



Intérêt économique et contrôle : 89,8% - Intégration globale

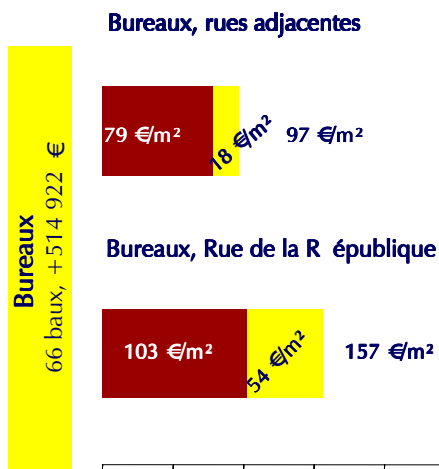
- ✓ Concrétisation de la stratégie de revalorisation
- ✓ Diminution du vacant
- ✓ Montée en puissance des projets de développement à Marseille

✓ **Nombre de baux renégociés en ligne avec les objectifs : multiplication par près de 2 des loyers renégociés (bureaux et commerces) visible dans les comptes**

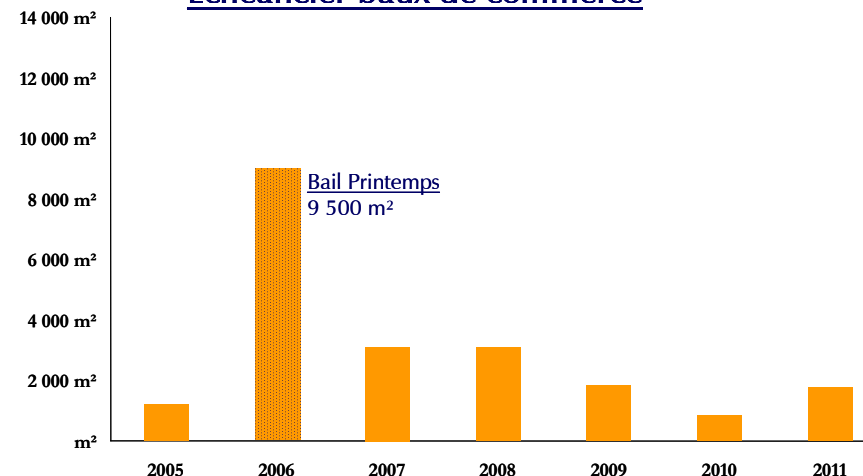
✓ **Renégociation faite :**

- Sans contentieux significatif
- Sans augmentation du vacant

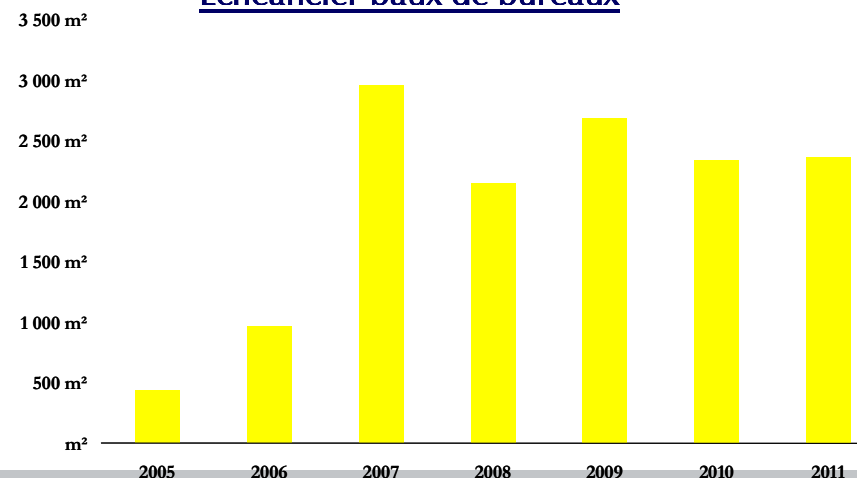
- ✓ 106 baux traités à fin août, soit 16 976 m<sup>2</sup> utiles sur 65 028 m<sup>2</sup>
- ✓ 1 299 017 € de loyers supplémentaires (+72%)



Échéancier baux de commerce



Échéancier baux de bureaux



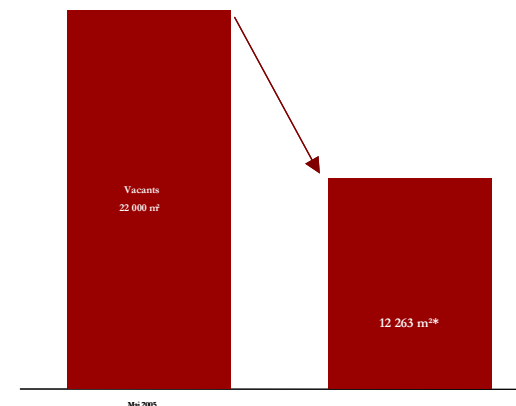
Lyon	Bureaux	Commerces	Logements
Surface totale	29 760	35 491	31 943
Surface relouée au 1er semestre	4 184	1 818	5 287
Taux d'occupation physique	90%	100%	86%
en tenant compte des travaux	100%		95%

