

Paris, le 29 août 2011

- **Négociations exclusives en vue de la cession d'une partie du patrimoine lyonnais**
- **Poursuite des négociations en vue de la cession de B&B Hotels**
- **Résultats du 1^{er} semestre 2012**
 - **6% de hausse des loyers à périmètre constant, +8% de hausse sur le patrimoine de centre-ville**
 - **ANR = 41,2 € par action**
 - **Ratio d'endettement de 32% - Trésorerie de 15 millions d'euros à fin août**

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

« Les cessions envisagées s'inscrivent dans la stratégie d'une société foncière qui est de valoriser ses actifs, et de procéder à des arbitrages dans le meilleur intérêt de l'ensemble des actionnaires. Je me réjouis des conditions dans lesquelles ces opérations se réaliseront, et ce grâce au travail des équipes depuis sept ans. ANF Immobilier poursuivra activement son métier et disposera des moyens nécessaires pour assurer son développement. »

Comptes consolidés (IFRS)	2012		Variation 2012/2011		2011	2010
	M€	6 mois	Publié	Périmètre constant	6 mois	6 mois
Loyers	38.5	-14.9%			45.2	34.0
B&B	16.9	2.8%	2.8%		16.5	16.3
Centre-ville	21.5	-25.1%	7.8%		28.8	17.4
Loyers récurrents	38.5	2.9%	5.6%		37.4	34.0
EBITDA	30.6	-20.2%			38.3	27.4
marge	79.5%				84.7%	80.6%
EBITDA récurrent	30.6	0.3%			30.5	27.4
marge	79.5%				81.5%	80.6%
Cash Flow	21.8	-26.4%			29.6	18.9
Cash Flow récurrent	21.8	0.1%			21.7	18.9
CF récurrent (€ par action)	0.8	-0.2%			0.8	0.7
Nb d'actions moyen (M)	27.4				27.3	27.3
Investissements	46.0				29.6	41.8
Variation de juste valeur ⁽¹⁾	-3.1				20.6	9.5
Résultat Net	18.0				50.11	27.56

	M€		Publié	Publié
	Publié	30/06/2012	31/12/2011	31/12/2010
Patrimoine ANF	1,685		1,650	1,573
B&B	512		513	492
Centre-ville	1,173		1,137	1,081
Dettes Nette	542		482	460
ANR (€ par action) ⁽²⁾	41.2		42.2	40.3
ANR Triple Net (€ par action) ⁽²⁾	39.7		40.8	39.0
Endettement (LTV)	32.2%		29.2%	29.2%

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

(2) 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.

Négociations exclusives en vue de la cession d'une partie du patrimoine lyonnais
Poursuite des négociations en vue de la cession de B&B Hotels

ANF Immobilier a reçu, postérieurement au 30 juin 2012, deux offres s'élevant au total à 816,6 millions d'euros. La première offre - émise par un consortium composé de Foncière des Murs associé à La Française REM - concerne les murs d'hôtels de B&B finalement valorisés par le consortium à 503,5 millions d'euros. La seconde offre émise par le groupe britannique Grosvenor porte sur une part significative du patrimoine lyonnais et s'élève à 313,1 millions d'euros. Les deux offres prévoient que les investissements engagés par ANF Immobilier en 2012 soient revalorisés dans le prix à l'euro l'euro.

Conjointement, ces offres extérioriseraient dans les comptes du second semestre 2012 une décote limitée à 5,0% par rapport aux valeurs d'expertises de 859,4 millions d'euros pour le périmètre concerné.

L'offre sur les murs d'hôtels de B&B consiste en une première tranche de 160 hôtels puis les 7 hôtels restants seraient cédés ultérieurement au consortium, éventuellement ajustée des investissements réalisés. ANF Immobilier remboursera la dette hypothécaire affectée aux actifs au fur et à mesure des cessions des hôtels.

L'offre sur le patrimoine lyonnais porte sur les immeubles jugés à maturité. Elle concerne ainsi l'ensemble du patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon, à l'exception des actifs à potentiel que sont le projet TAT, l'hôtel Carlton, le projet MilkyWay et deux immeubles situés rue de la République à proximité de l'Opéra.

S'agissant d'actifs matures et considérant le niveau des offres, la qualité des acquéreurs ainsi que l'absence de condition de financement pour l'offre sur le patrimoine de Lyon, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à poursuivre les négociations avec les deux acquéreurs. Ainsi, le consortium et Grosvenor bénéficient chacun d'une exclusivité.

Les deux transactions sont soumises à diverses conditions suspensives, notamment une condition de financement pour le consortium, mais aussi la finalisation des audits.

Les cessions pourraient se réaliser dans le courant du mois de novembre 2012.

