



## **Présentation investisseurs**

**Février 2008**



**Un patrimoine haussmannien mixte bâti de 264 500 m<sup>2</sup> (24% bureaux, 24% commerces, 53% logements) de qualité très concentré en centre-ville, mix limitant la volatilité du rendement**



**Une implantation importante dans deux grandes métropoles régionales : Lyon (49 immeubles) et Marseille (132 immeubles) – l'axe le plus dynamique économiquement en France**



**Une forte croissance organique : 136 000 m<sup>2</sup> de réserves foncières à développer**



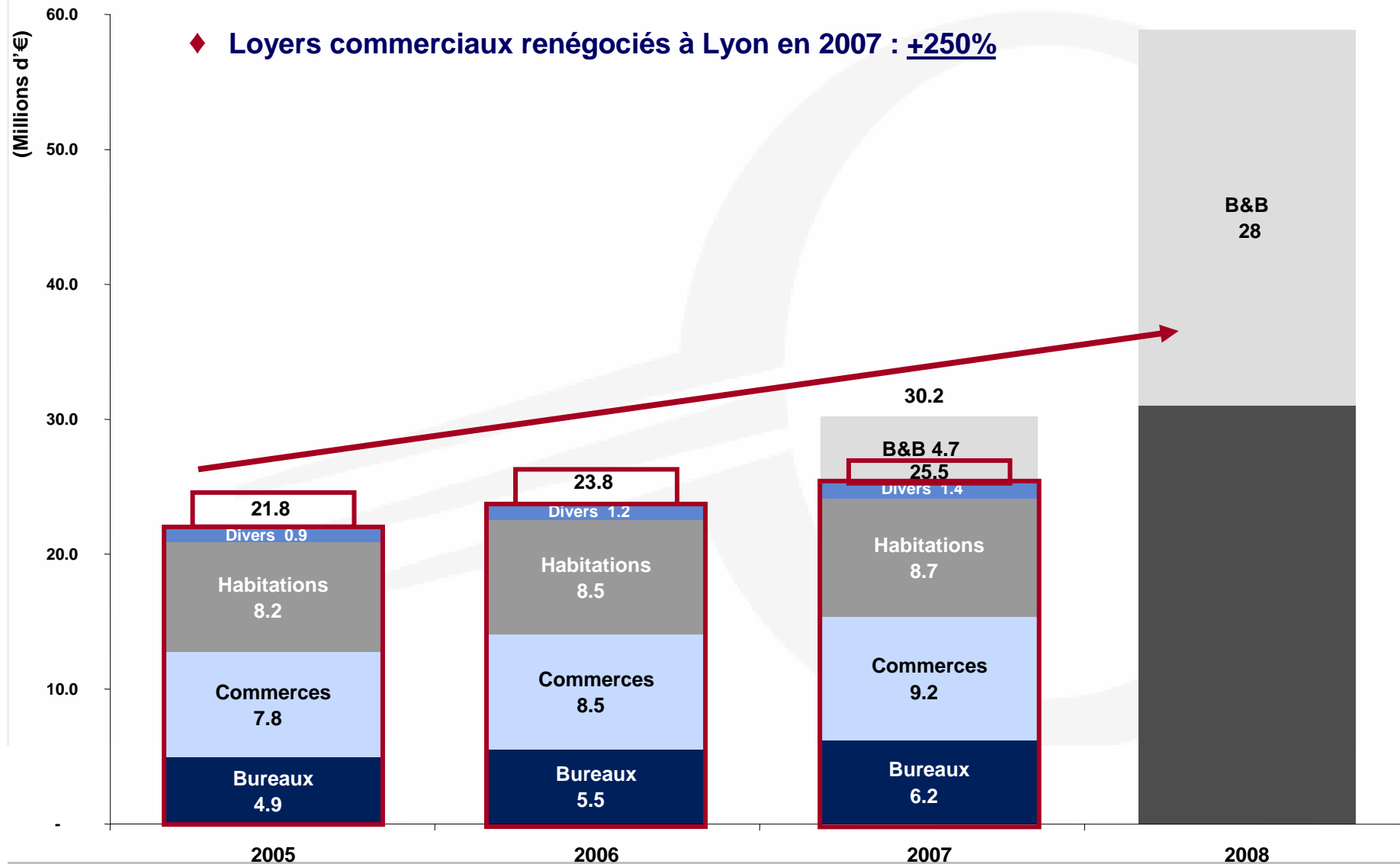
**Une stratégie de croissance externe : Une première opération avec B&B**

**Quatre éléments dans une seule société,  
faisant d'ANF une société foncière de croissance sans comparable**

- ◆ **Renégociation des baux commerciaux loués en dessous du marché notamment à Lyon**
- ◆ **Réhabilitation du patrimoine à Marseille**
- ◆ **Réduction du vacant en habitation à Marseille**
- ◆ **Commercialisation des commerces de la Rue de la République de Marseille**
- ◆ **Exploitation des réserves foncières**
- ◆ **Croissance externe**

# Une stratégie déjà visible

## Une accélération de la croissance des loyers



## Une stratégie déjà visible

Croissance externe : rachat des murs d'hôtels B&B (471m€ DI)



### ◆ Principales caractéristiques

- 159 hôtels répartis sur l'ensemble du territoire français
- Baux d'une durée de 12 ans fermes, renouvelables 2 fois
- Loyer annuel triple net, fixe, indexé
- Partenariat sur 3 ans : 58m€



