

- Loyers de centre-ville : +12% en 2010 et +15% attendus en 2011 à périmètre constant
- Progression de 9% du cash-flow courant en 2010
- Distribution en hausse de 13% : dividende de 1,54 € par action
- Augmentation de la liquidité du titre par distribution aux actionnaires d'Eurazeo de 8% du capital de ANF Immobilier

A l'occasion de la publication des résultats, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier a déclaré :

« Les résultats 2010 d'ANF Immobilier montrent **à nouveau** une progression des résultats financiers et opérationnels de la société. La croissance récurrente de nos loyers témoigne de l'efficacité de nos actions et de notre capacité **à livrer des projets** créateurs de valeur. Fort de nos performances et de l'intérêt exprimé par de nombreux investisseurs, je me félicite de la volonté d'Eurazeo d'élargir le flottant et par conséquent de permettre une augmentation de la liquidité du titre. »

Données consolidées (normes IFRS en million d'euros)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	Variation (%)	2008 (12 mois)
Loyers	69,1	65,1	6%	59,1
EBITDA	56,6	51,8	9%	44,5
Marge d'EBITDA	82%	80%	2 pts	75%
Variation de valeur des immeubles	35,5	(89,5)	ns	30,1
Résultat Net Consolidé	74,9	(54,0)	ns	69,2
Cash Flow courant (1)	38,9	35,6	9%	31,5
Cash-flow par action (2)	1,43	1,34	6%	1,25

(1) Résultat opérationnel retraité des amortissements, de l'impact IFRS 2, des plus-values de cessions et diminué des frais financiers nets
(2) Nombre moyen de titres dans l'exercice

Données consolidées (normes IFRS en million d'euros)	31/12/10	31/12/09	Variation	31/12/08
Actif Net Réévalué	1 100,7	1 061,1	4%	1 120,8
ANR triple net par action (3)	39,0	37,8	3%	42,1
ANR hors juste valeur instruments financiers par action (3)	40,3	38,9	4%	42,8

(3) Ajusté de l'attribution gratuite d'actions de 1-pour-20 en 2010

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

Performances financières 2010 supérieures aux prévisions

Les **loyers** d'ANF Immobilier ont poursuivi leur progression de 8% à périmètre constant. Pour le patrimoine de centre-ville, cette progression s'élève à plus de 12%, à périmètre constant, en particulier grâce aux commerces.

L'**EBITDA** s'élève à 56,6 millions d'euros, et la marge d'EBITDA s'établit à 82%, en progression de 2 points.

Le **cash-flow courant** progresse de 9% à 38,9 millions d'euros, soit 1,43 € par action.

Avec un **ratio d'endettement** de 29% au 31 décembre 2010 (*loan-to-value*), ANF Immobilier reste une des foncières les moins endettées.

Forte activité opérationnelle

>> Progression des loyers prime

L'année 2010 a été très active avec la renégociation de 467 baux, représentant une hausse de 43% des volumes de transactions par rapport à 2009. Des nouveaux loyers prime ont été signés, particulièrement à Lyon, rue de la République, à proximité de la place Bellecour où le loyer *prime* en commerce est désormais supérieur à 2 500 €/m² utile pondéré HT par rapport au loyer moyen en portefeuille pour le commerce tout secteur confondu de 700 €/m² utile pondéré HT.

>> De nouvelles livraisons de projets créateurs de valeurs

ANF Immobilier a également livré en fin d'année 2010 deux projets de développement à Marseille : un immeuble de 13 000 m² de bureaux entièrement occupé par la Ville de Marseille et un hôtel de 125 chambres situé place de la Joliette. Ces deux projets représenteront, en année pleine, près de 3 millions d'euros de loyers supplémentaires.

>> Accélération des cessions

L'accélération du plan de cession à Lyon et à Marseille a permis de sécuriser 67,5 millions d'euros, soit 87% du plan de cessions 2010-2011, à des prix de vente comparables aux valeurs d'expertises. Il a été décidé de procéder à une cession complémentaire d'environ 45 000 m² de logements, pour une valeur d'environ 150 millions d'euros, dont 30 000 m² par des ventes au détail.

Dividende : 1,54 € par action

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 17 mai 2011 sera de 1,54 € par action, il était de 1,43 € par action l'année dernière, soit une progression de 8%. Sur la base du cours au 31 décembre 2010, ce dividende représente un rendement de 5%.

Compte tenu de l'attribution d'1-action-gratuite-pour-20 détenues réalisée en 2010, la distribution progresse de 13%.

Augmentation de la liquidité du titre

Eurazeo, actionnaire principal d'ANF Immobilier, envisage la réduction de sa participation de 59% à 51%. Eurazeo va proposer à l'assemblée générale le 18 mai 2011 une distribution exceptionnelle de 1 933 511 titres ANF Immobilier à ses actionnaires. Si cette opération était approuvée, elle devrait se réaliser au moment du paiement du dividende par Eurazeo.

Cette opération augmentera la taille du flottant d'ANF Immobilier et améliorera ainsi la liquidité du titre. Cela devrait permettre d'envisager l'éligibilité d'ANF Immobilier à l'indice EPRA.

Poursuite de la croissance en 2011

ANF Immobilier confirme son objectif de réduire de l'ordre de 40% des surfaces vacantes en habitation à Marseille, soit un objectif d'environ 11 000 m². Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation en habitation à Marseille était ainsi de 78%.

En 2011, les loyers d'ANF Immobilier devraient progresser de 8% à périmètre constant pour s'établir à plus de 73 millions d'euros. Le patrimoine haussmannien de centre-ville – qui représente 53% des loyers 2010 - bénéficiera toujours d'une forte croissance avec une hausse attendue des loyers de 15%.

A moyen terme, ANF Immobilier confirme son objectif d'approcher les 110 millions d'euros de loyers à périmètre constant grâce à la restructuration en cours du patrimoine et la livraison des projets de développement.

De plus, ANF Immobilier envisage d'investir près de 100 millions d'euros dans des actifs tertiaires en centre-ville sur la base d'un rendement moyen de 7%.

Agenda financier 2011

Présentation résultats 2010	25 mars 2011 (14:30 Paris + retransmission téléphonique)
Chiffre d'affaires 1e trimestre 2011	12 mai 2011 (avant bourse)
Assemblée Générale	17 mai 2011 (10:00 Paris)
Résultats 1e semestre 2011	1 septembre 2011 (avant bourse)
Présentation résultats semestriels	1 septembre 2011 (14:30 Paris + retransmission téléphonique)
Chiffre d'affaires 3e trimestre 2011	1 novembre 2011 (avant bourse)

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de 1,6 milliard d'euros, dans les centres-villes de Lyon et Marseille ainsi qu'un portefeuille de 168 murs d'hôtels en France, tous exploités par la chaîne B&B. Elle est une société foncière conforme au statut SIIC de premier plan, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire.

Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo.

Contact Presse ANF Immobilier : Grégoire LUCAS
Tél : +33 1 53 70 74 94 - glucas@image7.fr

Contact Analystes – ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT
Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com