



Paris, le 28 août 2009

Résultats du 1^{er} semestre 2009

Loyers +13%

Cash flow courant +26%

Normes IFRS (Audités - en millions d'euros)	Jun 2009 (6 mois)	Jun 2008 (6 mois)	Variation (%)
Loyers	32,260	28,631	12,7%
Résultat opérationnel	25,233	19,734	27,9%
Variation de la juste valeur	-92,612	44,289	ns
Résultat Net Consolidé	-77,346	58,669	ns
Cash Flow Courant (1)	18,543	14,683	26,3%

(1) Résultat opérationnel retraité des amortissements et provisions, de l'impact IFRS 2 et des frais financiers nets

Données par action	Jun 2009 (6 mois)	Jun 2008 (6 mois)	Variation (%)
Cash Flow Courant	0,74	0,61	+21,3%

Données par action	Jun 2009	Déc. 2008 (3)	Variation (%)
ANR(2) hors droits	39,04	42,50	-8,1%

(2) Capitaux propres consolidés au 30 juin 2009 de 1 108 millions d'euros ; nombre de titres retraité des actions d'auto contrôle

(3) Ajusté pour tenir compte du paiement du dividende en titres

Résultats au 30 juin 2009

Le chiffre d'affaires d'ANF consolidé au 1^{er} semestre 2009 s'élève à 32,3 millions d'euros, en hausse de 12,7%. Il se décompose en 17,0 millions d'euros pour les patrimoines de Lyon et Marseille et 15,3 millions d'euros pour les loyers provenant de B&B.

Les loyers progressent dans tous les segments d'activité d'ANF et se ventilent en 47% pour la partie hôtels, 22% pour les commerces, 16% pour l'habitation, 12% pour les bureaux, et 3% pour les surfaces diverses.

Cette progression des revenus est principalement due aux commerces de Lyon et de Marseille ainsi qu'à l'indexation des baux fixes de B&B et à la mise en œuvre du partenariat avec cette chaîne d'hôtels.

La progression des revenus d'ANF témoigne de la qualité des actifs de la société situés dans les centres-villes de Lyon et Marseille. Bénéficiant toujours d'une très forte attractivité, les implantations d'ANF lui permettent toujours d'obtenir des niveaux de loyers « prime » lors des négociations.

La valeur du patrimoine de la société ANF au 30 juin 2009 - établie par deux experts indépendants - ressort à 1 497 millions d'euros (1 544 millions d'euros au 31 décembre 2008). Les valeurs d'expertises se répartissent en 441 millions d'euros HD à Lyon, 604 millions d'euros HD à Marseille et 452 millions d'euros HD pour les murs d'hôtels de B&B.

Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, habitations, hors murs d'hôtels), les valeurs métriques du patrimoine bâti issues de ces expertises ressortent à 3 067 €/m² environ.

La variation de valeur entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 résulte de :

- l'augmentation de valeur due aux investissements, nette des cessions pour 46 millions d'euros ;
- la création de valeur due à la progression des valeurs locatives pour 40 millions d'euros ;
- la baisse de valeur en raison de la remontée des taux de capitalisation pour 133 millions d'euros.

Il en résulte donc une variation de juste valeur des immeubles négative de 93 millions d'euros.

Au total, la société dégage au 30 juin 2009 une perte de 77,3 millions d'euros.



L'actif net réévalué d'ANF au 30 juin 2009 ressort à 39,04 euros par action, en baisse de 8,1% depuis le 31 décembre 2008 (ANR ajusté de 42,50 euros par action). En six mois, les seuls effets de la mise à la juste valeur des immeubles ont entraîné un recul de l'ANR de 3,57 euros par action.

Le cash flow courant progresse de 26%. Cette forte progression ainsi que l'amélioration de la marge d'EBITDA traduisent la capacité d'ANF à générer de nouveaux loyers tout en maintenant une structure de coûts stable.

Cessions d'actifs

Durant le premier semestre 2009, ANF a engagé 37,7 millions d'euros de cessions d'actifs pour des immeubles localisés à Lyon et à Marseille, dont 25,9 millions d'euros réalisés et 11,8 millions d'euros sous promesse à ce jour. Le programme initial de cessions prévoyait un montant global de 90 millions d'euros sur trois ans. Le premier semestre 2009 a donc permis de réaliser la quasi-totalité des cessions prévues pour l'année 2009, à des prix en ligne avec les expertises du 31 décembre 2008.

Ce programme de cessions devrait se poursuivre.

Un taux d'endettement faible

La dette nette d'ANF s'élève à 413,4 millions d'euros au 30 juin 2009. Le taux d'endettement (ratio LTV) se situe donc toujours à un niveau très bas de 28%.

Les covenants applicables à cette dette sont largement respectés (LTV maximum de 50%).

Perspectives

Compte tenu des résultats du premier semestre et de la récurrence des revenus, la croissance du cash flow devrait se poursuivre au second semestre.

Conformément à la stratégie d'ANF, l'ensemble des projets en cours de développement est totalement sécurisé par des baux fermes et un financement adapté. Un projet de résidence services sera livré au quatrième trimestre, conformément au calendrier.

A l'occasion de la publication des résultats, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF a déclaré : « *La résilience du modèle d'ANF lui permet actuellement de particulièrement bien résister à la crise avec le maintien de l'attractivité des deux rues de la République à Lyon et à Marseille.* ».

Agenda financier 2009

Présentation des résultats : 28 août 2009

Chiffre d'affaires 3e trimestre 2009 : 14 novembre 2009

A propos d'ANF

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

Elle est également propriétaire des murs de 163 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 (63.33%).

Contact Presse - ANF : Grégoire LUCAS

Tél : +33 1 53 70 74 94 - glucas@image7.fr

Contact Analystes - ANF : Jean-Annet de SAINT RAPT

Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com