### ◆ Attrait de l'opération

- Qualité de l'emplacement des hôtels : 94% des sites jugés « très bons » ou « bons » par Jones Lang LaSalle Hotels
- Potentiel de renégociation à l'échéance du bail
- Indexation plus favorable que l'IRL
- Potentiel de nouveaux loyers

**Complémentarité entre récurrence des flux (B&B) et création de valeur sur le patrimoine de Marseille et Lyon**

159 hôtels  
137 villes



11 455 chambres



**Progression sécurisée des revenus assurée par le loyer fixe et l'indexation**

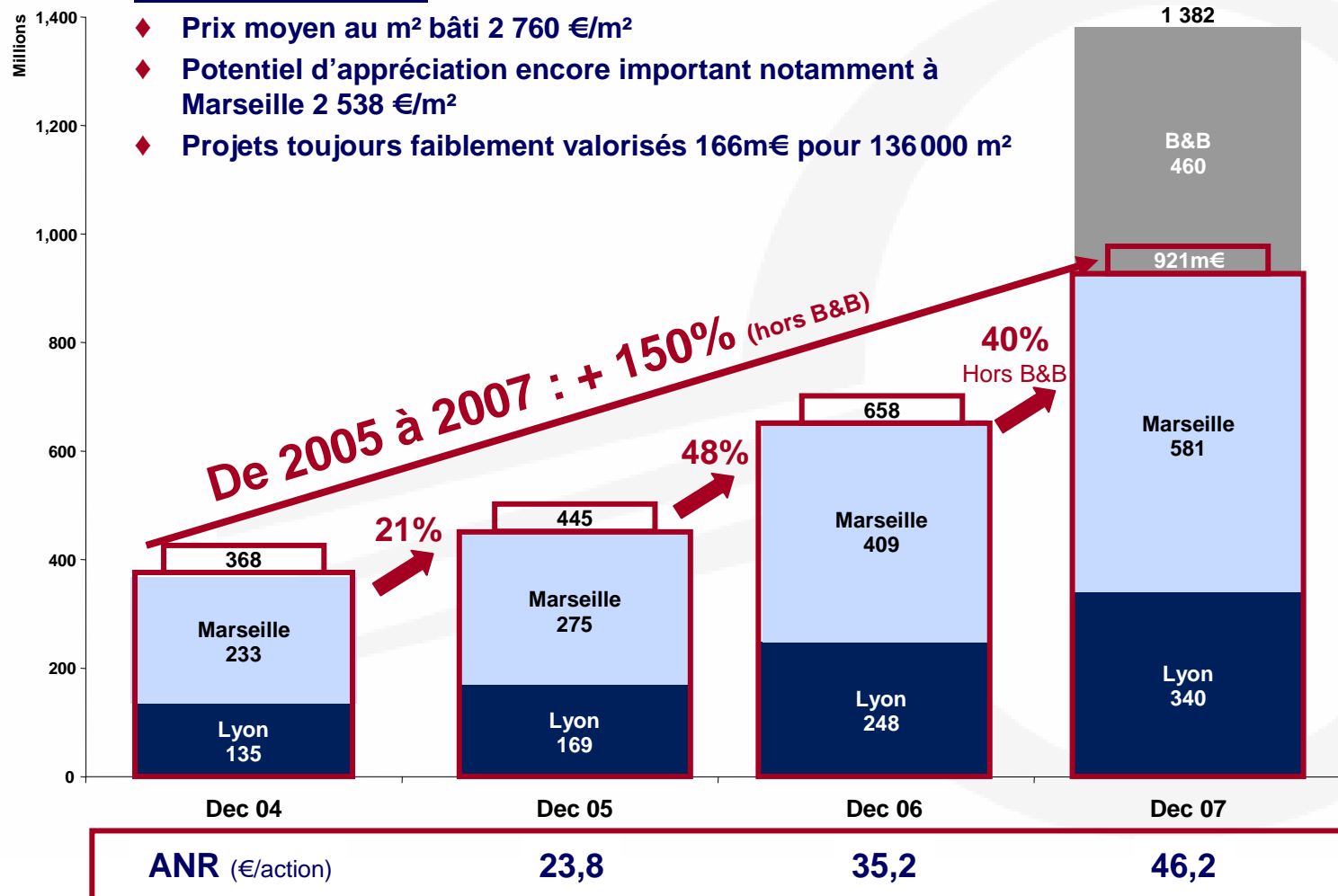
# Une stratégie déjà visible

## Une forte création de valeur sur le patrimoine bâti



### Au 31 décembre 2007

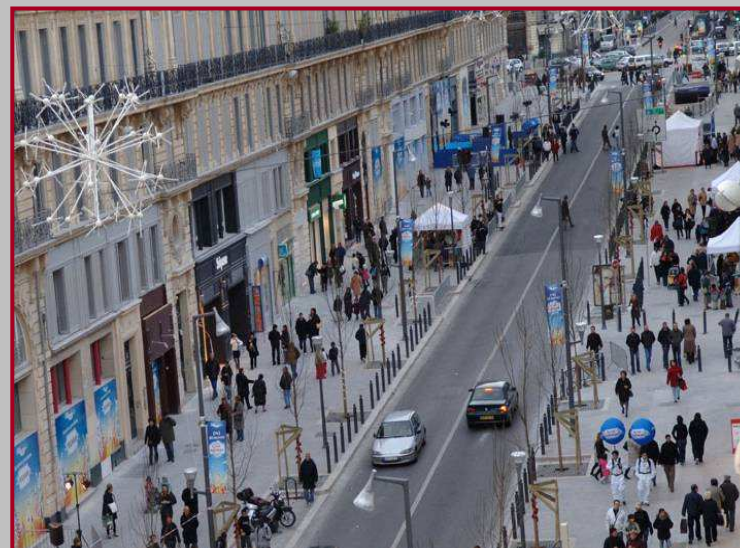
- ◆ Prix moyen au m<sup>2</sup> bâti 2 760 €/m<sup>2</sup>
- ◆ Potentiel d'appréciation encore important notamment à Marseille 2 538 €/m<sup>2</sup>
- ◆ Projets toujours faiblement valorisés 166m€ pour 136000 m<sup>2</sup>



