



---

## Présentation analystes

---

janvier 2013

---

---

This document has been prepared by ANF Immobilier SA (“ANF Immobilier”) solely for the use of presentations made to investors or analysts.

ANF Immobilier makes no representations or warranties that the information contained herein is accurate, correct or complete.

The information set out herein is provided as of the date of the presentation and ANF Immobilier is under no obligation to keep current the information contained in this presentation. However, this information is subject to completion and/or revision and ANF Immobilier has the right to change the content hereof, in its sole discretion, at any time without prior notice.

This document may contain information regarding current or future transactions as well as “pro forma” information to show ANF Immobilier as it would be after said transactions have been completed. These forward-looking statements are provided for information purposes only and are not guarantees of future performance.

No information provided on this document constitutes, or should be used or considered as, an offer to sell or a solicitation of any offer to buy the securities or services of ANF Immobilier or any other issuer in any jurisdiction whatsoever.



## Hôtels B&B vendus à un consortium mené par Foncière des Murs

- ◆ **Vente réalisée le 13/11 pour 476,7 M€  
(158 hôtels)**
  - 1 hôtel préempté et 1 hôtel non vendu
  - 23,5 M€ pour 7 hôtels sous promesse de vente
  
- ◆ **Remboursement de la dette = 221 M€**
  - Reste 28 M€ de dette pour le solde d'hôtels

## Cession d'une partie du portefeuille de Lyon à des fonds gérés par Grosvenor

- ◆ **Vente réalisée le 15/11 pour 311.5 M€  
dont 2M€ de parkings sous promesses**
  - Vente des 31 immeubles matures
  - Intention de préemption de la ville de Lyon pour 1 immeuble
  
- ◆ **ANF conserve à Lyon les immeubles à  
potentiels et les projets (114 M€)**
  - TAT, MilkyWay
  - Carlton, 2, 3 et 4 République

Vente B&B = 476,7 M€

**Net = 251,8 M€**

Net des remboursement de dette et de frais de transaction

Vente Lyon = 311,5 M€

**Net = 305,1 M€**

Net des remboursement de dette et de frais de transaction

**Net disponible = 556,9 M€**

ANF = 48,9 M€ (60 M€ avant préemption des immeubles)

Taxe 3% distribution = -11,2 M€

**ACTIONNAIRES = 496,8 M€ (17,9 €/action)**

Distribution « Acompte »

**99,4 M€**

3,58 €/action

*Obligation régime SIIC*

Distr. except. « Réserves »

**85,0 M€**

3,06 €/action

*Réserves de réévaluation*

OPRA

**312,4 M€**

36,2% des actions à 31.1

~11.3 €/action

**6.64 €/action en numéraire**



## ◆ Impact sur le résultat

<i>Valeur 30/06/12</i>	Social	IFRS
<b>Plus ou moins value</b>	+195 M€	- 43 M€
<b>Impact swaps</b>	- 18 M€	- 18 M€
<b>Frais et charges</b>	- 13 M€	- 13 M€
<b>Total</b>	<b>+164 M€</b>	<b>- 73 M€</b>

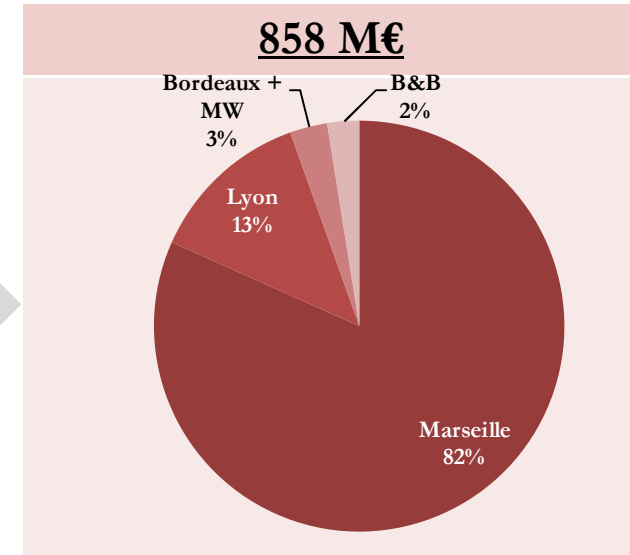
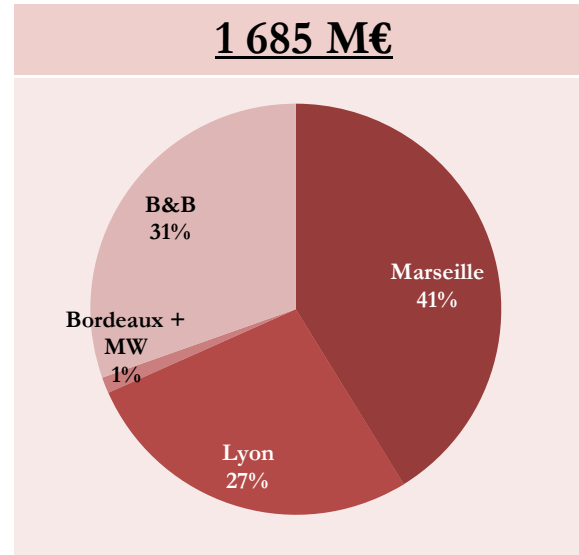
## ◆ Impact sur l'ANR