## ✓ Principaux nouveaux loyers :

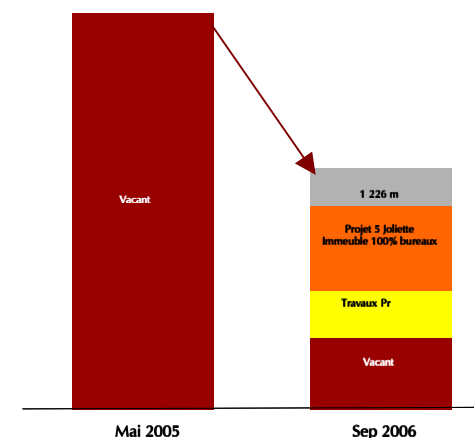
		Surface	Ancien loyer		Nouveau loyer	
			€/m <sup>2</sup>	Global	€/m <sup>2</sup>	Annuel
Bureaux	73 Rép	818 m <sup>2</sup>			200 – 220 €/m <sup>2</sup>	426 930 €
	49 Rép	460 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	87 400 €	250 €/m <sup>2</sup>	115 000 €
	48 Rép	321 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	25 680 €	210 €/m <sup>2</sup>	67 410 €
	10 Rép	210 m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	26 040 €	200 €/m <sup>2</sup>	42 000 €
Commerces	17 Rép	215 m <sup>2</sup>	189 €/m <sup>2</sup>	40 595 €	605 €/m <sup>2</sup>	130 000 €
	12 Rép	250 m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>	38 112 €	600 €/m <sup>2</sup>	150 000 €
	48 Rép	530 m <sup>2</sup>	119 €/m <sup>2</sup>	74 695 €	850 €/m <sup>2</sup>	450 000 €

- ✓ **Les travaux de rénovation sont derrière nous sauf logements vacants**
- ✓ **Repositionnement de l'offre de logements et bureaux avec des succès significatifs**
- ✓ **Accélération des évictions à l'amiable de commerces, notamment sur la Rue de la République (perte de loyers de plus de 1M€ en 2006) et recommercialisation engagée : 25 commerces en négociation représentant 5 043 m<sup>2</sup> et environ 2 M€ de loyers fixes.**
- ✓ **Accroissement des projets de développement (70 000 m<sup>2</sup> contre 40 000 m<sup>2</sup>), et redéfinition pour les adapter au mieux à la demande du marché. Livraison échelonnée sur les 3 prochaines années.**
- ✓ **Euromed III : concertation en vue du développement effectif des 80 000 m**

## Habitations : Diminution par 2 de la vacance



## Bureaux : Plus que 7 % de vacant



Marseille	Bureaux	Commerces	Logements
Surface totale	34 645	55 519	119 802
Surface relouée au 1er semestre	3 652	1 012	5 391
Taux d'occupation physique en tenant compte des travaux et de Carré Premier	76%	75%	78%
	93%	85%	86%

		Type de projet	Surface	Livraison	Loyers an €	
Zone Euroméd	28 Rép, La Mure, 46 Mazonod	30 Logements Commerce	1 700 m <sup>2</sup>	1 Tri 07	200 000	En travaux
	Mazonod	Parkings 445 places	5 500 m <sup>2</sup>	3 Tri 07	1 000 000	
	5 Joliette	Bureaux Commerces	2 791 m <sup>2</sup> 133 m <sup>2</sup>	Fin 2007	558 200	Permis obtenu
	Trinquet	Résidence service Parkings 141 places	7 456 m <sup>2</sup> 2 115 m <sup>2</sup>	2 Tri 08		Permis déposé
	Forbin	Résidence hôtelière	2 928 m <sup>2</sup>	Eté 08	300 000	
	Massabo	Logements sociaux	2 700 m <sup>2</sup>	Fin 2009	160 000	Faisabilité
	Fauchier	A l'étude	20 000 m <sup>2</sup>	Fin 2009	4 000 000	
Hors zone Euroméd	Bb des Dames	Logements et Commerces	5 000 m <sup>2</sup>	Fin 2009	800 000	
	Suez	36 Logements Parkings 89 places	2 252 m <sup>2</sup> 1 100m <sup>2</sup>	Fin 2008	300 000	
	Pavillon Vacon	Commerces Bureaux Logements Hôtel	9 800 m <sup>2</sup>	Fin 2008	1 500 000	
	13 Rabatau	Bureaux Activit é Parking	3 707 m <sup>2</sup>	Fin 2009	600 000	
	19 quai de Rive Neuve	A l'étude	3 500 m <sup>2</sup>	Fin 2010	A l'étude	
	Edouard Detaille	A l'étude	750 m <sup>2</sup>		A VENDRE	



Première estimation préliminaire à environ 10 M€ de nouveaux loyers  
50% de loyers supplémentaires pour 20% de surfaces supplémentaires (70 000 m<sup>2</sup>)

## Exercice de Janvier à décembre Données sociales à fin décembre

(M€)	Réel 05 6 mois	Réel 06 6 mois	
<b>Loyers</b>	<b>11,2</b>	<b>12,0</b>	↗ + 9 % à périmètre constant
<i>Rendement brut (1)</i>	<i>5,73%</i>	<i>6,25%</i>	
<b>Ebitda</b>	<b>3,9</b>	<b>4,9</b>	↗
<i>% des produits courants</i>	<i>35,1%</i>	<i>40,1%</i>	
<i>Rendement triple net cash (1)</i>	<i>2,01%</i>	<i>2,43%</i>	
<b>Amortissements</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(3,5)</b>	
<b>Résultat financier et exceptionnel</b>	<b>15,0</b> (2)	<b>(0,2)</b>	Plus value de 11,5 M€ sur cession de l'immeuble 7 B non constatée en résultat
<b>Résultat net</b>	<b>17,2</b>	<b>1,2</b>	

(1) Valeur de référence du patrimoine au 30/06/06 : 385 M€

(2) : dont cession des titres AXA avant apport à ANF pour 18 M€