

Paris, le 31 août 2011

- **33% de hausse des loyers, +12% à périmètre constant, supérieure aux prévisions**
- **Cash flow récurrent en progression de 15%**
- **ANR EPRA = 40,5 € par action**
- **Ratio d'endettement de 30% - Trésorerie de 70 millions d'euros à fin août**
- **Confirmation de l'objectif des loyers à 3-4 ans**

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

« Dans un environnement économique incertain, les résultats semestriels publiés par ANF Immobilier démontrent la pertinence du modèle de développement d'ANF et la qualité de ses actifs. En outre, ANF Immobilier continue d'innover en élargissant la gamme de ses produits. Le dépassement de l'objectif de croissance des loyers 2011 de 15% pour le patrimoine de centre-ville à périmètre constant s'en trouve conforté, confirmant ainsi l'objectif de loyers à 3-4 ans de plus de 100 millions d'euros. »

M€	Publié 2011		Variation 2011/2010		Publié 2010
	6 mois	Périmètre constant	Publié	Périmètre constant	
Loyers	45.24	33.0%	35.9%		34.00
B&B	16.48	1.3%	0.7%		16.27
Marseille – Lyon	28.77	62.2%	69.6%		17.74
Loyers récurrents	37.41	10.0%	12.3%		34.00
EBITDA	38.34	40.0%			27.40
marge	85%	4.2			81%
EBITDA récurrent	30.52	11.4%			27.40
marge	82%	1.0			81%
Cash Flow	29.56	56.8%			18.85
Cash Flow récurrent	21.73	15.3%			18.85
CF récurrent (€ par action)	0.80	15.1%			0.69
Nb d'actions moyen (M)	27.33				27.28
Investissements	29.55				41.81
Variation de juste valeur	20.56				9.49
Résultat Net	50.11				27.56

M€	Publié 30/06/2011		Publié 31/12/2010
Patrimoine ANF	1,607		1,573
B&B	499		492
Marseille – Lyon	1,108		1,081
Dette Nette	489		460
ANR EPRA (€ par action)	40.5		40.3
ANR Triple Net EPRA (€ par action)	39.6		39.0
Endettement (LTV)	30%		29%

La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs – Nombre d'actions moyen ajusté de l'attribution gratuite d'actions de 1-pour-20 en 2010
 Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

33% de hausse des loyers, +12% à périmètre constant, supérieur aux prévisions

Les loyers d'ANF Immobilier ont poursuivi leur progression durant le premier semestre 2011 avec un chiffre d'affaires de 45,2 millions d'euros en hausse de +33%, soit +12,3% à périmètre constant (retraitement des éléments exceptionnels liés au rappel de loyers du Printemps, des acquisitions et des cessions d'immeubles).

Sur le seul centre-ville (Lyon et Marseille), la progression de 23,4% à périmètre constant résulte de la croissance des loyers provenant de la location des commerces et de la réduction de la vacance en habitation à Marseille.

Cette hausse des loyers à périmètre constant sur le patrimoine haussmannien de centre-ville est supérieure aux objectifs communiqués par ANF Immobilier et démontre ainsi l'attractivité des actifs de la société.

Les loyers issus de la location des 168 hôtels à B&B s'élèvent à 16,5 millions d'euros au 30 juin 2011 en hausse de 0,7% à périmètre constant.

Les loyers des hôtels B&B sont fixes, indexés (ILC) et d'une durée ferme de 12 ans (échéance 2019). Ils représentent 44% des loyers récurrents d'ANF Immobilier à fin du 1^{er} semestre 2011.

A Marseille, les loyers à fin juin 2011 s'élevaient à 11,6 millions d'euros en progression de +25,9% à périmètre constant. Les cessions réalisées en 2010 et en 2011 ont entraîné une diminution de loyers de 0,4 millions d'euros de loyers. Près de 0,7 million d'euros de nouveaux loyers concernent les commerces, représentant une hausse de +18% pour ce segment, les loyers des autres segments étant également tous en progression. Les loyers sur Marseille se répartissent en 31% dans l'habitation, 37% dans les commerces, 23% pour les bureaux et 9% pour les parkings et autres surfaces.

A Lyon, les loyers à fin juin 2011 s'élevaient à 17,2 millions d'euros en progression de +20,5% à périmètre constant. Les cessions réalisées en 2010 et en 2011 ont entraîné une diminution de loyers de 0,4 millions d'euros de loyers. Le segment des commerces bénéficie de la plus forte progression avec une hausse de +33%. La poursuite des livraisons des appartements du projet « mansardes » a permis par ailleurs aux loyers d'habitation de progresser de 14%.

