



Paris, le 9 février 2010

Croissance des loyers et hausse de l'ANR

- **Poursuite de la progression des loyers :**
 - +10% à périmètre constant en 2009**
 - +49% depuis 2005 sur le patrimoine haussmannien**
- **Un objectif de progression des loyers de +10% en 2010 à périmètre constant**
- **Hausse des valeurs d'expertise de 2% au 2e semestre à périmètre constant**
- **Un ratio d'endettement de 28% au 31 décembre 2009**
- **Actif Net Réévalué de 39,7 € par action¹**

Loyers (En normes IFRS, non audité)

4e trimestre (en millions d'euros)	4eT 09	4e T 08 Publié	Var
Lyon	4 078	3 843	6.1%
Marseille	4 657	4 315	7.9%
Centre-ville	8 735	8 158	7.1%
Hôtels	7 951	7 371	7.9%
ANF	16 685	15 529	7.4%

Loyers (En normes IFRS, non audité)

12 mois cumulés (en millions d'euros)	2009	2008 Publié	Var	A périmètre constant
Lyon	15 963	14 857	7.4%	10.0%
Marseille	18 159	16 006	13.4%	14.3%
Centre-ville	34 122	30 863	10.6%	12.3%
Hôtels	30 938	28 216	9.6%	7.6%
ANF	65 060	59 080	10.1%	10.0%

ANF est propriétaire d'un patrimoine d'immeubles haussmanniens mixtes situés dans le centre-ville de Lyon et de Marseille et d'un portefeuille de 166 murs d'hôtels, répartis partout en France, loués à la chaîne d'hôtellerie économique B&B. La localisation *prime* des immeubles - dans des centres-villes de métropoles à fort potentiel - et la diversité de locataires (40% commerces, 31% habitations, 29% bureaux) ont rendu les loyers d'ANF particulièrement défensifs durant l'année 2009.

Progression annuelle des loyers de 10% à périmètre constant

La poursuite de la stratégie de revalorisation locative s'est traduite par une croissance des revenus d'ANF au 4^{ème} trimestre 2009.

A la fin de l'année 2009, le chiffre d'affaires atteint 65,1 millions d'euros, **en hausse de 10% à périmètre constant**. Les loyers des immeubles haussmanniens progressent de 12% à périmètre constant, traduisant la forte demande locative, particulièrement en commerce.

De plus, 48% des loyers d'ANF proviennent de la location du patrimoine hôtelier assurant une forte pérennité des cash flows grâce aux baux de 12 ans fermes et aux loyers fixes et indexés.

A Marseille : les loyers de l'année 2009 s'élèvent à 18,2 millions d'euros en hausse de 14% à périmètre constant. Ces loyers se répartissent en 38% dans l'habitation, 37% dans les commerces, 16% pour les bureaux, et 9% pour les parkings.

¹ Actif Net Réévalué estimé, au 31 décembre 2009, non audité



Les loyers issus des commerces progressent de 29% traduisant la montée en puissance des commerces du secteur Vieux-Port - Sadi Carnot de la rue de la République, conforté par l'intérêt croissant pour le commerce de centre-ville.

A Lyon : les loyers de l'année 2009 s'élèvent à 16,0 millions d'euros en hausse de 10% à périmètre constant et se répartissent en 49% dans les commerces, 29% dans les bureaux, 22% pour l'habitation.

Les loyers issus des commerces progressent de 14% et confirment la forte attractivité de la rue de la République par l'installation de nouvelles enseignes.

Les loyers des 166 murs d'hôtels de B&B, qui s'élèvent à 30,9 millions d'euros, ont bénéficié d'une indexation contractuelle de 5,62% à compter du 1^{er} novembre 2008. Au cours de l'année 2009, ANF a fait l'acquisition des murs de quatre hôtels B&B supplémentaires dans le cadre du partenariat conclu avec la chaîne en 2007 et a accompagné le développement de B&B par l'acquisition d'un hôtel supplémentaire à Bourges.