ANR Triple Net	€/acti	
<b>Publié 30/06/12</b>	<b>39.7</b>	
<b>Post opération</b>	<b>37.5</b>	Moins-value : 43 M€ Frais de transaction : 13 M€
<b>Pré-distribution</b>	<b>38.1</b>	Cash-flow 30/06-15/11 : 17.6M€
<b>Post dividende (avant OPRA)</b>	<b>31.1</b>	Distribution de 6.64 €/action Frais distribution 0.42 €/action

# Impact de la transaction sur l'ANR au 30/06/2012

## Valeur des actifs

### Ventilation



Dette brute

- 558 M€

- 343 M€

Trésorerie & divers

- 39 M€

+ 517 M€

Distribution

- 497 M€

Frais de distribution

- 11 M€

ANR

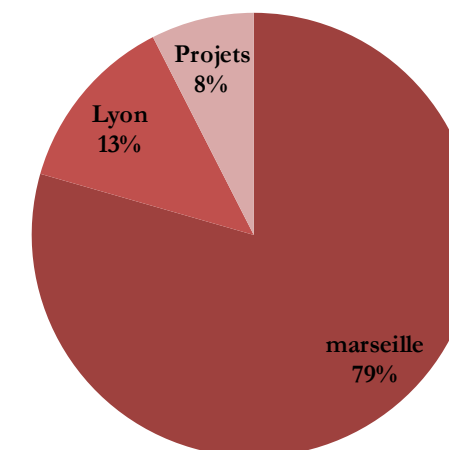
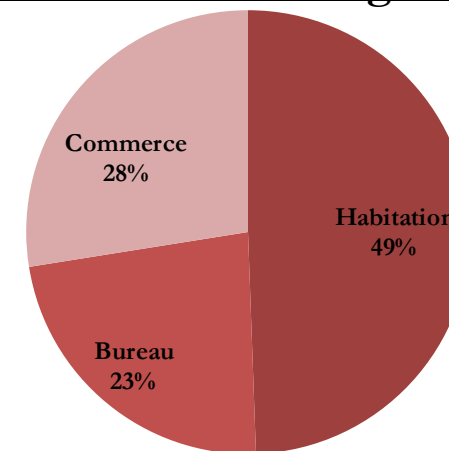
Triple net

**1 087 M€**

**524 M€**

	Surfaces	Baux	Loyer
<b>Marseille</b>			
Habitation	97,454 54%	941	6.97 32%
Bureau	42,771 24%	116	5.78 26% <b>80%</b>
Commerce	41,348 23%	210	9.22 42%
<b>Total</b>	<b>181,573 100%</b>	<b>1,267</b>	<b>21.97 100%</b>
<b>Lyon</b>			
Habitation	1,718 6%	21	0.27 6%
Bureau	3,173 11%	11	0.56 12% <b>17%</b>
Commerce	5,073 17%	15	1.02 22%
TAT	19,885 67%	17	2.90 61%
<b>Total</b>	<b>29,848 100%</b>	<b>64</b>	<b>4.75 100%</b>
Forbin	-	1	0.58
Nautilus	12,800	1	
MilkyWay	4,351		
<b>Total</b>	<b>228,572</b>	<b>1,333</b>	<b>27.30</b>

## Ventilation des surfaces globales



## Hôtels B&B (9 hôtels)

7 sous promesse (2013/2015) 23,5 M €: Mulhouse, Bourges, St Denis, Salon de Provence, Euralille, Arras, Valenciennes

4 projets - accords non repris par FDM pour 18,5 M€ : Marseille St Victoret, St Etienne, Perpignan, Toulouse

2 non vendus : Saclay (préempté -30%) ; Quimper (retiré)



## ◆ Recentrage sur un métier immobilier à forte croissance organique

- Potentiel de création de valeur important à Marseille sur le bâti haussmannien
- Gisement de croissance dans l'exploitation de réserves foncières actuelles projets à Marseille et Lyon-TAT
- Acquisitions nouvelles à valeurs ajoutée (Lyon, Bordeaux, ...)

