

Paris, le 19 mars 2013

Une nouvelle stratégie de croissance pour ANF Immobilier
Première mise en œuvre : trois investissements annoncés

Après six ans d'un travail d'asset management actif, ANF Immobilier a cédé en 2012, dans d'excellentes conditions financières, le patrimoine lyonnais arrivé à maturité pour un montant de 311,5 millions d'euros hors droits ainsi que la quasi-totalité de son portefeuille hôtelier (acquis en 2007) pour un montant de 476,7 millions d'euros hors droits. Ces cessions ont permis une distribution aux actionnaires d'un montant de 494,7 millions d'euros (17,9 € par action).

Les compétences démontrées par ses équipes dans la mise en valeur de quartiers urbains et son faible endettement sont deux des atouts permettant à la Société de poursuivre cette stratégie de croissance, créatrice de valeur pour ses actionnaires. ANF Immobilier privilégiera les investissements dans des métropoles régionales françaises à fort potentiel.

Pour 2013, ANF Immobilier anticipe une croissance de 14% de ses loyers à 35 millions d'euros.

Résultats 2012

Le **chiffre d'affaires** de l'année 2012 se monte à 71,5 millions d'euros en progression de 2,1% par rapport à 2011 (pro forma des cessions de Lyon et du portefeuille B&B intervenues en novembre 2012 et hors incidence du loyer rétroactif du Printemps perçu en 2011). A périmètre constant, les loyers progressent de 3,7% et sur le patrimoine de centre-ville de 4,6%. Sur la base des ventes réalisées en fin d'année 2012 (Lyon et portefeuille B&B), les loyers 2012 – pro forma des cessions – s'élèveraient à 30,6 millions d'euros répartis principalement en 40% en provenance des commerces, 24% de l'habitation, 22% des bureaux, 9% des hôtels.

Le **cash-flow** s'élève à 40,4 millions d'euros, soit 1,47 € par action. Il progresse de 2,9% par rapport au cash flow 2011 pro forma.

Le **résultat net consolidé** négatif de 65,1 millions d'euros résulte des opérations de cession, qui se sont par ailleurs traduites par une plus-value dans les comptes sociaux de 191,3 millions d'euros et la distribution aux actionnaires de 494,7 millions d'euros.

La **valeur d'expertise** établie par deux experts indépendants ressort à 884 millions d'euros hors droits. Elle se répartit entre 703 millions d'euros à Marseille, 136 millions d'euros à Lyon, 16 millions d'euros à Bordeaux et 29 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

ANF Immobilier reste une des foncières les moins endettées. Le ratio *Loan-To-Value* ressort à 33% au 31 décembre 2012. La Société respecte très largement ses covenants bancaires (LTV et ICR). La dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 291,8 millions d'euros pour un coût moyen de 4,09% et une maturité moyenne de 2 ans. La Société dispose de 98,5 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 22,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012, l'**actif net réévalué** triple net s'établit à 30,7 € par action et à 30,5 € par action, selon la méthode de l'EPRA.

Plan stratégique 2013 – 2017 : un programme ambitieux

Un plan d'acquisitions de 240 millions d'euros est mis en oeuvre, complété par des investissements à hauteur de 170 millions d'euros dans les rénovations et projets en cours à Marseille et Lyon. Dans le même temps, la Société poursuit sa politique d'arbitrage pour plus de 200 millions d'euros, notamment sur le logement.

ANF Immobilier continuera à investir dans les métropoles régionales de province où elle est déjà présente comme Lyon, Bordeaux et Marseille, sans exclure la possibilité de s'implanter dans d'autres villes, avec

l'ambition d'y établir une présence durable. Les acquisitions concernent principalement des actifs tertiaires (bureaux, commerces ou hôtels).

Le déploiement de ce plan stratégique entre 2013 et 2017 portera les loyers annuels à 67 millions d'euros environ, soit une progression annuelle de 17% sur la base des loyers pro forma 2012.

Première mise en œuvre : trois investissements annoncés

ANF Immobilier poursuit son développement à Bordeaux dans le quartier des Bassins à Flots. Après un premier immeuble de bureaux d'environ 13 000 m², occupé par la société C Discount, ANF Immobilier se porte acquéreur d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement (VEFA). Situé à proximité de la nouvelle Cité des Civilisations du Vin, il développera 3 732 m² utiles sur six étages. Les travaux de construction d'un coût de 10 millions d'euros débuteront en juillet 2013 pour s'achever en novembre 2014. L'immeuble fera l'objet d'une certification HQE.

