



Paris, le 13 novembre 2009

- **Poursuite de la revalorisation locative: CA +11%**
- **Des cessions réalisées aux valeurs d'expertises**
- **Une structure financière particulièrement favorable**

3e trimestre (k€)	2009	2008	
Lyon	3 861	3 745	3%
Marseille	4 526	4 138	9%
Hôtels	7 727	7 037	10%
ANF	16 115	14 920	8%

En normes IFRS, non audité

Cumul 9 mois (k€)	2009	2008	
Lyon	11 885	11 014	8%
Marseille	13 502	11 692	15%
Hôtels	22 987	20 845	10%
ANF	48 375	43 551	11%

Les loyers d'ANF ont poursuivi leur progression durant les neuf premiers mois de l'année 2009 avec un chiffre d'affaires de 48,4 millions d'euros en hausse de +11% à périmètre comparable.

Les loyers issus de la location des 164 hôtels à B&B s'élèvent à 23,0 millions d'euros au 30 septembre 2009 en hausse de +10%. Depuis le début 2009 - conformément à l'accord de partenariat signé en octobre 2007 - deux hôtels (Valenciennes, Euralille) ont été acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros. Par ailleurs, toujours dans le cadre du partenariat, 5,0 millions d'euros ont été investis dans des travaux de rénovation du parc existant.

Les loyers sont fixes, indexés (ILC) et d'une durée ferme de 12 ans. Ils représentent 48% des loyers d'ANF à fin septembre 2009.

A Marseille, les loyers à fin septembre 2009 s'élèvent à 13,5 millions d'euros en progression de +15%. Près de 1,2 million d'euros de nouveaux loyers concernent les commerces, soit une hausse de +34% de ce segment. Les loyers des autres segments sont également tous en progression.

Ces loyers se répartissent en 38% dans l'habitation, 37% dans les commerces, 16% pour les bureaux et 9% pour les parkings et autres surfaces.

A Lyon, les loyers à fin septembre 2009 s'élèvent à 11,9 millions d'euros en progression de +8%. Le segment bénéficiant de la plus forte progression est le commerce en hausse de +12%. En tenant compte des cessions réalisées en juillet 2009, la progression des loyers est de 10% pour les 9 premiers mois de l'année et de 8% pour le trimestre.

Ces loyers se répartissent en 22% dans l'habitation, 48% dans les commerces, 29% pour les bureaux et 1% pour les parkings et autres surfaces.

Au total, les loyers issus du patrimoine historique d'ANF se montent à 25,4 millions d'euros (Lyon 11,9 millions d'euros, Marseille 13,5 millions d'euros) en progression de 12%.

Le taux d'occupation du patrimoine d'ANF est resté stable depuis le début de l'année.

La vacance du patrimoine d'ANF concerne essentiellement l'habitation à Marseille, dans la deuxième partie de la Rue de la République, où ANF n'est pas le propriétaire principal. Le démarrage des travaux par les propriétaires voisins d'ANF va lui permettre de débiter à son tour les opérations de rénovation des immeubles et des appartements - volontairement laissé en l'état - et ainsi envisager leur commercialisation.

Aucune augmentation significative des impayés n'est intervenue depuis le début de l'année 2009.



La progression des loyers est le reflet de la politique active de revalorisation et de développement engagée depuis 3 ans. Le positionnement des actifs historiques d'ANF dans les centre-villes de Lyon et de Marseille - avec une répartition équilibrée entre le commerce, le bureau et l'habitation - ainsi que la perception de loyers récurrents suite au rachat des murs de la chaîne hôtelière B&B confèrent à ces loyers un caractère défensif et une forte visibilité à moyen terme.

Des cessions conformes aux objectifs

Depuis le début de l'année, ANF a engagé un processus de cession d'actifs pour 39,8 millions d'euros - dont 12,9 millions d'euros sont encore sous promesse - en application de la première année du plan de cession de 100 millions d'euros devant s'étaler sur trois ans. Le prix de vente global des immeubles est conforme aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2008.

Les actifs cédés sont des immeubles non stratégiques pour ANF, localisés majoritairement à Lyon, ils concernent principalement des immeubles d'habitation.

Ces cessions viennent conforter la trésorerie de la société.

Une structure financière favorable

L'endettement net d'ANF à ce jour est de 396 millions d'euros. Avec un ratio *Loan To Value* de 28%, ANF est une des sociétés les moins endettées de son secteur et n'a aucune échéance de refinancement avant 2014.

Perspectives

Bruno Keller a déclaré : « ANF bénéficie de bons fondamentaux et a su poursuivre sa croissance au cours du dernier trimestre. Nous sommes confiants dans la réalisation des objectifs pour l'année 2009 et la poursuite de la croissance des revenus pour les années à venir ».

Agenda financier 2009

Chiffre d'affaires 2009	jeudi 11 février 2010
Résultats 2009	vendredi 26 mars 2010
Assemblée Générale	jeudi 6 mai 2010
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2010	vendredi 6 mai 2010
CA et résultats 1 ^{er} semestre 2010	mardi 31 août 2010

A propos d'ANF

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

Elle est également propriétaire des murs de 164 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

Contact Analystes - ANF : Jean-Annet de SAINT RAPT

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