Les loyers sur Lyon se répartissent en 61% dans les commerces, 16% dans l'habitation, 23% pour les bureaux.

Les loyers tiennent compte du versement par Le Printemps, à Lyon, d'un rappel de loyers de 7,8 millions d'euros portant sur la période juin 2006 – décembre 2010. Ce versement fait suite à la fixation par le TGI de Lyon du loyer de renouvellement de Printemps à 2,1 millions d'euros par an (contre 0,4 millions d'euros). Le Printemps n'a pas fait appel de cette décision. En complément du rappel de loyers (période juin 2006-décembre 2010), ANF Immobilier enregistre également 0,4 millions d'euros de produits financiers liés aux intérêts de retard.

Cash flow récurrent en progression de 15%

L'EBITDA, s'élève à 38,3 millions d'euros. Retraité de l'impact exceptionnel du rappel de loyers du Printemps, l'EBITDA s'élève à 30,5 millions d'euros, et la marge d'EBITDA s'établit à 81,7%, en progression de 1 point. Le cash-flow courant récurrent progresse de 15,3% à 21,7 millions d'euros, soit 0,8 € par action.

Actif Net Réévalué EPRA de 40,5 € par action¹

La valeur du patrimoine d'ANF au 30 juin 2011 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 607 millions d'euros, en hausse de 2% par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2010, et en hausse de 7% par rapport à celles de juin 2010.

La valeur se répartit entre 453 millions d'euros à Lyon, 655 millions d'euros à Marseille et 499 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille sont valorisés à 155 millions d'euros au 30 juin 2011, en hausse de 1% en 6 mois.

L'actif Net Réévalué EPRA au 30 juin 2011 s'établit à 40,5 € par action hors droit, contre 40,3 au 31 décembre 2010. Intégrant la mise à la juste valeur des instruments financiers, l'ANR triple net EPRA ressort à 39,6 € par action (39,0 € par action au 31 décembre 2010).

Ratio d'endettement de 30% - Trésorerie de 70 millions d'euros à fin août

Au 31 décembre 2010, la dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 489,1 millions d'euros.

Cette dette comprend notamment une dette hypothécaire long terme (échéance décembre 2014) de 245,8 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 juin 2014) de 250,0 millions d'euros destinée au financement des travaux et de projets de Lyon et Marseille. Il n'y a pas d'échéance de refinancement avant 2014.

Au 30 juin 2011, la dette est couverte à taux fixe à 95%, le coût moyen de cette dette ressort à 4,38%.

Le ratio *Loan-To-Value* ressort ainsi à 30,4% au 30 juin 2011, contre 29,2% au 31 décembre 2010.

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

¹ Actif Net Réévalué, hors droits, hors mise à juste valeur des instruments financiers

ANF Immobilier dispose au 30 juin 2011 d'une trésorerie de 34,5 millions d'euros, elle s'élève à près de 70 millions d'euros à fin août 2011. En complément de sa trésorerie, la société garde 51 millions d'euros de crédits disponibles non tirés.

Confirmation de l'objectif des loyers à 3-4 ans

Sur le patrimoine haussmannien de centre-ville, ANF Immobilier poursuit sa stratégie de gestion active de patrimoine visant à réduire la vacance en habitation à Marseille et à extérioriser le potentiel de réversion locatif des baux en cours. Le développement des réserves foncières d'ANF Immobilier à Marseille se poursuit, les travaux du projet Ilot 34 ont été lancés durant le 1^{er} semestre 2011 comme prévu dans notre plan de valorisation du foncier vacant. Il s'agit d'un ensemble mixte de 26 000 m² situé dans la zone Euroméditerranée.

En dépit d'un environnement économique incertain, les perspectives de chiffre d'affaires à 3-4 ans sont maintenues avec une forte croissance des loyers de 55%, pour atteindre plus de 100 millions d'euros annuels. Cette forte croissance résulte de la stratégie de revalorisation locative et repose sur l'identification précise des gisements locatifs.

Cette stratégie a déjà fait progresser les loyers annuels de centre-ville de 59% depuis 2005.

ANF Immobilier entend poursuivre sa stratégie prudente en matière d'endettement. La mise en œuvre du programme d'investissements en cours ne devrait ainsi pas entraîner une augmentation du ratio d'endettement (LTV) au-delà de 35-40%.

Agenda financier 2011

Présentation résultats semestriels	1 septembre 2011 (14:30 Paris + retransmission téléphonique)
Chiffre d'affaires 3e trimestre 2011	1 novembre 2011 (avant bourse)
Résultats 2011	15 mars 2012

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