De 2005 à 2007, progression de 94% de l'ANR

Valeurs Bloc Hors Droit

## Un fort potentiel sur le patrimoine bâti



### ◆ Réserve de croissance du patrimoine loué à Lyon et à Marseille (hors commerces)

- Les nouvelles locations 2007 impacteront les loyers en année pleine 2008 = 2,9m€ par an
- 75 500 m<sup>2</sup> encore à renégocier (hors commerces) : potentiel de nouveaux loyers de 6,6m€ par an d'ici 4 à 6 ans

### ◆ Réserve de croissance sur la vacance habitation à Marseille

- Diminution des 25 000 m<sup>2</sup> d'habitations vacants à Marseille : 3,2m€ d'ici 4 ans

### ◆ Un enjeu majeur, les commerces à Marseille

- Commerces signés en 2007 avec effet en année pleine en 2008 et 2009 de 2,0m€ (LMG) à 2,5m€
- Commercialisation du vacant (7 000 m<sup>2</sup>) = 2,1m€ par an
- Potentiel du non travaillé = 3,3m€ par an

	Lyon		
	Loué <sup>1</sup>	Reste à travailler	
Bureaux	28,546 m <sup>2</sup>	9,830 m <sup>2</sup> 128 €/m <sup>2</sup>	34%
Commerces <sup>2</sup>	21,047 m <sup>2</sup>	9,374 m <sup>2</sup> 201 €/m <sup>2</sup>	45%
Habitations	26,334 m <sup>2</sup>	11,348 m <sup>2</sup> 6.01 €/m <sup>2</sup>	43%
<b>Total</b>	<b>75,927 m<sup>2</sup></b>	<b>30,552 m<sup>2</sup></b>	<b>40%</b>

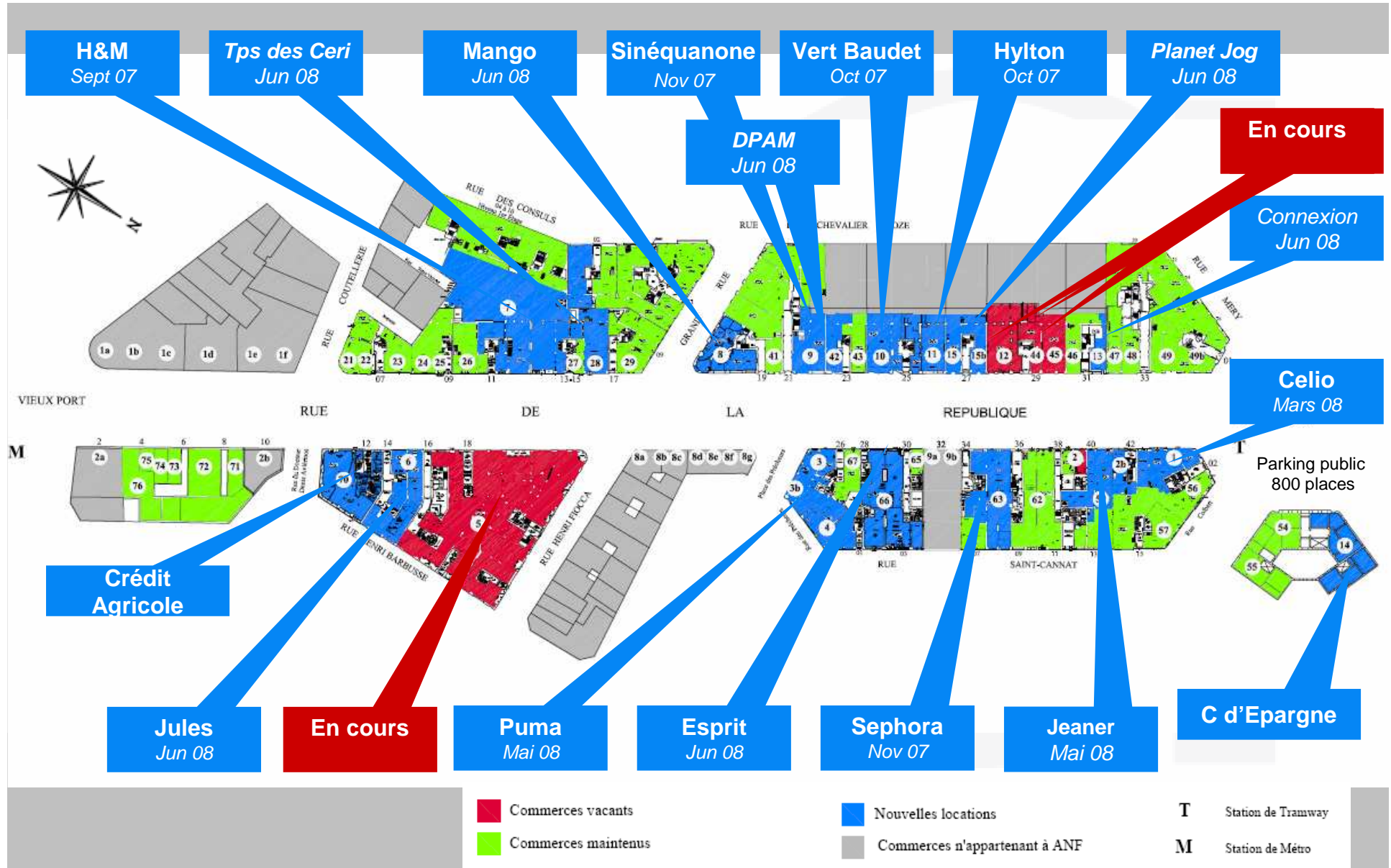
	Marseille		
	Loué <sup>1</sup>	Reste à travailler	
Bureaux	19,665 m <sup>2</sup>	7,161 m <sup>2</sup> 99 €/m <sup>2</sup>	36%
Commerces <sup>2</sup>	26,154 m <sup>2</sup>	17,317 m <sup>2</sup> 110 €/m <sup>2</sup>	66%
Habitations	66,975 m <sup>2</sup>	37,802 m <sup>2</sup> 5.66 €/m <sup>2</sup>	56%
<b>Total</b>	<b>112,795 m<sup>2</sup></b>	<b>62,280 m<sup>2</sup></b>	<b>55%</b>

