

Paris, le 9 février 2011

- **Loyers 2010 : progression organique de plus de 12% sur le patrimoine haussmannien**
- **Valeurs d'expertise en hausse de 7% en 2010 à périmètre constant**
- **Actif Net Réévalué de 40,3 € par action¹**

Bruno Keller, Président du Directoire, a indiqué :

« Les solides atouts d'ANF Immobilier ont permis une croissance organique des loyers au-delà des prévisions de la société grâce au dynamisme des commerces (+21%), et à la livraison des projets de développement tertiaires à Marseille permettant la progression des loyers de bureaux de +24%.

Ces bons résultats associés à un endettement toujours limité ont permis une poursuite de la progression de l'ANR qui s'établit à 40,3 € par action. »

| Chiffre d'Affaires consolidé (en milliers €) | 2010 | 2009 | Variation | Périmètre constant |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------------|
| | Publié | Publié | Publié | |
| Lyon | 16 192 | 15 963 | 1,4% | 12,0% |
| Marseille | 20 207 | 18 159 | 11,3% | 13,0% |
| Hôtels | 32 735 | 30 938 | 5,8% | 3,1% |
| 12 mois | 69 133 | 65 060 | 6,3% | 7,9% |
| Lyon | 4 225 | 4 078 | 3,5% | 11,4% |
| Marseille | 5 748 | 4 657 | 23,4% | 26,4% |
| Hôtels | 8 242 | 7 951 | 3,7% | 2,1% |
| 4ème trimestre | 18 215 | 16 685 | 9,2% | 11,1% |

En normes IFRS, non audité

Chiffre d'affaires en hausse et objectif de loyers 2010 dépassé

Les loyers d'ANF Immobilier ont poursuivi leur progression durant l'année 2010 avec un chiffre d'affaires de 69,1 millions d'euros en hausse de +6,3%, soit +7,9% à périmètre constant (retraitement des acquisitions et cessions d'immeubles). Sur le seul périmètre de Lyon et Marseille, la progression de 12,5% à périmètre constant résulte de la croissance des loyers provenant de la location des commerces et des bureaux à Marseille, ainsi que la livraison des projets Trinquet, Fauchier et Forbin à Marseille.

Cette hausse des loyers à périmètre constant sur le patrimoine haussmannien de centre-ville est supérieure aux objectifs communiqués par ANF Immobilier et démontre ainsi l'attractivité des actifs de la société.

A Marseille, les loyers à fin décembre 2010 s'élèvent à 20,2 millions d'euros en progression de +13,0% à périmètre constant. Près de 1,2 million d'euros de nouveaux loyers concernent les commerces, soit une hausse de +21% de ce segment. Les loyers des autres segments sont également tous en progression.

Ces loyers se répartissent en 35% dans l'habitation, 39% dans les commerces, 18% pour les bureaux et 8% pour les parkings et autres surfaces.

A Lyon, les loyers à fin décembre 2010 s'élèvent à 16,2 millions d'euros en progression de +12,0% à périmètre constant. Les cessions réalisées en 2009 et en 2010 ont entraîné un manque à gagner de 1,5 millions d'euros de loyers. Le segment bénéficiant de la plus forte progression est le commerce en hausse de +17%. De plus, la poursuite des livraisons des appartements du projet « mansardes » a permis aux loyers de progresser de 11%.

Ces loyers se répartissent en 18% dans l'habitation, 54% dans les commerces, 28% pour les bureaux.

Les loyers issus de la location des 168 hôtels à B&B s'élèvent à 32,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 en hausse de 5,8%, soit +3,1% à périmètre constant. Cette hausse provient des nouveaux loyers générés par les travaux financés sur les hôtels existants par ANF Immobilier dans le cadre du partenariat avec B&B.

Les loyers des hôtels B&B sont fixes, indexés (ILC) et d'une durée ferme de 12 ans. Ils représentent 47% des loyers d'ANF Immobilier à fin 2010.

¹ Actif Net Réévalué estimé au 31 décembre 2010, hors droit, non audité, hors mise à juste valeur des instruments financiers

Hausse des valeurs d'expertise de 7% en 2010 à périmètre constant

La valeur du patrimoine d'ANF au 31 décembre 2010 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 573 millions d'euros ; elle était de 1 543 millions d'euros au 30 juin 2010 et de 1 504 millions d'euros au 31 décembre 2009.