Toujours à Bordeaux, l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique et ANF Immobilier ont signé un protocole pour l'étude d'un programme immobilier d'environ 54 200 m². Cet îlot, particulièrement bien situé à Bordeaux dans l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, est à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV. Le développement envisagé comprendrait notamment trois immeubles de bureaux (30 400 m²), deux hôtels de 3 et 4 étoiles (11 600 m²), des commerces (4 000 m²), des logements (7 200 m²) et des parkings. Ces investissements viseraient l'atteinte d'une haute performance environnementale. Cette opération, qui pourrait se concrétiser à l'été 2013, serait développée en partenariat avec Vinci Immobilier.

A Marseille, ANF Immobilier s'est positionné sur l'achat de deux hôtels, situés dans le périmètre du projet Arema-Vélodrome (plus de 100 000 m² autour de la réhabilitation du stade), qui créera dans ce nouvel éco-quartier un pôle événementiel et commercial comprenant également des bureaux, des logements et une clinique du sport. Le premier hôtel offrira une capacité de 126 chambres 4 étoiles et le second hôtel, une capacité de 162 chambres de catégorie économique. Les deux établissements – comme les autres équipements - seront livrés pour l'Euro 2016. L'investissement total pour les deux hôtels est estimé à 24 millions d'euros.

A Lyon, la société étudie également plusieurs opportunités d'investissement.

Assemblée Générale : dividende et nomination d'un membre du Conseil de Surveillance

Lors de l'Assemblée Générale qui sera convoquée le 6 mai 2013, il sera proposé le versement d'un solde du dividende de 1 € par action. Sur la base du cours de clôture au 19 mars 2013, ce dividende représente un rendement de 4,6% et viendra compléter les distributions réalisées en fin d'année 2012, (pour mémoire : 17,9 € par action), consécutives aux cessions des patrimoines hôtelier et lyonnais.

Il sera également proposé aux actionnaires la nomination en tant que membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Sébastien Didier, membre du Directoire de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse en remplacement de Monsieur Jean-Luc Bret.

X

X

X

Comptes consolidés (IFRS)	M€	2012	2011*	Variation	2011	2010
		12 mois	Pro Forma	2012/2011	12 mois	12 mois
Loyers		71.47	69.98	2.1%	83.58	69.13
B&B		29.66	29.14		33.10	32.70
Centre-ville		41.82	40.84		50.50	36.40
Loyers récurrents		71.47	69.98	2.1%	75.75	69.13
EBITDA		56.26	56.08	0.3%	69.56	56.55
marge		78.7%	80.1%	0.2	83%	82%
EBITDA récurrent		56.26	56.08	0.3%	61.73	56.55
marge		78.7%	80.1%	0.0	81.5%	81.8%
Cash Flow		40.43	39.29	2.9%	51.77	38.91
Cash Flow récurrent		40.43	39.29	2.9%	43.94	38.91
CF récurrent (€ par action)		1.47			1.60	1.43
Nb d'actions moyen (M)		27.43			27.39	27.30
Investissements		97.14			73.32	64.86
Variation de juste valeur (1)		-69.63			44.04	35.95
Résultat Net		-65.14			95.81	74.86

M€	Publié	Publié	Publié
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Patrimoine ANF	884	1,650	1,573
Centre-ville	855	1,137	1,081
Hôtels	29	513	492
Dette Nette	292	482	460
ANR (€ par action) (2)	31.7	42.2	40.3
ANR Triple Net (€ par action) (2)	30.7	40.8	39.0
Endettement (LTV)	33.0%	29.2%	29.2%

* Comptes 2011 pro forma, retraités des cessions intervenues en novembre 2012 et de l'incidence du loyer rétroactif du Printemps perçu en 2011.

1) La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs de -53,9 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.

X

X

X

Agenda financier 2013

Résultats 2012	19 mars 2013 (après bourse)
Présentation des résultats 2012	20 mars 2013 (14h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2013	6 mai 2013 (avant bourse)
Résultats semestriels 2013	28 août 2013 (avant bourse)
Présentation des résultats semestriels 2013	28 août 2013 (14h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de près de 900 millions d'euros, dans les centres-villes de Marseille, Lyon et Bordeaux. 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 Eurazoo.
www.anf-immobilier.com

Contact ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT

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

Contact Presse : Perrine PIAT

Tél : +33 1 58 47 94 66 - perrine.piat@havasww.com