## ◆ Développement des investissements : programme de 395 M€

- 90 000 m<sup>2</sup> de projets déjà engagés depuis 2007
- 182 M€ d'investissements sur le patrimoine existant – compensés par 150 M€ de cessions (suite du programme de vente de 45 000 m<sup>2</sup> d'habitations)
- 188 M€ d'acquisitions nouvelles

## ◆ Structure financière équilibrée

- Conservation par ANF de 48 M€ des produits de cessions (hors immeuble préempté)
- Ratio d'endettement cible (LTV) proche de la moyenne des comparables
- Sécurisation préalable des financements

## ◆ Attractivité du dividende : distribution de 90 à 100% du cash-flow courant

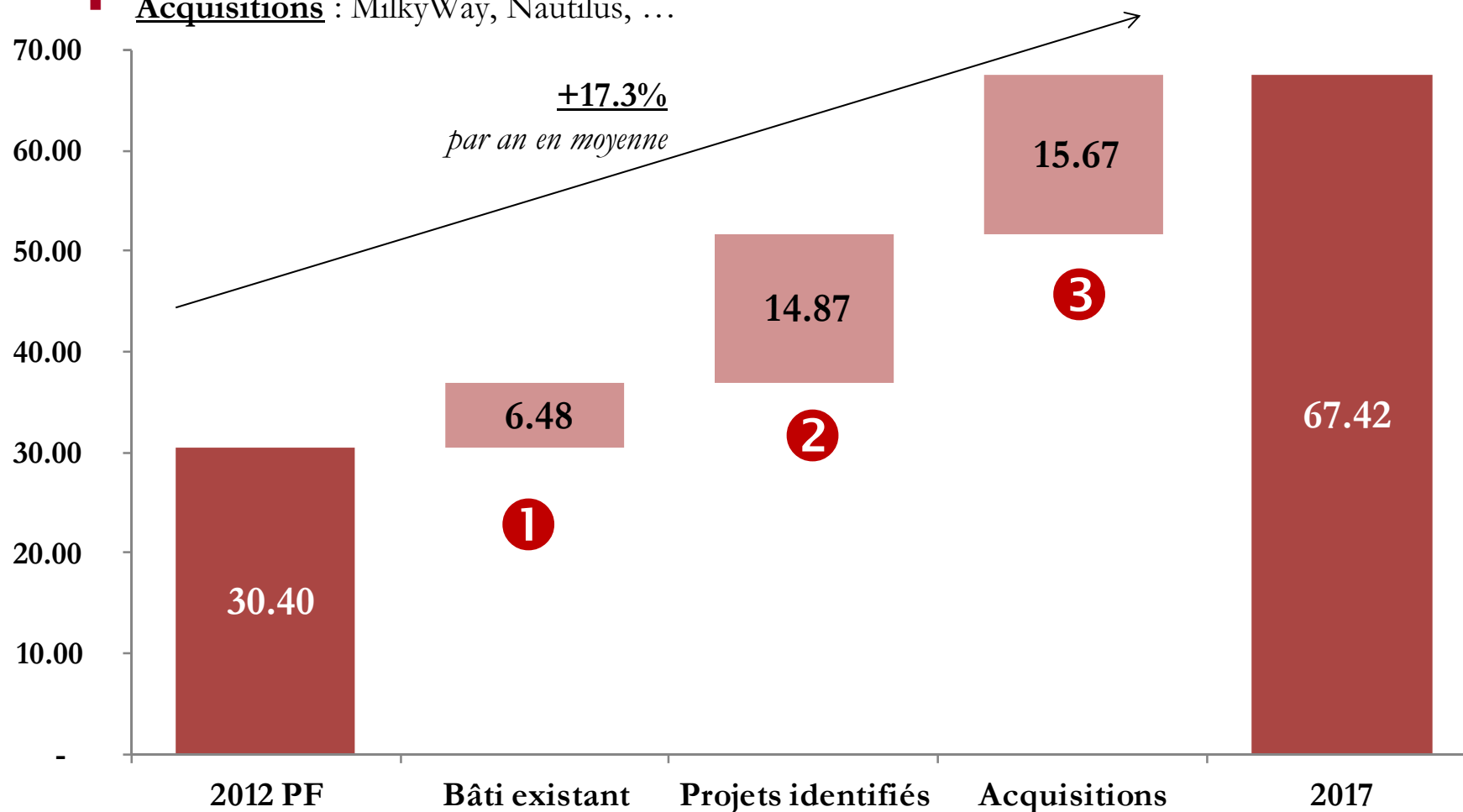
### Objectifs 2017

→ +37 M€ de loyers (2013-2017) ; 2.2x les loyers 2012 PF

## Trois gisements de loyers à moyen terme

→ Loyers 2013 = 35 M€

- **Bâti existant 'Haussmann'** : réversion à Marseille, réduction de la vacance en habitation, cessions à Marseille, réversion à Lyon
- **6 projets identifiés** : Ilot 34, Desbief, TAT, SNCM, Montolieu, Rabatau
- **Acquisitions** : MilkyWay, Nautilus, ...