1. Comprenant l'ensemble des surfaces louées (lot restant à travailler + lots ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une nouvelle location)
2. Surfaces non pondérées



# Importantes réserves de croissance

## Commerces à Marseille, ouvertures en 2008



# Un fort potentiel sur les projets



« Euroméditerranée d'ici 2012  
4 000 logements  
500 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
200 000 m<sup>2</sup> de commerces »  
*Euroméditerranée*



## Importantes réserves de croissance

### Projets livrés

#### ◆ Parking Mazenod (446 places)

- Ouverture du parking le 24 septembre 2007
- Place louée à 237 € TTC par mois
- Loué en totalité
- Un rendement de 9,0%\* sur le prix de revient



#### ◆ 5 Joliette (2 808 m<sup>2</sup> de bureaux + 107 m<sup>2</sup> de commerces)

- Immeuble totalement loué en janvier 2008
- 2 locataires bureaux à plus de 200 €/m<sup>2</sup> HT
- Un rendement de 7,5%\*

\* Rendement calculé sur le prix de revient incluant le foncier réévalué au 1 janvier 2006

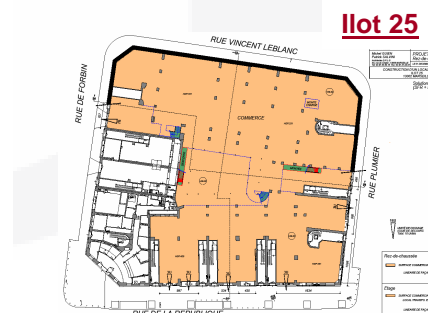
# Importantes réserves de croissance sur les projets

