248,8	262,5	-5,2%
Coût des ventes	(224,2)	(237,3)	
<b>Marge immobilière</b>	<b>24,6</b>	<b>25,2</b>	<b>-2,1%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,9%	9,6%	
Honoraires	2,3	2,2	
Production stockée	26,9	20,1	
Frais de structure	(34,7)	(26,9)	
Autres	(0,4)	(1,3)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18,7</b>	<b>19,3</b>	<b>-2,9%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,5%	7,3%	

➔ **Le chiffre d'affaires à l'avancement accuse la baisse liée au ralentissement de l'activité en 2008, tout en conservant un taux de marge stable**

➔ **Maintien de la marge grâce à la maîtrise des coûts**

# 3



## Promotion Logements Activité commerciale 1/3

### ■ Très forte reprise des ventes de logements

	juin 2010	juin 2009	juin 2008
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prix moyen des lots vendus : 265k€ vs. 236k€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009</li> </ul>	<b>Nombre de lots vendus</b> 2 832	1 887	1 463
	<i>Variation (juin 2010 vs juin 2009)</i>	+50%	+94%
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Taux d'écoulement : 21% au 30 juin 2010, contre 13% au 30 juin 2009</li> </ul>	<b>Réservations (M€ TTC)</b> 590	384	381
	<i>Variation (juin 2010 vs juin 2009)</i>	+54%	+55%
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Taux de désistement : 19% à fin juin 2010 (vs 22% en juin 2009)</li> </ul>	<b>Régularisations (M€ TTC)</b> 455	322	242
	<i>Variation ((juin 2010 vs juin 2009)</i>	+41%	+88%

- ✓ Le backlog représente 25 mois d'activité
- ✓ 325M€ devraient être constatés (à l'avancement) au 2<sup>ème</sup> semestre 2010, assurant d'ores et déjà un CA annuel supérieur à celui de 2009

en M€ HT

CA acté non avancé	635
CA réservé non acté	484
<b>Total backlog</b>	<b>1 119</b>

# 3



## Promotion Logements Activité commerciale 2/3

### ■ Réservations du premier semestre 2010: 590M€

- ✓ 78% des réservations au détail (contre 79% en 2009 et 72% au 1<sup>er</sup> semestre 2009)
- ✓ Investisseurs privés (effet Scellier): 55% des réservations au détail
- ✓ 12 derniers mois: 1 094M€ de réservations nettes (contre 668M€ en 2007, en haut de cycle)

### ■ Les ventes en Ile-de-France ont tiré les ventes du Groupe

- ✓ Les ventes en Ile-de-France ont été multipliées par 2,1x par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009
- ✓ La Région PACA progresse très fortement: +90% à 112M€
- ✓ En conséquence le prix moyen du lot augmente à 265k€ (vs 236k€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009)

### ■ Les nouvelles gammes confirment leur performance commerciale

- ✓ Nouveaux quartiers: 79M€ (13% des réservations)
- ✓ Résidences Services: 25M€ (4% des réservations)

# 3



## Promotion Logements Activité commerciale 3/3

### ■ Laënnec: une opération exceptionnelle

- ✓ Opération au cœur de Paris dans une conjoncture favorable avec une offre quasi inexistante
- ✓ Sur près de 4Ha, 191 logements en accession, 80 logements sociaux
- ✓ Commercialisation sur le deuxième semestre 2010
- ✓ Travaux de construction début 2011
- ✓ Livraison en 2013





# 3



## Offre à la vente et portefeuille foncier

### ■ Offre à la vente

- ✓ Au 30 juin 2010, l'offre à la vente s'élève à 366M€, soit 4 mois d'activité
- ✓ 69% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée
- ✓ Quasi absence de produits finis en stock (3M€ au 30 juin 2010)

### ■ Portefeuille foncier

- ✓ Au 30 juin 2010, le portefeuille foncier s'élève à 1,5Md€, soit 17 mois d'activité (contre 18 mois à fin 2009)
- ✓ Stabilité du portefeuille foncier malgré l'importante hausse des placements sur les 12 derniers mois

→ Une offre à la vente maîtrisée

→ Un portefeuille foncier permettant de répondre à la demande et de consolider les parts de marché du Groupe

3



# Performance Opérationnelle Immobilier d'Entreprise



# 3



## Immobilier d'Entreprise Résultat Opérationnel

### ■ Résultat opérationnel en forte baisse

(en M€)	juin 2010	juin 2009	
Chiffre d'affaires	35,3	81,6	-57%
Coût des ventes	(32,8)	(68,6)	
<b>Marge immobilière</b>	<b>3,6</b>	<b>12,4</b>	<b>-71%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>10,1%</i>	<i>15,2%</i>	
Honoraires	4,5	7,5	-41%
Production stockée	3,5	1,9	
Frais de structure	(7,7)	(7,7)	
Autres	0,6	0,4	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4,4</b>	<b>14,5</b>	<b>-70%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>12,5%</i>	<i>17,8%</i>	

