

Paris, le 31 août 2010

**Résultats 1<sup>er</sup> semestre 2010 : Poursuite de la forte progression des loyers et du cash-flow**

- Progression des loyers de 7,2% à périmètre constant
- Amélioration de la marge EBITDA de 2,3 points à 80,6%
- Hausse de 7,5% du cash-flow récurrent
- Un programme de 55 M€ de cessions en cours

Janvier - juin (k€) IFRS	S1 2010	S1 2009	Ecart vs. 2009
<b>Loyers</b>	<b>34 004</b>	<b>31 987</b>	<b>6.3%</b>
B&B	16 268	15 260	6.6%
Marseille-Lyon	17 735	16 727	6.0%
<b>EBITDA</b>	<b>27 396</b>	<b>25 256</b>	<b>8.5%</b>
Marge	80.6%	79.0%	161
<b>Cash-flow récurrent</b>	<b>18 852</b>	<b>17 553</b>	<b>7.4%</b>
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>9 550</b>	<b>-92 612</b>	<b>NS</b>
<b>Résultat Net</b>	<b>27 564</b>	<b>-77 346</b>	<b>NS</b>

Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

***Bruno Keller, président du Directoire :***

A l'occasion de la publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier a déclaré : « Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, ANF Immobilier constate une croissance de ses loyers et une amélioration de sa rentabilité. Cette augmentation va se poursuivre grâce à la revalorisation des loyers et à la livraison des projets de développement. En conséquence, la croissance annuelle des loyers de centre-ville à périmètre constant devrait dépasser 10% en 2010. »

***Activité & résultats : un cash-flow récurrent en hausse de 7,5%***

L'activité locative est restée très soutenue au premier semestre avec des signatures supérieures à 14 700 m<sup>2</sup> (vs. 15 378 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2009), soulignant le dynamisme et l'attractivité des zones où ANF Immobilier est implantée. Ainsi, dans la partie de la rue de la République de Lyon située à proximité de la place Bellecour, ANF Immobilier a conclu des baux de commerces à des valeurs moyennes proches de 2 600 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de près de 30% par rapport au dernier loyer *prime* atteint sur cette zone.

La stratégie de revalorisation locative s'est poursuivie notamment pour les commerces (26% de la valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 30 juin 2010) pour lesquels les loyers progressent à périmètre constant de 20,4% à Lyon et de 16,4% à Marseille.

La structure de coûts d'ANF Immobilier est stable et la marge EBITDA progresse à 80,6% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2010, soit une amélioration de 2,3 points par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (78,3%).

Le cash-flow récurrent progresse de 7,5% à 18,8 M€ soit 0,71 € par action.

***Poursuite des investissements pour une rentabilité nette attendue au delà de 8%***

ANF Immobilier a investi 42,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2010 dans ses projets de développement et de rénovation, conformément à son plan.

Ce programme porte sur la réhabilitation et la restructuration d'îlots du patrimoine de centre-ville, mais aussi sur le développement d'immeubles neufs mixtes et de bureaux, à Lyon et à Marseille.

Le rendement initial net attendu sur le coût des travaux réalisés est supérieur à 8%. Au cours du second semestre 2010, deux projets de développement devraient être finalisés (Fauchier et Forbin). Ces projets, intégralement pré-loués représentent un investissement total de 31 M€.

Le financement des travaux engagés est couvert par les ressources financières d'ANF Immobilier (disponibilités et lignes de crédit disponibles non utilisées).

***Un programme de cession de 55 M€***

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2010, ANF Immobilier a engagé 55 M€ de cessions pour lesquels la rentabilité future attendue était inférieure aux exigences d'ANF Immobilier. Un total de 23,4 M€

de cessions a déjà été réalisé et 15,0 M€ supplémentaires sont sécurisés à ce jour. Le prix de cession de ces immeubles est en ligne avec les valeurs d'expertise du 31 décembre 2009.

### ***Progression des valeurs d'expertise***

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 30 juin 2010 (établie par deux experts indépendants) ressort à 1 543 M€ hors droits (vs. 1 504 M€ au 31 décembre 2009). Les valeurs d'expertises se répartissent en 621 M€ à Marseille (613 M€ au 31 décembre 2009), 433 M€ à Lyon (417 M€ au 31 décembre 2009), et 489 M€ pour les murs d'hôtels de B&B (474 M€ au 31 décembre 2009). Ces expertises impliquent une valorisation moyenne du patrimoine bâti de centre-ville (commerces, bureaux et habitations, hors développements) de 2 606 €/m<sup>2</sup> à Marseille et de 4 621 €/m<sup>2</sup> à Lyon.

### ***ANR à 38,5 € par action (avant mise à la juste valeur des instruments financiers de couverture)***

L'ANR ressort à 38,5 € par action au 30 juin 2010, soit un recul de 0,4 € par action par rapport à l'ANR au 31 décembre 2009 (38,9 € par action, retraité de l'attribution d'actions gratuites). Cet écart résulte des impacts suivants :

- Versement du dividende (-1,36 € par action)
- Impact du résultat récurrent (+0,67 € par action)
- Variation de la juste valeur des actifs (+0,30 € par action)

L'ANR liquidatif (ANR triple net après la mise à la juste valeur des instruments financiers destinés à couvrir les emprunts en cours) ressort à 36,9 € par action (vs. 37,8 € par action au 31 décembre 2009)

### ***Une structure financière largement sécurisée***

Le coût moyen des financements s'établit à 4,43% au 30 juin 2010. La dette d'ANF Immobilier est couverte à 95% contre une hausse des taux d'intérêts.

Le ratio de *loan-to-value* (LTV) ressort à 30,6% au 30 juin 2010 (28,1% au 31 décembre 2009) et le ratio *Interest Cover* (ICR) se monte à 3,2x au 30 juin 2010 (3,3x au 31 décembre 2009). ANF Immobilier n'a à faire face à aucune échéance de refinancement avant 2014 et dispose de capacités d'endettement complémentaires pour le financement de ses développements et pour des opportunités d'investissement.

#### **Agenda financier 2010**

Chiffre d'affaires 3e trimestre 2010

vendredi 12 novembre 2010

#### **A propos d'ANF**

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

Elle est également propriétaire des murs de 167 hôtels en France, tous exploités par la chaîne B&B.

Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF est une société du groupe Eurazeo.

**Contact Presse - ANF : Grégoire LUCAS**  
Tél : +33 1 53 70 74 94 - [glucas@image7.fr](mailto:glucas@image7.fr)

**Contact Analystes – ANF : Jean-Annet de SAINT RAPT**  
Tél : +33 1 44 15 01 11 - [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)