



Paris, le 28 août 2008

Résultats du 1^{er} semestre 2008

Poursuite de la croissance du patrimoine de centre-ville et bénéfice de l'acquisition des murs d'hôtels de B&B

Le Conseil de Surveillance d'ANF s'est réuni le 28 août 2008 sous la présidence de M. Alain Hagelauer.

Normes IFRS (Audités - en millions d'euros)	Jun 2008 (6 mois)	Jun 2007 (6 mois) (1)	Variation (%)
Loyers	28,631	12,805	+124
Excédent Brut d'Exploitation (2)	25,600	9,444	+171
Résultat opérationnel	19,734	4,886	+334
Variation de la juste valeur	44,289	80,657	NS
Résultat Net Consolidé	58,669	81,952	NS
Cash Flow Courant (3)	14,684	4,286	+242

(1) période n'intégrant pas de loyers provenant de B&B

(2) avant plus-value de cession d'actif

(3) Résultat opérationnel retraité des amortissements et provisions, de l'impact IFRS 2 et des frais financiers nets

Données par action	Jun 2008 (6 mois)	Jun 2007 (6 mois) (1)	Variation (%)
Cash Flow Courant (3)	0,60	0,26	+131

Données par action	Jun 2008	Déc. 2007	Variation (%)
ANR(4) hors droits	44,81	43,57(5)	+3

(4) Capitaux propres consolidés au 30 juin 2008 de 1 144,9 millions d'euros ; nombre de titres retraité des actions d'auto contrôle

(5) Ajusté pour tenir compte de l'attribution gratuite de 1 action pour 20

Progression des loyers : +16 % (à périmètre constant)

Les loyers perçus par ANF s'élèvent à 28,6 millions d'euros au 30 juin 2008. Ils se décomposent en 14,8 millions d'euros pour les patrimoines de Lyon et Marseille et 13,8 millions d'euros pour les loyers provenant de B&B. Sur le patrimoine de centre-ville de Lyon et Marseille, à périmètre constant, le chiffre d'affaires est en hausse de 16%, passant de 12,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 à 14,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2008.

En dépit d'un environnement de marché difficile, cette progression des loyers témoigne de la capacité d'ANF à poursuivre la renégociation de ses baux et à bénéficier de nouveaux loyers issus des livraisons des premiers projets de développement.

Croissance des Cash Flow : +242%

La forte progression des cash flow traduit notamment l'impact de l'opération de rachat des murs des hôtels B&B au travers des loyers triple nets perçus par ANF.

Augmentation de la valeur du patrimoine : +12%

La valeur du patrimoine de la société ANF au 30 juin 2008 - établie comme à l'habitude par deux experts indépendants - ressort à 1 497 millions d'euros (1 382 millions d'euros au 31 décembre 2007). Cette progression des valeurs d'expertises, réalisées sur la base de taux de capitalisation inchangés par rapport au 31 décembre 2007, est justifiée par la



localisation de premier ordre des actifs d'ANF situés en plein centre-ville, la progression des loyers et le potentiel toujours existant de revalorisation.

Les valeurs d'expertises se répartissent en 412 millions d'euros à Lyon, 624 millions d'euros à Marseille et 461 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

La valeur du patrimoine de centre-ville de Lyon et Marseille progresse de 12% par rapport à décembre 2007 (922 millions d'euros). Les projets sont valorisés à 182 millions d'euros en hausse de 10% par rapport à décembre 2007 (166 millions d'euros).

Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, habitations), les valeurs métriques du patrimoine bâti issues de ces expertises ressortent à 3 100 €/m² environ.

Un taux d'endettement faible

La dette nette d'ANF s'élève à 341,2 millions d'euros au 30 juin 2008. Le taux d'endettement (ratio LTV) se situe donc toujours à un niveau très bas de 23%.

Par ailleurs, 97% de cette dette est à taux fixe (inférieur à 5%), au 31 août 2008.

Perspectives

A Lyon, l'installation de nouvelles enseignes contribuera à l'augmentation de la valeur locative de la Rue de la République. A Marseille, l'attractivité commerciale de la Rue de la République permettra de prolonger la commercialisation déjà engagée sur la partie basse de la rue.

La livraison des projets, débutée en 2007, a un effet accélérateur significatif sur les loyers. Conformément à son plan, ANF poursuivra ses projets de développement à Lyon et à Marseille dont le rendement net attendu est supérieur à 8,5%.

Enfin, l'ouverture de nouveaux hôtels B&B et le passage au nouveau concept concourront à l'évolution de la valorisation de ces hôtels.

Agenda financier 2008

Présentation des résultats du 1^e semestre : 3 septembre 2008 (Paris)

Chiffre d'affaires 3^e trimestre 2008 : 14 novembre 2008

A propos d'ANF

ANF (ISIN FR0000063091), acteur important des centres-villes de Lyon et Marseille, est une société foncière de statut SIIC de premier plan, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire.

Elle est également propriétaire des murs de 160 hôtels en France, tous exploités par la chaîne B&B. Avec une capitalisation de l'ordre du milliard d'euros, et cotée sur l'Eurolist A d'Euronext Paris, ANF est une société du groupe Eurazeo (62,8%).

Contact Presse - ANF : Grégoire LUCAS

Tél : +33 1 53 70 74 94

E-mail : glucas@image7.fr

Contact Investisseurs et Analystes - ANF : Jean-Annet de SAINT RAPT

Tél : +33 1 44 15 01 11

E-mail : investorrelations@anf-immobilier.com