

Paris, le 17 février 2012

- **Résultats opérationnels en forte augmentation**
  - Loyers en hausse de 21% (+12% à périmètre constant)
  - Cash-flow en augmentation de 33%
  - Progression de l'ANR à 42,2 € par action
- **Nouvelles acquisitions à Lyon et Bordeaux et poursuite des cessions**
- **Forte capacité financière**
  - Ratio d'endettement de 29% et 164 M€ de lignes de crédit disponibles
  - Dividende proposé à 1,69 € par action, +10%
- **Prévisions de loyers à l'horizon 2016 revues en hausse à plus de 120 M€**

Comptes consolidés (IFRS)	M€	Variation 2011/2010		2010	2009
	12 mois	Publié	Périmètre constant	12 mois	12 mois
Loyers	83.58	20.9%		69.13	65.06
B&B	33.10	1.1%	0.8%	32.74	30.94
Centre-ville	42.65	17.2%	22.3%	36.40	34.12
<b>Loyers récurrents</b>	<b>75.75</b>	<b>9.6%</b>	<b>11.9%</b>	<b>69.13</b>	<b>65.06</b>
EBITDA	69.56	23.0%		56.55	51.75
marge	83.2%			82%	80%
<b>EBITDA récurrent</b>	<b>61.73</b>	<b>9.1%</b>		<b>56.55</b>	<b>51.75</b>
marge	81.5%			81.5%	79.5%
<b>Cash Flow</b>	<b>51.77</b>	<b>33.0%</b>		<b>38.91</b>	<b>35.60</b>
<b>Cash Flow récurrent</b>	<b>43.94</b>	<b>12.9%</b>		<b>38.91</b>	<b>35.60</b>
<b>CF récurrent (€ par action)</b>	<b>1.60</b>	<b>12.6%</b>		<b>1.43</b>	<b>1.34</b>
Nb d'actions moyen (M)	27.39			27.30	26.55
<b>Investissements</b>	<b>73.32</b>			<b>64.86</b>	<b>114.27</b>
Variation de juste valeur (1)	44.04			35.95	-89.58
<b>Résultat Net</b>	<b>95.81</b>			<b>74.86</b>	<b>-53.98</b>

Comptes consolidés (IFRS)	M€	Publié	Publié	Publié
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Patrimoine ANF</b>	<b>1,650</b>	<b>1,573</b>	<b>1,505</b>	
B&B	513	492	476	
Centre-ville	1,137	1,081	1,028	
<b>Dette Nette</b>	<b>482</b>	<b>460</b>	<b>422</b>	
<b>ANR (€ par action) (2)</b>	<b>42.2</b>	<b>40.3</b>	<b>38.9</b>	
<b>ANR Triple Net (€ par action) (2)</b>	<b>40.8</b>	<b>39.0</b>	<b>37.8</b>	
<b>Endettement (LTV)</b>	<b>29.2%</b>	<b>29.2%</b>	<b>28.1%</b>	

(1) La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs de 2,2 M€

(2) Ajusté de l'attribution gratuite d'action de 1-pour-20 en 2010

Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins du document de référence.

## Résultats opérationnels en forte augmentation

### Loyers en hausse de 21% (+12% à périmètre constant)

Le chiffre d'affaires récurrent de l'année 2011 se monte à 75,7 millions d'euros, en progression de 11,9% à périmètre constant et 22,3% sur le patrimoine de centre-ville. Ces montants sont supérieurs aux prévisions communiquées par ANF Immobilier. En tenant compte des 7,8 millions d'euros d'éléments exceptionnels perçus suite au litige avec le Printemps, le chiffre d'affaires total de l'année 2011 s'élève à 83,6 millions d'euros.