260m€ d'investissements pour un rendement supérieur à 7%<sup>1</sup>



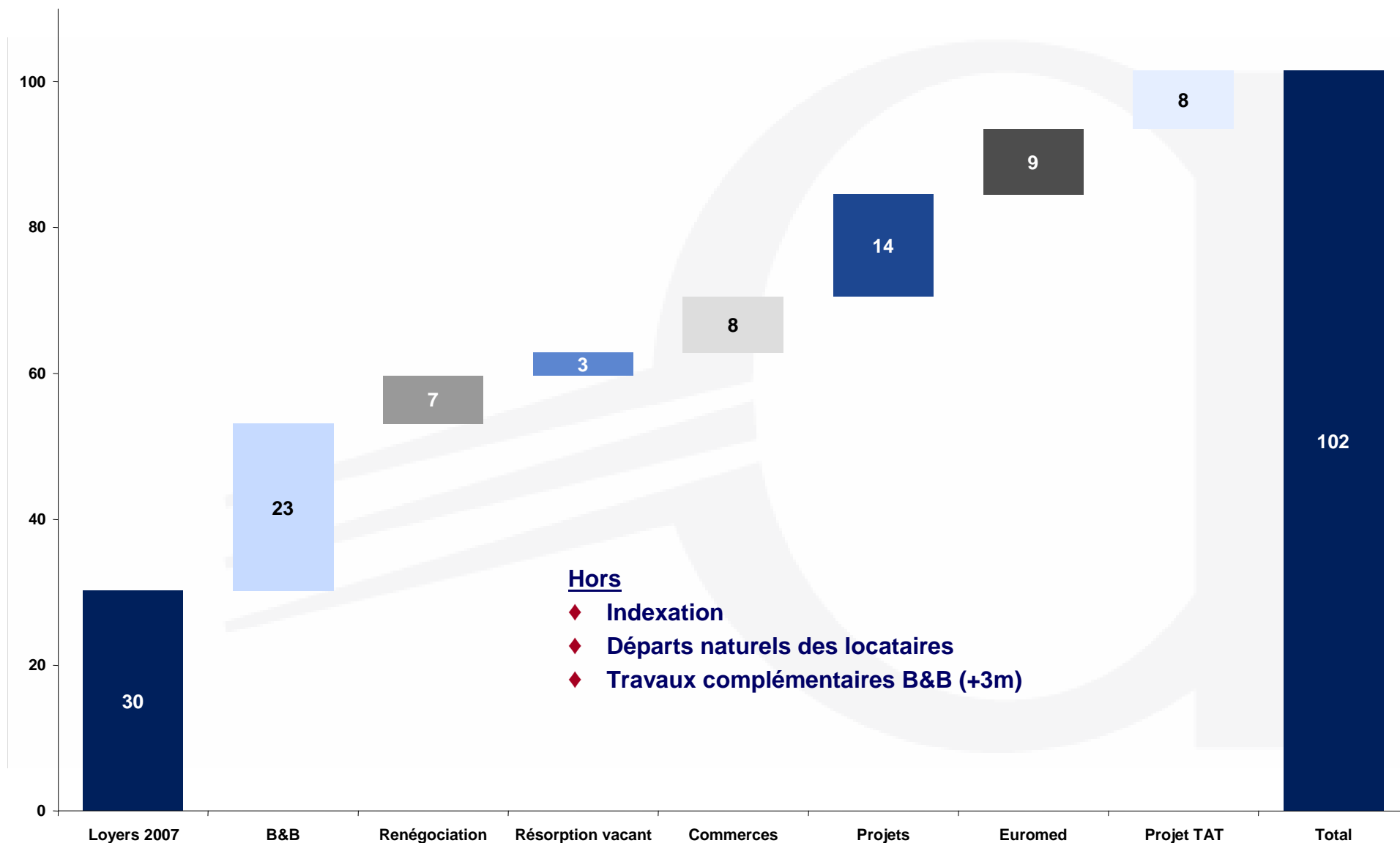
Projet	Description	Caractéristiques	Livraison
<b>Pavillon Vacon</b>	Restructuration îlot	10,000 m <sup>2</sup>	2008 - 2010 dont 2 300 m <sup>2</sup> en 2008
<b>Mansardes</b>	Habitations	4,000 m <sup>2</sup>	2008 - 2010
<b>Commerce Ilot 25</b>	Commerces	3,500 m <sup>2</sup>	T1 2009
<b>Trinquet</b>	Résidence P&V	142 unités	T3 2009
<b>Rive Neuve</b>	Bureaux	3,200 m <sup>2</sup>	T4 2009
<b>Massabo</b>	Logements sociaux	3,400 m <sup>2</sup>	T4 2009
<b>Rabatau</b>	Bureaux	2,900 m <sup>2</sup>	T1 2010
<b>Dames</b>	Commerces Habitations	9,000 m <sup>2</sup>	T1 2010
<b>Fauchier</b>	Bureaux Logements	20,000 m <sup>2</sup>	T2 2010
<b>Forbin</b>	Hôtels BB	127 chambres	T4 2010
<b>Euromed III ( Ilot 34 )</b>	Bureaux ou mixte	26,000 m <sup>2</sup>	T2 2011
<b>Projet TAT</b>	Mixte	31,000 m <sup>2</sup>	T4 2011
<b>Desbief</b>	Bureaux commerces	20,000 m <sup>2</sup>	T2 2013