# ANF Immobilier au cœur d'Euroméditerranée

## Quelques illustrations du nouvel environnement à Marseille





Vieux Port de Marseille





# Autour d'ANF à Marseille

## Rénovation de l'Hôtel Dieu : un nouvel hôtel Intercontinental



Hôtel Dieu



# 1 Potentiel des actifs actuels = 6.5 M€ après cessions

## A. Potentiel de réversion important à Marseille

= +8,5 M€

- +7% par an à périmètre constant
- Relocation des commerces et bureaux 4.0 M€ ; renouvellements 0.6 M€ ; loyers/chiffre d'affaires et meublés 1.0 M€ ; indexation 2.9 M€

## B. Réduction de la vacance habitation Marseille

= +1.8 M€

- Ventes de logements vacants - transformation en bureaux - location de logements

## C. Programme de cession actifs à Marseille

= - 4.3 M€

- Près de 150 M€ de cessions d'ici 2017

## D. Potentiel de réversion actifs lyonnais restants

= +0.6 M€



## 2 Potentiel des projets sécurisés = 14.9 M€

### A. 5 projets créateurs de valeur à Marseille = +11,7 M€

- Ilots 34, Rabatau, Desbief, SNCM, Montolieu

### B. 1 projet structurant à Lyon (TAT) = +3,2 M€

	2013				2014				2015				2016				2017			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Ilot 34	Works on progress				Rents				Rents				Rents				Rents			
Rabatau	Works on progress				Works on progress				Rents				Rents				Rents			
Desbief	Works on progress				Works on progress				Works on progress				Rents				Rents			
TAT	Works on progress				Works on progress				Works on progress				Rents				Rents			
SNCM	Works on progress				Works on progress				Works on progress				Rents				Rents			
Montolieu	Works on progress				Works on progress				Works on progress				Rents				Rents			

Works on progress

Rents

### 3 Nouveaux investissements pour alimenter la croissance 15.7 M€ de loyers supplémentaires en 2017

#### A. Développement des acquisitions en cours = +3,7 M€

- MilkyWay (Lyon – Confluence) ; Nautilus (Bordeaux – Bassins à Flots)
- 13 M€ d'investissement restant

#### B. Nouvelles acquisitions : Lyon, Bordeaux = +13,9 M€

- Programme de 175 M€ de nouveaux investissements d'un rendement supérieur à 7%

Critères de sélection	
Infrastructure & communication	✓
Politique urbaine active	✓
Densité économique	✓
Démographie	✓

#### C. Cession des hôtels B&B résiduels = -1.9 M€

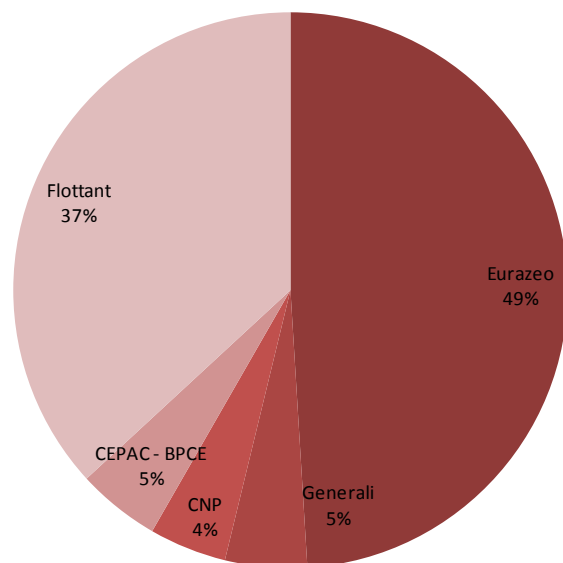


**ANF**  
IMMOBILIER

---

---

## Actionnariat



## Analyses sur ANF Immobilier

- **Exane:** Valerie Guezi
- **HSBC:** Stéphanie Dossmann
- **Invest Securities:** Benoit Faure-Jarrosion, Paul Arkwright
- **Tradition Securites:** Laetitia d'Eprémesnil
- **Kepler:** Samuel Henry-Diesbach
- **Aurel BGC:** tbd

## Financial Calendar

- **Résultats annuels 2012** 20 mars 2013
- **Assemblée Générale** 6 mai 2013
- **Résultats semestriels 2013** 28 août 2013

## Investor Relations

ANF Immobilier

32, rue de Monceau – 75008 Paris - FRANCE

+33 1 44 15 01 11

[investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)

## Actions ANF Immobilier

- Code ISIN : FR0000063091
- Bloomberg/Reuters: ANF FP, ACNF.PA
- Cotée sur Euronext Eurolist B
- Indices : CAC Mid & Small, IEIF SIIC France
- 17 730 570 actions en circulations
- Seuils de déclaration statutaire à 1%



[www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)

[investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)