- En 2011, ANF Immobilier a bénéficié des effets de la revalorisation locative sur ses baux tertiaires à Lyon et à Marseille et les loyers de commerces ont progressé de 27,9% à périmètre constant (40,4% à Lyon et 13,9% à Marseille).
- A Lyon, les loyers prime de marché restent orientés à la hausse à 2 500 €/m<sup>2</sup> HT en commerces et 260 €/m<sup>2</sup> HT en bureaux à Lyon. En matière commerciale, le bail du Printemps à Lyon a été renouvelé à un loyer de 2,4 millions d'euros annuels par rapport à 0,4 millions d'euros précédemment, soit une multiplication par 6 du loyer.
- A Marseille, les loyers de marché atteignent respectivement 600 €/m<sup>2</sup> HT et 220 €/m<sup>2</sup> HT en commerces et en bureaux. La livraison en fin 2010 du projet de bureaux Fauchier dans le quartier de la Joliette a produit son plein impact dans les loyers de 2011. Ainsi, les loyers de bureaux de patrimoine de centre-ville progressent de 29% à périmètre constant.
- Les loyers payés par B&B pour la location des murs d'hôtels représentent 44% des loyers récurrents et présentent la caractéristique d'être de long terme (2019), fixes, indexés et sécurisés par un locataire de premier plan de l'hôtellerie économique. Les loyers sont indexés à la date du premier novembre sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) du 2<sup>ème</sup> trimestre (T2). La dernière variation de cet indice était de 2,25%, cette augmentation s'appliquera donc sur les loyers des 10 premiers mois de l'année 2012, jusqu'à la nouvelle parution de l'indice.

### **Cash-flow en augmentation de 33%**

Le cash-flow récurrent progresse de 13% à 43,9 millions d'euros, soit 1,60 € par action.

L'EBITDA récurrent s'élève à 61,7 millions d'euros, en hausse de 9%. En tenant compte des loyers exceptionnels liés au renouvellement du bail avec le Printemps, l'EBITDA se monte à 69,6 millions d'euros.

### **Progression de l'ANR à 42,2 € par action**

L'actif Net Réévalué au 31 décembre 2011 s'établit à 42,2 € par action, en hausse de 4,7% par rapport au 31 décembre 2010. Intégrant la mise à la juste valeur des instruments financiers, l'ANR triple net ressort à 40,8 € par action.

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier est en hausse de 6,7% à périmètre constant par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010.

La valeur d'expertise établie par deux experts indépendants, ressort à 1 650 millions d'euros ; elle était de 1 573 millions d'euros au 31 décembre 2010. La valeur se répartit entre 451 millions d'euros à Lyon, 673 millions d'euros à Marseille, 513 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B et 13 millions d'euros pour les récentes acquisitions réalisées en fin d'année 2011.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant s'échelonner entre 2012 et 2016, sont valorisés à 166,7 millions d'euros au 31 décembre 2011, en hausse de 7,5% en 12 mois. La valeur des projets s'apprécie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les projets TAT et Euromed concentrent la majorité de cette variation avec une progression de respectivement 8% et 25%.

Les expertises traduisent une baisse très sélective des taux de capitalisation d'environ 10 à 25 points de base. Cette appréciation des taux a été rendue possible par la hausse des loyers, la qualité intrinsèque du patrimoine haussmannien et sa localisation exceptionnelle en centre-ville. La solidité du modèle B&B, 3<sup>ème</sup> 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 également une légère baisse des taux de capitalisation depuis décembre 2010. Le taux de capitalisation moyen du portefeuille ressort à 6,57%.

## **Nouvelles acquisitions à Lyon et Bordeaux et poursuite des cessions**

Durant l'année 2011, ANF Immobilier a acquis deux nouvelles opérations permettant de rééquilibrer le portefeuille vers des actifs tertiaires : le MilkyWay à Lyon et le Nautilus à Bordeaux. Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement dans des métropoles régionales très dynamiques disposant d'infrastructures de grande qualité. ANF Immobilier choisit d'investir dans des nouveaux quartiers dotés d'un fort potentiel de valorisation. Ces investissements ont représentés 13,4 millions d'euros en 2011 sur un engagement total de 44,2 millions d'euros, et portant sur 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

En 2011, 43,0 millions d'euros d'actifs ont été cédés extériorisant une prime de 10% sur les dernières valeurs d'expertises de décembre 2010 et contribuant ainsi au financement de projets à plus fort potentiel. En matière de logements, ANF Immobilier a vendu 14 000 m<sup>2</sup> d'habitations en 2011 avec des prix de vente de logements réalisées au détail atteignant 4 000 €/m<sup>2</sup> à Marseille et 5 000 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Depuis 2006, près de 180 millions d'euros d'actifs ont été cédés à Lyon et Marseille.

Pour l'année 2012, ANF Immobilier envisage la réalisation au minimum de 30 millions d'euros de cessions d'actifs, dont 43% sont déjà sécurisés.