Marseille  
Lyon

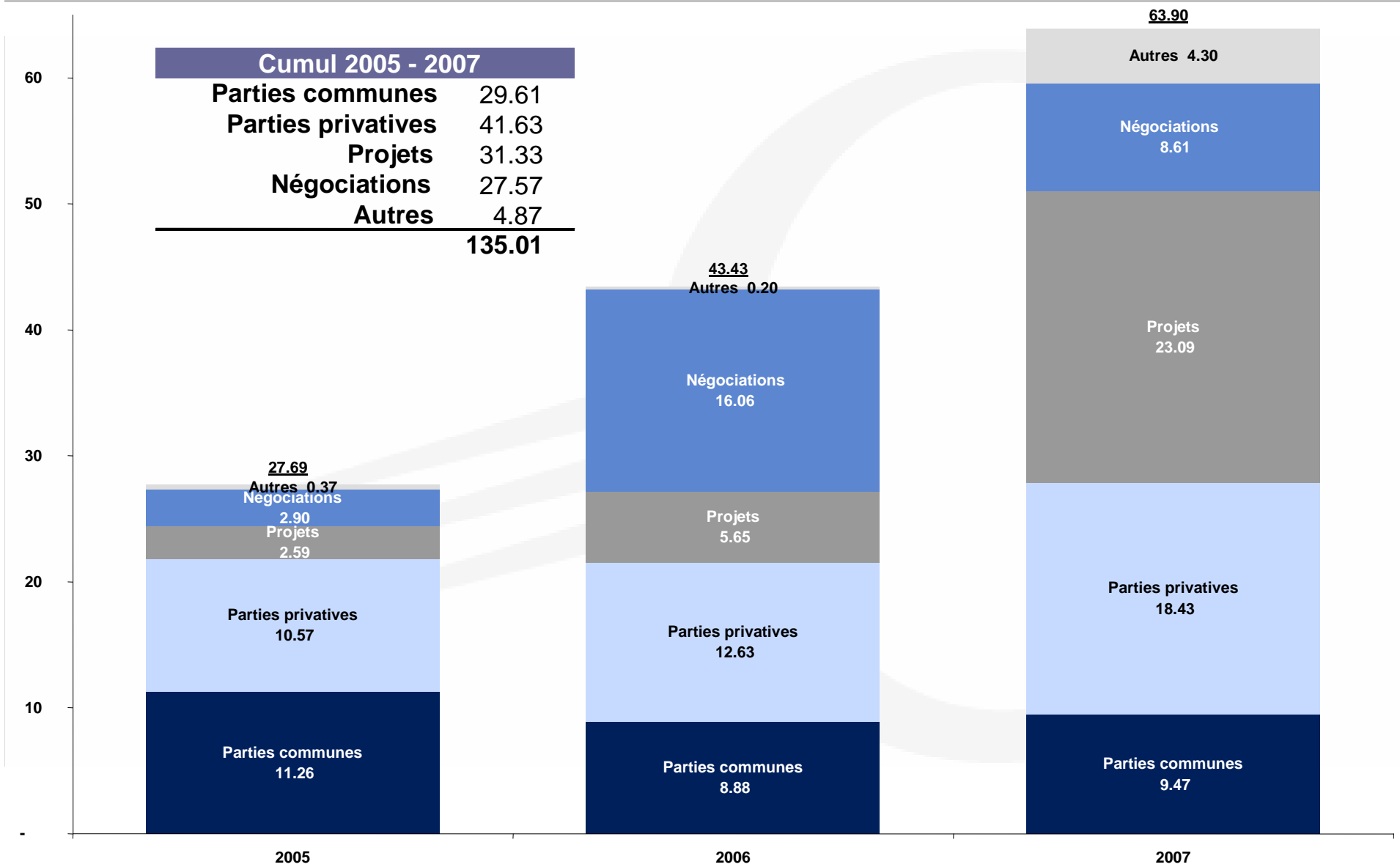


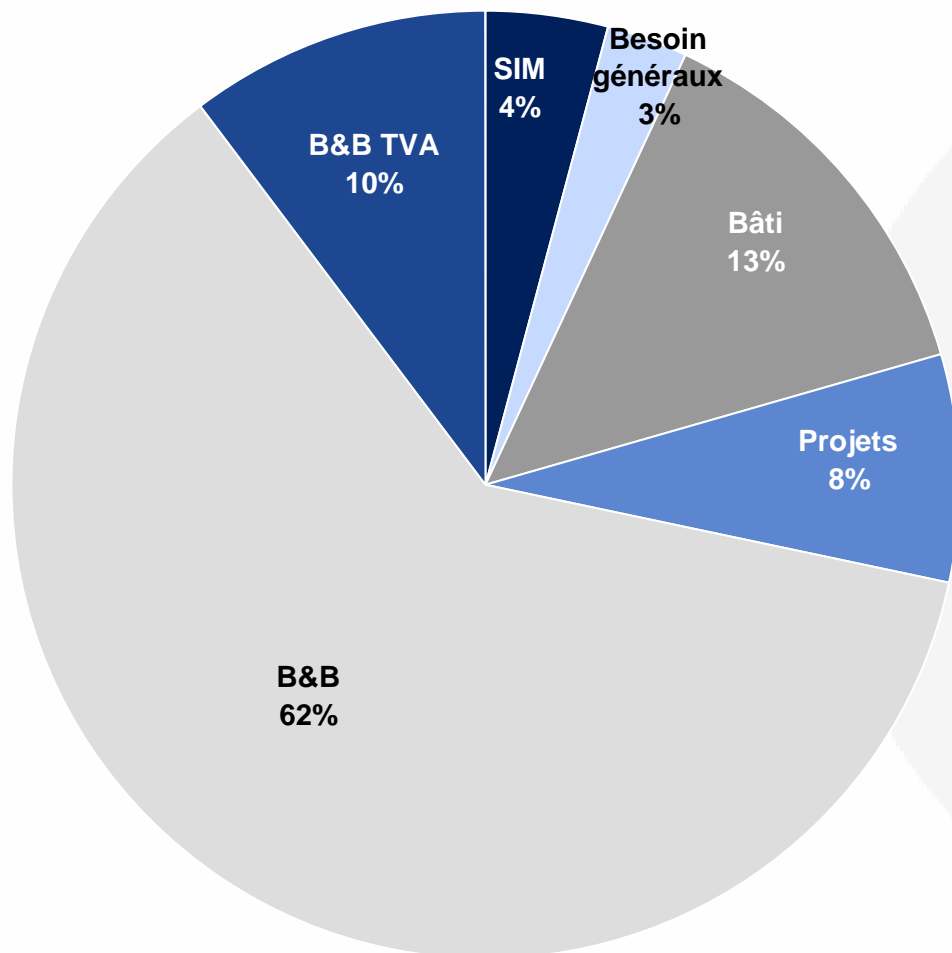
1. Rendement calculé sur le prix de revient incluant le foncier réévalué au 1 janvier 2006  
2. Livraison prévue, ne tenant pas compte d'un éventuel recours des tiers