La valeur se répartit entre 435 millions d'euros à Lyon, 646 millions d'euros à Marseille et 492 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

La valeur du patrimoine est en hausse de 6,7 % à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2009, et en hausse de 2% à périmètre constant par rapport à celle de juin 2010.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant s'échelonner entre 2011 et 2014, sont valorisés à 154 millions d'euros au 31 décembre 2010, en hausse de 2% en 12 mois. La valeur des projets s'apprécie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les projets Fauchier et Forbin, livrés en octobre 2010 ont vu leur juste-valeur – c'est-à-dire la valeur corrigée des investissements - s'apprécier de 17% à leur livraison.

Les expertises traduisent une baisse globale des taux de capitalisation d'environ 10 à 30 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^{ème} 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 juin 2010. Le taux de capitalisation moyen du portefeuille ressort à 6,68%.

Cessions

L'arbitrage d'actifs fait partie intégrante de la stratégie d'ANF Immobilier. Depuis le début de l'année 2010, un processus de cessions d'actifs pour environ 75 millions d'euros - dont 67 millions d'euros sont aujourd'hui déjà vendus ou sécurisés - est engagé pour les deux années à venir. Le prix de vente global est en ligne avec les dernières valeurs d'expertises.

De plus, afin de répondre à la demande de biens immobiliers en habitation localisés dans des zones « prime », ANF Immobilier accélère son programme de rotation d'actifs par le lancement d'un programme de cessions de 45 000 m² d'habitations dont 15 000 m² seront vendus au détail. Ce programme s'étalera sur 4 ans et portera sur des appartements vacants à ce jour et répartis dans l'ensemble du patrimoine ainsi que sur des appartements actuellement occupés qui seront cédés au fur et à mesure de leur libération. Les premières transactions concernent un immeuble à Marseille situé dans l'ensemble Pavillon-Vacon, les valeurs de cessions sont comprises entre 3 700 et 4 200 €/m², actes en main

Un ratio LTV de 29% au 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, la dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 459,8 millions d'euros.

Cette dette comprend notamment une dette hypothécaire long terme (échéance juin 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 décembre 2014) de 210,9 millions d'euros destinée au financement des travaux et de projets de Lyon et Marseille.

Au 31 décembre 2010, la dette est couverte à taux fixe à 95%, le coût moyen de cette dette ressort à 4,38%, avec une maturité moyenne de plus de 3 ans.

Le ratio *Loan-To-Value* ressort ainsi à 29,2% au 31 décembre 2010, contre 28,1% au 31 décembre 2009.

Sur ses crédits, ANF Immobilier respecte très largement ses covenants bancaires (principalement ratio *Loan-To-Value* et ICR).

ANF Immobilier dispose au 31 décembre 2010 de 90 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 28,3 millions d'euros.

Actif Net Réévalué de 40,3 € par action² et perspectives

L'actif Net Réévalué estimé au 31 décembre 2010 et non audité s'établit à 40,3 € par action hors droit, contre 38,9 au 31 décembre 2009. Intégrant la mise à la juste valeur des instruments financiers, l'ANR triple net estimé ressort à 39,0 € par action.

Les perspectives de loyers à l'horizon 2014-2015 sont confirmées. Ainsi, la stratégie de revalorisation locative devrait faire progresser les loyers à périmètre constant de 55% pour s'établir à plus de 100 millions d'euros. Cette augmentation des loyers résultera d'une part de la restructuration en cours du patrimoine lyonnais et marseillais permettant de mettre en valeur le fort potentiel de réversion locative et d'autre part, de l'exploitation des réserves foncières par des projets de développement neufs

Agenda financier 2011

| | |
|--------------------------------------|--|
| Résultats année 2010 | 25 mars 2011 (avant bourse) |
| Présentation résultats 2010 | 25 mars 2011 (14:30 Paris + conférence téléphonique) |
| Chiffre d'affaires 1e trimestre 2011 | 12 mai 2011 (avant bourse) |
| Assemblée Générale | 17 mai 2011 (10:00 Paris) |
| Résultats 1e semestre 2011 | 1 septembre 2011 (avant bourse) |
| Présentation résultats semestriels | 1 septembre 2011 (14:30 Paris + conférence téléphonique) |
| Chiffre d'affaires 3e trimestre 2011 | 1 novembre 2011 (avant bourse) |

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de 1,6 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

Contact Analystes – ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT
Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com

² Actif Net Réévalué estimé au 31 décembre 2010, hors droit, non audité, hors mise à juste valeur des instruments financiers