Perspectives

Suite à ces cessions, ANF Immobilier gardera des moyens significatifs pour assurer son développement au cours des années à venir. Elle entend se redéployer vers des programmes d'investissement à forte valeur ajoutée. En particulier, la société poursuivra les développements en cours à Marseille et Lyon desquels elle attend une forte revalorisation locative à l'horizon 2016. Par ailleurs, les nouvelles ressources issues des deux ventes permettront à ANF Immobilier d'envisager un plan d'acquisition d'actifs de croissance, notamment pour la poursuite de sa politique de développement à Bordeaux.

A l'horizon 2016, ANF Immobilier a l'ambition de doubler ses loyers par rapport aux loyers 2012 estimés à 30,8 millions d'euros, pro forma des deux cessions.

Résultats du 1^{er} semestre 2012

6% de hausse des loyers à périmètre constant, +8% de hausse sur le patrimoine de centre-ville

Les loyers consolidés sont en progression de 5,6 % à périmètre constant et s'élèvent à 38,5 millions d'euros. Ils se composent de 21,5 millions d'euros sur le patrimoine de centre-ville et de 16,9 millions d'euros sur le patrimoine hôtelier. Lors de l'exercice précédant, ANF Immobilier avait perçu un montant de 7,8 millions d'euros de loyer non récurrents liés au rattrapage du bail Printemps. À périmètre constant, et en retraçant l'impact du rappel de loyer facturé au Printemps sur les exercices antérieurs, les loyers du patrimoine de centre-ville progressent de 7,8 %. Les loyers viennent pour 44% de la location des murs d'hôtels au groupe B&B, pour 27% des commerces de centre-ville, pour 13% de l'habitation et pour 13% des bureaux. 3% des loyers viennent de la location de parkings et autres types d'activité.

À Lyon, l'activité locative des commerces est restée très dynamique rue de la République. La demande est restée soutenue à des références prime entre 2 000 et 2 600 euros/m² UP. L'activité en bureaux s'est également maintenue avec des références des loyers de l'ordre de 260 euros/m². En habitation, la

commercialisation des nouveaux logements issus du projet mansardes a permis de mettre sur le marché une nouvelle offre d'appartements d'exception situés en plein cœur de la rue de la République et au dernier étage des immeubles. A périmètre constant, les loyers perçus par ANF Immobilier à Lyon progressent de 12,2 % pour s'établir à 9,9 millions d'euros, avec une hausse marquée dans le commerce de 12,6 %.

À Marseille, des nouveaux baux ont été signés en commerces dans la rue de la République, en particulier avec les enseignes Daily Monop, Naturalia, Osiris ou encore Brioche Dorée. Pour ses surfaces de bureaux, de nouveaux loyers prime ont été actés entre 180 et 200 €/m² HT HC. A périmètre constant, les loyers perçus par ANF Immobilier à Marseille progressent de 4,5 % à 11,7 millions d'euros, avec une hausse marquée dans les bureaux de 8,9 %.

Dans le segment de l'hôtellerie, les loyers en provenance de B&B sont en hausse de 3% à 16,9 millions d'euros.

Actif Net Réévalué de 41,2 € par action¹

La valeur du patrimoine de centre-ville d'ANF Immobilier s'élève à 1 685 millions d'euros au 30 juin 2012. Le marché immobilier est resté stable, et marque toujours un intérêt pour les actifs prime, notamment commerciaux. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers sont globalement restés stables pour les immeubles de centre ville et le taux de capitalisation moyen pour les hôtels B&B est de 6,54%.

L'Actif Net Réévalué au 30 juin 2012 se monte à 41,2 €/action. Il est en diminution par rapport à l'ANR au 31 décembre 2011 de 42,2 €/action compte tenu de la distribution annuelle d'un dividende de 1,69 € par action, intervenue au premier semestre. Au 30 juin 2011, l'ANR était de 40,5 € par action, soit une progression de 2% en un an.

L'ANR Triple Net s'établit 39,7 €/action (40,8 €/action au 31 décembre 2011).

Ratio d'endettement de 32% - Trésorerie de 15 millions d'euros à fin août

Avec un ratio d'endettement de 32,2 %, ANF Immobilier reste la foncière la moins endettée du secteur en France. Au 30 juin 2012, la dette nette d'ANF Immobilier se monte à 542,1 millions d'euros comprenant une trésorerie de 15,8 millions d'euros. Le coût moyen de la dette s'élève à 4,09%, en baisse par rapport à l'an dernier (4,30%).

En outre à la date de la publication des comptes semestriels, la Société dispose de 126,0 millions d'euros de crédits disponibles non tirés.

Agenda financier 2012

29/08/2012 (avant bourse)	Résultats du 1er semestre
09/11/2012 (avant bourse)	Chiffre d'affaires du 3e trimestre
20/03/2013 (avant bourse)	Résultats annuels 2012
06/05/2013 10:00	Assemblée Générale des actionnaires
28/08/2013 (avant bourse)	Résultats du 1er semestre 2013

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 fait partie de l'indice EPRA

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

Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com

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