# 70m€ de nouveaux loyers d'ici 2010-2012



# Investissements hors B&B

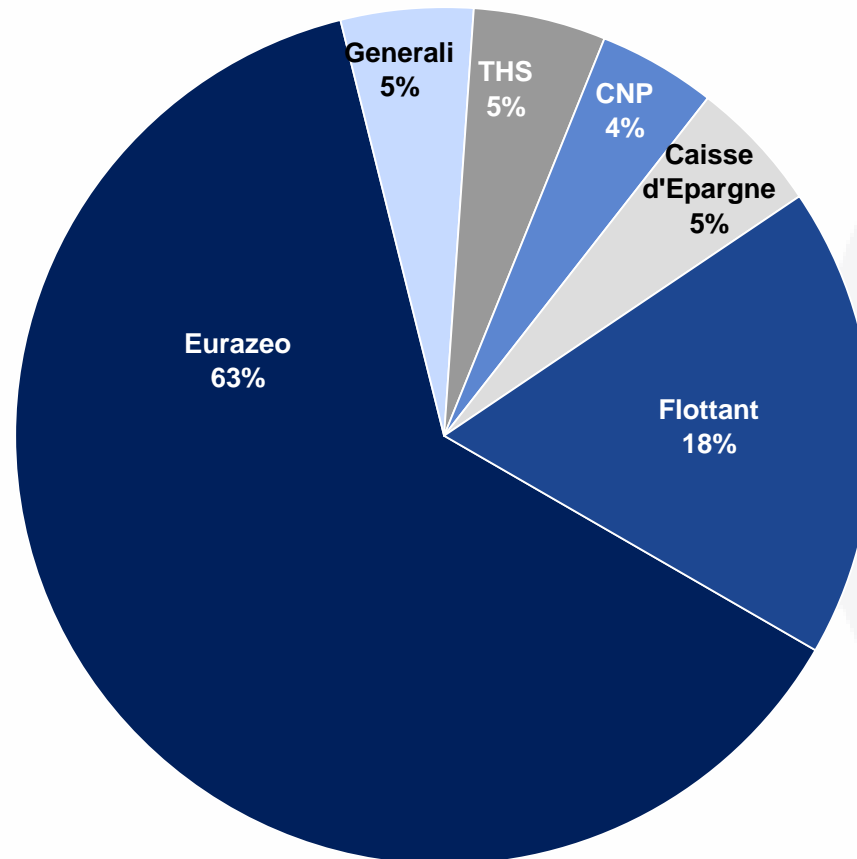




- ◆ Ratio LTV fin 2007 = 18%\*
- ◆ 85% des dettes\* couvertes ou à taux fixe
- ◆ Coût moyen = 4,82%
- ◆ Durée moyenne 7 ans

\* Hors dette B&B TVA

#### ◆ Actionariat lors de l'augmentation de capital



23 768 262 actions au 31 décembre 2007

#### ◆ Amélioration de la visibilité du titre

- Roadshow
- Réunion SFAF le 31 mars
- Extension de la couverture d'analystes



### ◆ La création de valeur viendra...

- Des gisements de valeur à exploiter, le centre-ville de Lyon et de Marseille à 2 760 €/m<sup>2</sup>
- Du potentiel des projets internes à ANF
- De la rotation des actifs
- Des projets de croissance externe

### ◆ Un socle de rendement par l'opération d'externalisation des murs de B&B

### ◆ Un endettement très faible : ratio Loan To Value de 18%

### ◆ Un dividende en croissance : 1,20 € par action distribué sur le résultat 2006

# Annexes



## Un management expérimenté



- ◆ **Bruno Keller**, Président du Directoire d'ANF et Directeur Général d'Eurazeo, 53 ans  
A rejoint le groupe Eurafrance/Rue Impériale en 1990, après 14 ans passés dans l'audit, à des postes de direction financière et dans la gestion pour compte de tiers
- ◆ **Xavier de Lacoste Lareymondie**, Directeur Général, 54 ans  
A rejoint ANF en 2006 après 12 années passées aux AGF en charge de la valorisation du patrimoine immobilier, des expertises, et des participations. Il a également passé près de 10 ans chez des promoteurs comme responsable financier ou opérationnel
- ◆ **Brigitte Perinetti**, Membre du Directoire, 48 ans  
A rejoint ANF en 2004 après 20 ans passés comme gestionnaire de patrimoines immobiliers familiaux
- ◆ **Ghislaine Seguin, MRICS**, Directeur Immobilier, 42 ans  
A rejoint ANF en 2008 après 13 années passées aux AGF en charge des investissements et des participations. Elle a également travaillé pour le Crédit Foncier de France et récemment pour ING.
- ◆ **Jacques Bonnafont**, Directeur Financier, 52 ans  
A rejoint ANF en octobre 2005 après 8 ans d'audit et de conseil (Price-Waterhouse, Ernst & Young), et près de 20 ans comme DRH et DAF dans des groupes français et anglo-saxons
- ◆ **Stéphanne Deschamp**, Contrôleur financier, 37 ans  
A rejoint ANF en octobre 2005 après 15 ans d'audit et de conseil chez Deloitte & Touche

### Conseil de Surveillance

Alain Hagelauer, Président

- Patrick Sayer
- Delphine Abellard
- Philippe Audouin
- Sébastien Bazin
- Jean-Luc Bret
- Philippe Monnier
- Henri Saint Olive
- Théodore Zarifi

### Directoire

- Bruno Keller, Président
- Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général
- Brigitte Perinetti