→ Forte baisse du résultat opérationnel résultant d'un 1<sup>er</sup> semestre 2009 riche en livraisons

# 3



## Immobilier d'Entreprise Livraisons et transactions du semestre

### ■ Activité

- ✓ 3 livraisons pour 44 000m<sup>2</sup>
- ✓ Placements: 171M€ essentiellement sous forme de CPI (Hôtel Dieu à Marseille et Palais de Justice à Nantes)

### ■ Transactions

- ✓ 3 transactions majeures réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2010
- ✓ Début juillet 2010: signature d'un CPI d'environ 50M€ pour la restructuration du future siège d'un grand groupe industriel

### ■ Backlog

- ✓ Le backlog VEFA/CPI est en hausse à 159M€ (contre 90M€ à fin 2009)

24

#### Toulouse - Porte Sud



- Co-promotion avec Vinci
- 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux

#### Nice Meridia - Premium



- 10 000 m<sup>2</sup>
- Certifié HQE

#### Marseille - Hôtel Dieu



- CPI pour un montant de 94M€
- Transformation de l'ancien site historique
- Ouverture prévue début 2013

#### Nantes - Palais de Justice



- CPI pour un montant de 35M€
- Transformation de l'ancien Palais de justice
- Livraison prévue pour Septembre 2012

# 3



## Immobilier d'Entreprise Fonds d'Investissement

### ■ Constitution d'un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise

- ✓ Focalisé sur l'Île de France
- ✓ Bénéficiant d'un point d'entrée attractif dans le cycle bureaux en termes de prix
- ✓ Devant s'inscrire dans un contexte de pénurie d'offre neuve à l'horizon 2012 et non-conformité du parc existant aux nouvelles exigences environnementales

### ■ Cible :

- ✓ Actifs nécessitant un repositionnement locatif et/ou des travaux de remise à niveau en termes de prestations et de performance énergétique
- ✓ Positionnement *value-add* visant des retours sur investissement compris entre 12% et 18% (après effet de levier)

### ■ Forme et taille

- ✓ Fonds d'investissement institutionnel, privé et discrétionnaire
- ✓ Jusqu'à €500MM
- ✓ Altarea Cogedim est susceptible de détenir jusqu'à 20% du fonds

### ■ Calendrier :

- ✓ Retour très positif des investisseurs sur le profil d'investissement
- ✓ Closing attendu pour la fin de l'année 2010.

# 4



## Situation financière

Endettement

Liquidité





# 4



## Endettement Synthèse

### ■ Endettement net au 30 juin 2010 : 2.099M€

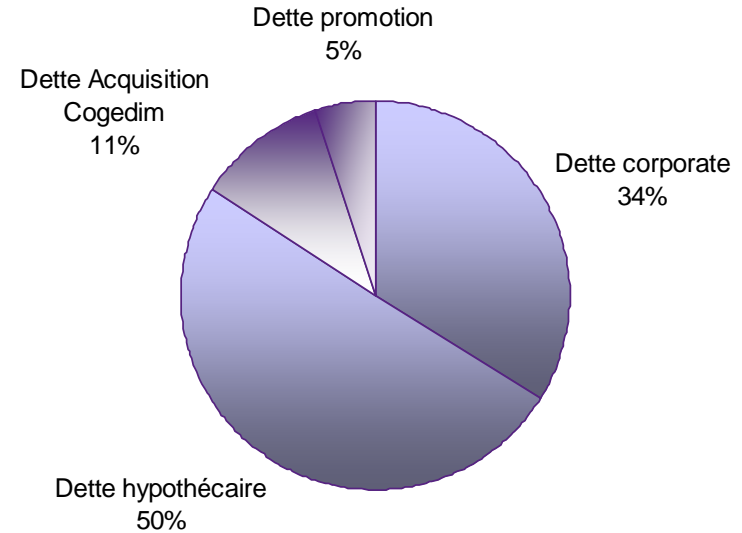
✓ Covenants consolidés (dette corporate)

LTV

ICR

	LTV	ICR
Jun 2010	54,7%	2,6x
Décembre 2009	55,7%	2,6x
Covenant	≤65%	≥2x

### Décomposition de la dette brute

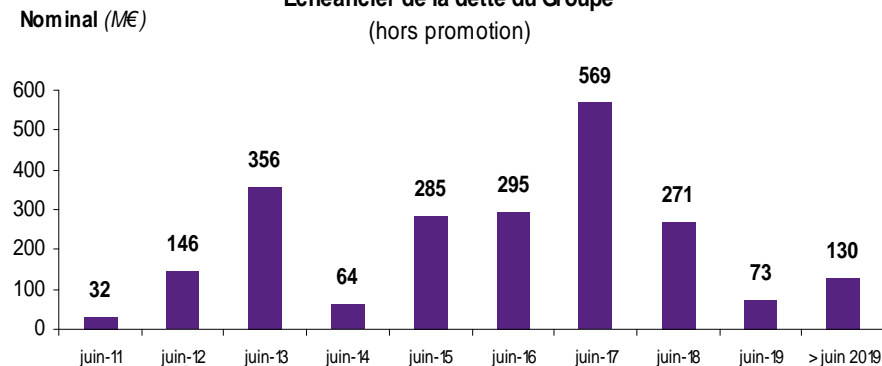


### ■ Echancier contractuel de l'endettement

- ✓ Une maturité moyenne de 6 ans et 6 mois
- ✓ Pas de tombées significatives avant 2013

