

Poursuite de la progression des loyers :
4^{ème} trimestre 2008 en hausse de 34%
Année 2008 : +17% pro forma

En normes IFRS, non audité

4e trimestre (en millions d'euros)	4eT 08	4e T 07	Var
	Publié		
Lyon	3,843	3,426	12.2%
Marseille	4,315	3,474	24.2%
Centre-ville	8,158	6,900	18.2%
Hôtels	7,371	4,685 ¹	57.3%
ANF	15,529	11,585	34.0%

1. Loyers B&B pour 2 mois

En normes IFRS, non audité

12 mois cumulés (en millions d'euros)	2008	2007	Var	2008	2007	Var
	Publié			Pro Forma ₂		
Lyon	14,857	12,749	16.5%	14,152	12,638	12.0%
Marseille	16,006	13,293	20.4%	16,006	13,080	22.4%
Centre-ville	30,863	26,043	18.5%	30,158	25,719	17.3%
Hôtels	28,216	4,685	502.3%	-	-	
ANF	59,080	30,728	92.3%	30,158	25,719	17.3%

2. Variation du patrimoine centre-ville retraité des variations de périmètres

ANF est propriétaire d'un patrimoine d'immeubles haussmanniens mixtes (40% commerces, 31% habitations) situés dans le centre-ville de Lyon et de Marseille. Cette localisation *prime* - dans des villes à fort potentiel - et la diversité de locataires rendent les loyers d'ANF particulièrement défensifs face à une baisse de la consommation et résistants aux difficultés économiques. ANF possède également un portefeuille de 162 murs d'hôtels, répartis partout en France, loués à la chaîne économique B&B. Les baux sont d'une durée de 12 ans fermes (échéance 2019) et indicés procurant à la fois une sécurité et une pérennité des loyers.

Dans le contexte de marché actuel, le patrimoine d'ANF présente donc un profil solide et résilient.

Croissance de l'activité

La poursuite de la stratégie de revalorisation locative s'est traduite par une forte croissance des loyers d'ANF au 4^{ème} trimestre 2008. A la fin de l'année 2008, le chiffre d'affaires est de 59,1 millions d'euros, en hausse de 92% et de 17% à périmètre constant.

A Marseille : les loyers de l'année 2008 s'élèvent à 16,0 millions d'euros en hausse de 20% et de 22% à périmètre constant.

Ces loyers se répartissent en 39% dans l'habitation, 32% dans les commerces, 17% pour les bureaux, et 12% pour les parkings.

Les loyers issus des commerces progressent de 39% traduisant le succès de la commercialisation du secteur Vieux-Port - Sadi Carnot de la rue de la République.

Les projets livrés à la fin de l'année 2007 contribuent pour près de 1,3 million d'euros de nouveaux loyers en 2008 (loyers 2008 base annuelle : parking Mazenod = 0,9 million d'euros, immeuble bureaux 5 Joliette = 0,7 million d'euros).

Enfin, 274 nouveaux baux ont été conclus durant l'année 2008 dont 189 en habitation, témoignant ainsi de la forte attractivité de la rue de la République.

A Lyon : les loyers de l'année 2008 s'élèvent à 14,9 millions d'euros en hausse de 17% et de 12% à périmètre constant.



Ces loyers se répartissent en 49% dans les commerces, 30% dans les bureaux, 21% pour l'habitation.

Les loyers issus des commerces progressent de 27% grâce aux installations des nouvelles enseignes et à la revitalisation de la partie Mairie - Opéra de la Rue de la République.

Les loyers des 160 murs d'hôtels de B&B ont bénéficié d'une indexation contractuelle de 5,62% à compter du 1^{er} novembre 2008 faisant progresser les loyers de 1,6 million d'euros en base annuelle. En décembre 2008 et en février 2009, ANF a fait l'acquisition des murs de deux hôtels B&B supplémentaires dans le cadre du partenariat conclu avec la chaîne en 2007.

A la fin de l'année 2008, les loyers issus du portefeuille B&B représentent 48% des loyers d'ANF et procurent à ANF une très forte visibilité sur ses cash flow grâce aux baux de 12 ans fermes et aux loyers fixes et indicés.

Sérénité sur le financement

Afin d'assurer le financement des projets de développement dans le court et le moyen terme, ANF bénéficie actuellement d'une ligne de crédit de 250 millions d'euros obtenue en juillet 2007. Cette ligne est suffisante pour mener à terme les projets en cours.

Au 31 décembre 2008, la dette tirée sur cette ligne est de 150,3 millions d'euros.

L'échéance de ce crédit est juin 2014, sans refinancement avant cette date.

Le financement du partenariat conclu avec B&B est totalement assuré par une ligne de crédit à échéance décembre 2014.

Sur ces deux crédits, les covenants (principalement ratio *Loan to Value* et ICR) sont très largement respectés.

L'ensemble de la dette déjà tirée est couverte à taux fixe à 4,84%

« *Le patrimoine d'ANF est doté de forts atouts que sont :*

- *L'implantation dans les deux plus grandes villes de province ;*
- *La localisation en centre-ville qui résiste le mieux à la baisse de la consommation ;*
- *Un risque client diversifié et ;*
- *Une faible exposition au marché des bureaux.*

Enfin, la sécurité des cash-flow est renforcée par les loyers de B&B. » a indiqué Bruno Keller, président du Directoire.

La solidité des loyers d'ANF et la sécurisation du financement des projets en cours de développement permettent la poursuite de la progression des loyers, conformément à la stratégie mise en œuvre depuis 2005.

Agenda financier 2008

Résultats annuels 2008 : 25 mars 2009

Réunion SFAF : 30 mars 2009

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 : 13 mai 2009

Assemblée Générale Mixte : 28 mai 2009

Chiffres d'affaires 1^{er} semestre 2009 : 13 août 2009

Résultat du 1^{er} semestre 2009 : 27 août 2009

Réunion SFAF : 3 septembre 2009

Chiffre d'affaires 3^{ème} semestre 2009 : 14 novembre 2009

A propos d'ANF

ANF (ISIN FR0000063091), acteur important des centres-villes de Lyon et Marseille, est une société foncière de statut SIIC de premier plan, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire.

Elle est également propriétaire des murs de 162 hôtels en France, tous exploités par la chaîne B&B.

Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF est une société du groupe Eurazeo (62,8%).

Contact Presse - ANF : Grégoire LUCAS

Tél : +33 1 53 70 74 94

E-mail : glucas@image7.fr

Contact Investisseurs et Analystes - ANF : Jean-Annet de SAINT RAPT

Tél : +33 1 44 15 01 11

E-mail : investorrelations@anf-immobilier.com