#### ▪ Comité d'Audit

Philippe Audouin, Théodore Zarifi, Henri Saint Olive

#### ▪ Comité des Rémunérations et de Sélection

Patrick Sayer, Sébastien Bazin, Philippe Monnier

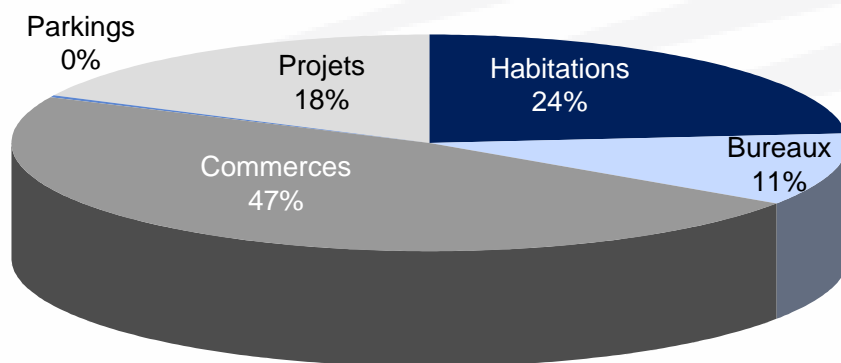
#### ▪ Comité du Patrimoine

Patrick Sayer, Sébastien Bazin, Jean-Luc Bret, Philippe Monnier

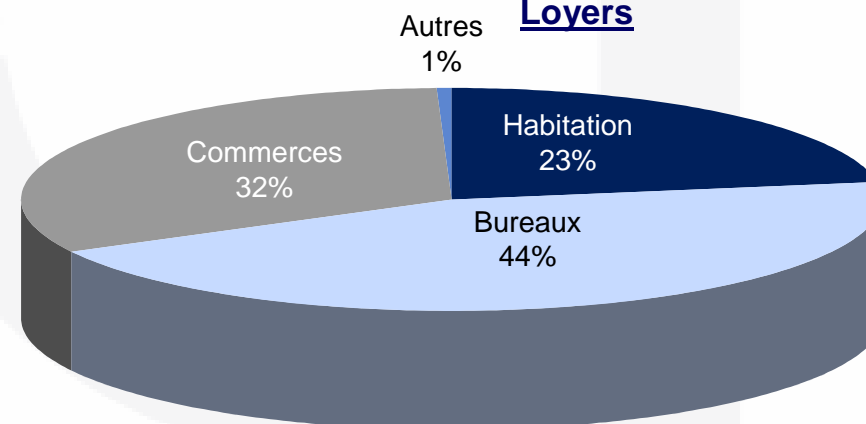
Effectif total ANF 55

	Bureaux	Commerces	Habitations	Projets
Surface principale	30 700 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>	31 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	190	142	354	
Loyers 2007 (m€)	3,918	5,465	2,763	
Taux d'occupation	93%	100%	84%	
<b>49 immeubles</b>				

Valeurs d'expertises

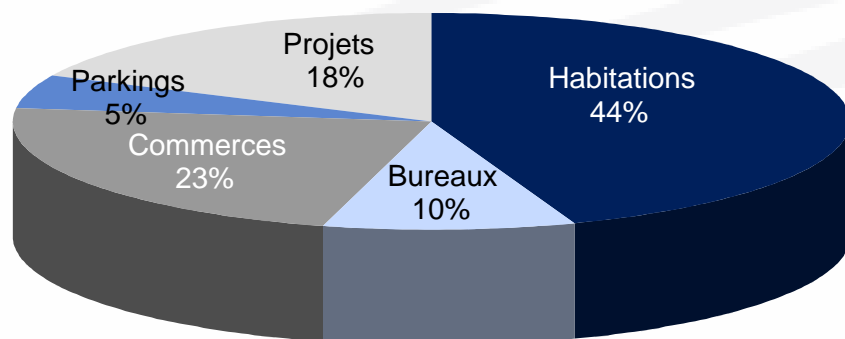


Loyers

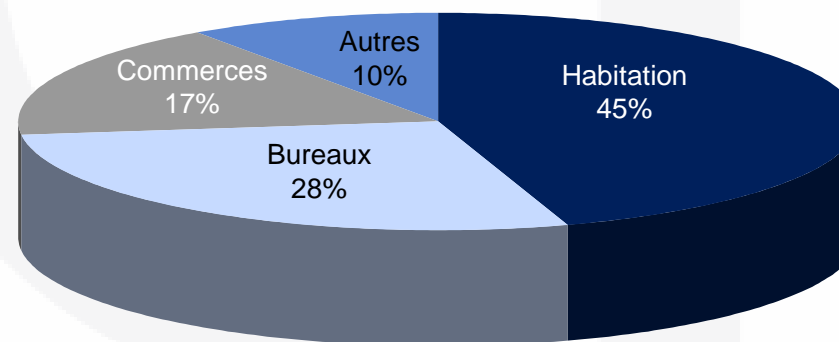


	Bureaux	Commerces	Habitations	Projets
Surface principale	24 500 m <sup>2</sup>	35 000 m <sup>2</sup>	91 000 m <sup>2</sup>	116 000 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	151	266	1 424	
Loyers 2007 (m€)	2,275	3,726	5,896	
Taux d'occupation	80%	76%	73%	
<b>136 immeubles</b>				

## Valeurs d'expertises



## Loyers



- ◆ **Ajout d'un cabinet d'expertise supplémentaire**
  - Répartition des actifs entre les deux cabinets, chaque cabinet a valorisé des immeubles voisins de l'autre afin de s'assurer de la cohérence des valeurs
  
- ◆ **Valeur vénale résulte du recoupement des valeurs par capitalisation et par comparaison**
  - Méthode par comparaison devenue possible en raison de la maturité du patrimoine se comparant désormais mieux aux références du marché
  - Valeur vénale positionnée entre les valeurs issues de la capitalisation et la comparaison
  - Application des deux méthodes par les deux experts
  
- ◆ **Méthode par capitalisation** : Application d'une taux de capitalisation déterminé par l'expert à partir d'un loyer en place ou de renouvellement
  
- ◆ **Méthode par comparaison** : Comparaison de valeurs métriques de marché décotée en raison de l'occupation et de la considération de blocs
  
- ◆ **Projets valorisés en fonction de l'état des autorisations administratives**
  - Bilan promoteur appliqué lorsque le permis de construire est définitif
  - Valorisation de l'actif existant dans l'attente de permis
  
- ◆ **B&B** : Application d'un taux de capitalisation pondéré en fonction de la localisation des hôtels, leur état de rénovation ainsi que leur passage au nouveau concept

The logo for CNF features the letters 'CNF' in a bold, red, sans-serif font. The letter 'C' is partially obscured by a grey square on its left side. Two parallel white lines extend from the left edge of the grey square, passing behind the 'C' and pointing towards the right. The letters 'N' and 'F' are positioned to the right of the 'C'.

|