### Echancier de la dette du Groupe

(hors promotion)

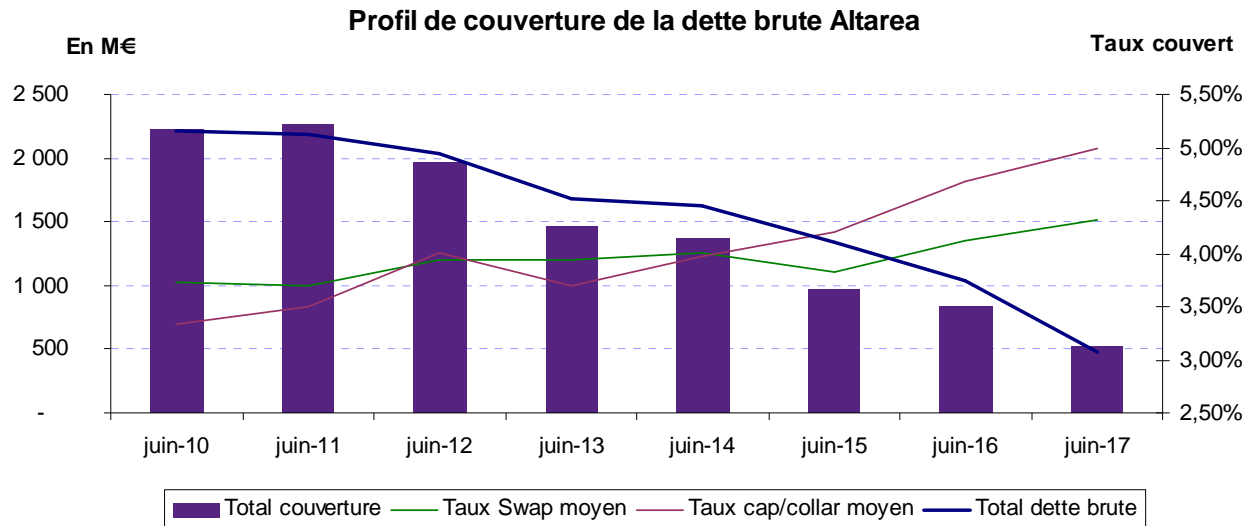


(1) Dette brute : 2.312M€, disponibilités : 214M€

# 4

## Endettement Couverture

### ■ 100% de la dette est couverte à fin 2010



✓ Le coût moyen de l'endettement s'élève à 3,53% au 1<sup>er</sup> semestre 2010 contre 4,21% en 2009

### ■ Problématique de valeur

✓ En raison de la baisse des taux intervenus au 1<sup>er</sup> semestre 2010, le Groupe enregistre une perte comptable de -65M€ (IAS 32 et 39)

# 4



## Liquidité Synthèse

### ■ Une trésorerie de 152M€<sup>(1)</sup>

- ✓ Ressources Corporate: 126M€
- ✓ Autorisations confirmées sur projets : 26M€

### ■ La trésorerie actuelle couvre les engagements identifiés

- ✓ Centres commerciaux : 40M€ (cf. slide 15 « Répartition des engagements »)
- ✓ Promotion : pas de besoins au-delà de l'allocation de fonds propres existante
- ✓ Pas de tombée significative de dette avant mi-2013

**→ La situation de liquidité d'Altarea est suffisante pour faire face aux engagements identifiés**

(1) Post paiement de dividende

5



# Perspectives





- **Renforcer la présence dans les grands centres commerciaux**
  - ✓ Extensions (Toulouse, Cap 3000)
  - ✓ Nouveaux Développements (Villeneuve la Garenne)
- **Arbitrage d'actifs de petite taille ou autres**
  - ✓ 2009: 110M€ d'actifs cédés
  - ✓ 1<sup>er</sup> semestre 2010: 114M€ d'actifs cédés
  - ✓ 2<sup>ème</sup> semestre 2010: plusieurs dossiers à l'étude
- **Consolider la part de marché en immobilier résidentiel**
  - ✓ 4% à 5% du marché en 2010
  - ✓ Réservations 2010: significativement supérieures à 1Md€
  - ✓ 30 lancements commerciaux au 2<sup>ème</sup> semestre 2010 dont Laënnec
- **Saisir des opportunités en immobilier d'entreprise**
  - ✓ En fonction des perspectives économiques
  - ✓ Concrétisation d'Altafund au 2<sup>ème</sup> semestre 2010
- **Perspectives financières**
  - ✓ Objectif de croissance du résultat et du dividende 2010: ~+10%
  - ✓ Croissance pour 2011 et 2012 encore plus forte