## **Forte capacité financière**

### **Ratio d'endettement de 29% et 164 M€ de lignes de crédit disponibles**

Le ratio *Loan-To-Value* ressort à 29,2% au 31 décembre 2011, stable par rapport au 31 décembre 2010. ANF Immobilier reste une des foncières les moins endettées. Sur ses crédits, ANF Immobilier respecte très largement ses covenants bancaires que sont le ratio *Loan-To-Value* (fixé à 50%) et l'ICR.

Au 31 décembre 2011, la dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 482,3 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.

Au 31 décembre 2011, la dette est couverte à taux fixe à 95%, le coût moyen de cette dette ressort à 4,30%, avec une maturité moyenne de 3 ans.

ANF Immobilier dispose au 31 décembre 2011 de 164 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 37,8 millions d'euros.

### **Dividende proposé à 1,69€ par action, +10%**

Le dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale sera de 1,69 € par action, il était de 1,54 € par action l'année dernière, soit une progression de 10%. Sur la base du cours au 31 décembre 2011, ce dividende représente un rendement de 6%.

Eurazeo, actionnaire principal d'ANF Immobilier, a réduit sa participation de 59,2% à 51,6% en distribuant à ses actionnaires des titres ANF Immobilier. Cette opération a permis l'augmentation de la taille du flottant d'ANF Immobilier et surtout la nette amélioration de la liquidité boursière, qui a plus que doublé. Cela permet d'envisager l'éligibilité d'ANF Immobilier à l'indice EPRA, en mars 2012.

## **Prévisions de loyers à l'horizon 2016 revues en hausse à plus de 120 M€**

En 2012, les loyers d'ANF Immobilier sont attendus à plus de 78 millions d'euros, soit une progression de 6% à périmètre constant, dont 8% à périmètre constant sur le patrimoine de centre-ville provenant essentiellement de la réversion locative.

A moyen terme, ANF Immobilier revoit ses perspectives de loyers à la hausse et envisage désormais de porter ses loyers récurrents à plus de 120 millions d'euros à l'horizon 2016. Cette forte croissance repose sur les leviers de croissance déjà identifiés que sont la réduction de la vacance en habitation à Marseille, la réversion locative et la livraison de projets. S'ajoutent à ces éléments le programme d'arbitrage d'actif, permettant un meilleur redéploiement des ressources sur des actifs à plus fort rendement, ainsi que la prise en compte d'une indexation comprise entre 2,0 et 2,5%.

En application des préconisations du Code de gouvernement d'entreprise relatives à l'échelonnement dans le temps du renouvellement des mandats des membres du Conseil et à la féminisation de ses membres, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011 afin de désigner quatre administrateurs sortants par an pour les trois prochaines années. Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les mandats de Messieurs Eric Le Gentil, Philippe Monnier et Théodore Zarifi. Monsieur Bruno Bonnell

n'ayant pas souhaité le renouvellement de son mandat, le Conseil de Surveillance a décidé de proposer la nomination de Madame Sabine Roux de Bézieux en temps que membre du Conseil.

Enfin, le caractère indépendant du Conseil va être renforcé par la décision prise par Monsieur Patrick Sayer de proposer la présidence du Conseil à Monsieur Alain Lemaire. Ce dernier a demandé à Monsieur Patrick Sayer de reprendre la fonction de vice-président qu'il occupait il y un an.

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

*Les résultats 2011 traduisent une forte progression des loyers et du cash-flow. La bonne structure financière d'ANF Immobilier va nous permettre de continuer le développement notamment dans nos implantations que sont Marseille, Lyon, et Bordeaux afin d'y renforcer la position d'ANF Immobilier. Ceci nous permet de revoir à la hausse nos prévisions de croissance à moyen terme avec un objectif de loyer dépassant les 120 millions d'euros en 2016. »*

x

x

x

**Agenda financier 2012**

Résultats 2011	17 février 2012 (avant bourse)
Présentation des résultats 2011	17 février 2012 (11h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	10 mai 2012 (avant bourse)
Résultats semestriels 2012	29 août 2012 (avant bourse)
Présentation des résultats semestriels 2012	29 août 2012 (14h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)

**A propos d'ANF Immobilier**

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de 1,7 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](mailto:glucas@image7.fr)

**Contact Analystes – ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT**

Tél : +33 1 44 15 01 11 - [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)