



Progression de 15% du cash-flow courant et de la distribution

Loyers

**+ 10 %**

à périmètre constant

Dividende par action

**+ 10 %**  
et 1 action gratuite  
pour 20

ANR par action

**39,7 €**

au 31 décembre 2009

LTV

**28 %**

au 31 décembre 2009

**Des résultats opérationnels en croissance**

Dans un contexte particulièrement difficile, les loyers d'ANF ont progressé de 10% en 2009. La marge opérationnelle enregistre une nouvelle progression de 22% et s'établit à 81%, contre 73% en 2008. La maîtrise des charges a permis de réduire les frais généraux de 5%. Par ailleurs, il n'y a pas eu de détérioration des défaillances de locataires, le risque client d'ANF restant diversifié.

Ces chiffres démontrent la solidité et la croissance d'ANF.

La valeur d'expertise du patrimoine à fin 2009 ressort à 1 504 millions d'euros hors droits, en baisse de 1 % par rapport à 2008. Au 1er semestre, la hausse des taux de capitalisation appliquée par les experts a entraîné une baisse de la valeur du patrimoine. Au 2<sup>e</sup> semestre, les taux de capitalisation utilisés par les experts sont restés globalement stables et la valeur d'expertise du patrimoine a progressé de 2%. La variation de juste valeur négative de 89,5 millions d'euros a pour conséquence un résultat net consolidé négatif de 54,0 millions d'euros.

Le cash-flow courant s'établit à 36,1 millions d'euros ; le cash-flow par action progresse à 1,38 euro en 2009. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins de l'enregistrement du document de référence.

**Un ANR par action de 39,7 euros**

L'actif net réévalué par action à fin décembre 2009 s'élève à 39,7 euros contre 42,5 euros au 31 décembre 2008. Hors impact de la mise à la juste valeur des instruments de couverture, l'ANR par action ressort à 40,9 euros.

Au 30 juin 2009, l'ANR hors droits était de 39,0 euros, il progresse de 2% en six mois.

**Dividende : 1,43 euro par action et attribution de 1-action-gratuite-pour-20**

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 6 mai 2010 sera de 1,43 € par action, soit une augmentation de 10%. La distribution globale s'élèvera à 37,3 millions d'euros en progression de 15%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions durant l'année.

En outre, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à procéder à une attribution gratuite d'actions, à raison d'une action nouvelle pour 20 actions détenues. Ces actions porteront jouissance au 1 janvier 2010.

**Un niveau d'endettement maîtrisé : 28 % de LTV**

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2009 à 422 millions d'euros, est couverte à taux fixe à un taux moyen de 4,59 %. Le coût moyen de la dette est en baisse de 26 points de base en un an.

Les covenants applicables à cette dette sont largement respectés. Les lignes de crédit actuelles permettent de faire face aux engagements fermes qu'ANF a pu prendre en matière de développement de nouveaux projets.

**Poursuite de la croissance en 2010**

L'année 2010 verra se poursuivre la stratégie de revalorisation du patrimoine et de développement des réserves foncières.

Les loyers devraient à nouveau continuer de croître de 10%, sans tenir compte des arbitrages programmés.

Les deux projets en cours à Marseille (bureaux et hôtel) seront livrés en 2010, conformément au calendrier et dégageront en année pleine 2,7 millions d'euros de loyers supplémentaires.

Commentant les résultats, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF a souligné l'importance de la décote du cours de bourse par rapport à l'ANR - à plus de 20% - alors que les loyers continueront leur progression de l'ordre de 10% en 2010 et que le niveau de marge opérationnelle poursuivra son amélioration.

en milliers d'euros	2009	2008	Variation (%)
Données consolidées en normes IFRS			
Loyers	65 060	59 080	10%
Excédent Brut d'Exploitation <sup>(1)</sup>	60 852	53 371	14%
Résultat opérationnel	52 724	43 386	22%
Variation de la juste valeur	(89 478)	30 088	Ns
Résultat Net Consolidé	(53 977)	69 203	Ns
Cash Flow Courant <sup>(2)</sup>	36 077	31 475	15%
Cash-flow par action <sup>(3)</sup>	1,38	1,26	

<sup>(1)</sup> Avant plus-value de cessions d'actifs.

<sup>(2)</sup> Résultat opérationnel retraité des amortissements et provisions, de l'impact IFRS 2, des plus-values de cessions et diminué des frais financiers nets.

<sup>(3)</sup> Nombre d'actions = 26 070 847 titres.

**A propos d'ANF**

Acteur important des centres-villes de Lyon et Marseille, ANF est une société foncière conforme au statut SIIC 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 (ISIN FR0000063091).

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