Hausse des valeurs d'expertise de 2% au 2e semestre à périmètre constant

La valeur du patrimoine d'ANF au 31 décembre 2009 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 504 millions d'euros ; elle était de 1 497 millions d'euros au 30 juin 2009 et de 1 544 millions d'euros au 31 décembre 2008.

La valeur se répartit entre 417 millions d'euros à Lyon, 611 millions d'euros à Marseille et 476 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

La valeur du patrimoine est en hausse de 2,2% à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de juin 2009, et en baisse de 1,2% à périmètre constant par rapport à celle de décembre 2008.

Les différents projets de développement de Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant s'échelonner entre 2010 et 2014, sont valorisés à 198 millions d'euros au 31 décembre 2009, en hausse de 6% en 12 mois. La politique d'investissement prudente d'ANF - en particulier la sécurisation des baux avant le démarrage des travaux - est ainsi valorisée par les experts, confortant la stratégie mise en place.

Les experts ont décidé de maintenir globalement les taux de capitalisation à leurs niveaux de juin 2009. Cette stabilité des taux a été rendue possible par :

- la hausse des loyers ;
- la qualité intrinsèque du patrimoine haussmannien ;
- la localisation exceptionnelle en centre-ville.

La solidité du modèle B&B, 3e acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique - attestée par la croissance des performances opérationnelles -, ainsi que le caractère sécurisé des baux ont permis la stabilisation des taux de capitalisation depuis juin 2009. La hausse des loyers a ainsi entraîné une légère progression de la valeur du portefeuille, à périmètre constant.

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

- l'augmentation de valeur due aux investissements est de 49 millions d'euros ;
- la baisse liée aux cessions pour 46 millions d'euros ;
- la variation de juste valeur pour 5 millions d'euros.

Un ratio LTV de 28% au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, la dette nette d'ANF s'établit à 422,3 millions d'euros.

Cette dette comprend notamment une dette hypothécaire long terme (échéance 2014) de 236,6 millions d'euros mise en place pour le financement de l'acquisition des hôtels B&B et le partenariat et une dette corporate long terme (échéance 2014) de 185,9 millions d'euros destinée au financement des travaux et de projets de Lyon et Marseille.

Le coût moyen de la dette ressort à 4,59%, en diminution de plus de 30 bp en 12 mois en raison de la baisse des taux. Au 31 décembre 2009, l'ensemble de la dette est couverte à taux fixe.



Le ratio Loan to Value ressort ainsi à 28%.

Sur ses crédits, ANF respecte très largement ses covenants bancaires (principalement ratio *Loan to Value* et ICR).

ANF dispose encore de 88,6 millions d'euros de crédits non tirés pour les investissements à venir liés au patrimoine de Lyon, Marseille et B&B.

Actif Net Réévalué de 39,7 € par action² et perspectives 2010

L'actif Net Réévalué estimé au 31 décembre 2009 et non audité s'établit à 39,7 € par action hors droit, contre 39,04 au 30 juin 2009. Retraité de la mise à la juste valeur des instruments financiers, l'ANR estimé ressort à 40,9 € par action.

Bruno Keller, Président du Directoire, a indiqué :

« *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 ;*
- *Le risque client diversifié ;*
- *La faible exposition au marché des bureaux et ;*
- *La sécurité des cash-flows renforcée par les loyers de B&B.*

Les valeurs d'expertises enregistrent pour la première fois depuis 18 mois une stabilisation des taux de capitalisation, dans un marché encore incertain. Ces atouts ainsi que la revalorisation du portefeuille, devraient permettre d'enregistrer en 2010 une nouvelle progression des loyers de 10% à périmètre constant. »

Agenda financier 2010

Résultats 2009	lundi 22 mars 2010
Assemblée Générale	jeudi 6 mai 2010
Chiffre d'affaires 1e trimestre 2010	vendredi 6 mai 2010
Chiffre d'affaires 2e trimestre 2010	vendredi 13 août 2010
Résultats 1e semestre 2010	mardi 31 août 2010
Chiffre d'affaires 3e trimestre 2010	vendredi 12 novembre 2010

A propos d'ANF

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

Elle est également propriétaire des murs de 166 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.

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

² Actif Net Réévalué estimé, au 31 décembre 2009, non audité