

Paris, le 10 novembre 2011

- **Hausse des loyers de 26% à fin septembre 2011 – croissance annuelle supérieure aux objectifs**
- **Activité soutenue au 3<sup>ème</sup> trimestre**
- **Renforcement de la structure financière – 164 millions de crédits disponibles**
- **Confirmation de l'objectif de croissance des loyers de 55% à 3-4 ans**

Loyers Bruts <small>(Données publiées, normes IFRS en M€)</small>	2011 (9 mois)	Variation Périmètre constant*	Variation	2010 (9 mois)	2009 (9 mois)
<i>Lyon</i>	<b>21,9</b>	<b>23,6%</b>	83,4%	12,0	11,9
<i>Marseille</i>	<b>17,6</b>	<b>26,4%</b>	21,4%	14,4	13,5
<b>Centre-ville</b>	<b>39,5</b>	<b>25,2%</b>	<b>49,4%</b>	<b>26,4</b>	<b>25,4</b>
<b>Hôtels</b>	<b>24,7</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>24,5</b>	<b>23,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64,2</b>	<b>13,1%</b>	<b>26,1%</b>	<b>50,9</b>	<b>48,4</b>

\* Retraitement des éléments exceptionnels liés au rappel de loyers du Printemps - 7,8 millions d'euros -, des acquisitions et des cessions d'immeubles.

### Hausse des loyers de 26% à fin septembre 2011 – croissance annuelle supérieure aux objectifs

Les loyers d'ANF Immobilier ont poursuivi leur progression durant le troisième trimestre 2011 avec un chiffre d'affaires de 64,2 millions d'euros en hausse de +26,1%, soit +13,1% à périmètre constant (retraitement des éléments exceptionnels liés au rappel de loyers du Printemps - 7,8 millions d'euros -, des acquisitions et des cessions d'immeubles).

Les loyers récurrents de la société par catégorie d'actifs se répartissent en 44% pour les hôtels, 27% pour les commerces de centre-ville, 13% pour les habitations de centre-ville et 13% pour les bureaux de centre-ville et 2% pour les parkings et autres surfaces.

Sur le seul centre-ville (Lyon et Marseille), la progression de 25,2% à périmètre constant résulte de la croissance des loyers provenant de la location des commerces, de la livraison des projets et de la réduction de la vacance en habitation à Marseille.

Cette hausse des loyers à périmètre constant sur le patrimoine de centre-ville de 25,2% est supérieure aux objectifs précédemment communiqués par ANF Immobilier et permet de confirmer le dépassement de l'objectif de croissance annuel des loyers de centre-ville annoncé de 15%.

A Lyon, les loyers des neuf premiers mois de 2011 s'élèvent à 21,9 millions d'euros en progression de +23,6% à périmètre constant. Les cessions réalisées en 2010 et en 2011 ont entraîné une diminution de 0,6 millions d'euros de loyers. Le segment des commerces bénéficie de la plus forte progression avec une hausse de +37%. La poursuite des livraisons des appartements du projet « mansardes » a permis par ailleurs aux loyers d'habitation de progresser de 16%.

Les loyers sur Lyon se répartissent en 60% dans les commerces, 16% dans l'habitation, 24% pour les bureaux.

A Marseille, les loyers des neuf premiers mois de 2011 s'élèvent à 17,6 millions d'euros en progression de +26,4% à périmètre constant. Les cessions réalisées en 2010 et en 2011 ont entraîné une diminution de 0,6 millions d'euros de loyers. Près de 1 million d'euros de nouveaux loyers concernent les commerces, représentant une hausse de +17% pour ce segment, les loyers des autres segments étant également tous en progression.

Les loyers sur Marseille se répartissent en 30% dans l'habitation, 37% dans les commerces, 24% pour les bureaux et 9% pour les parkings et autres surfaces.

Les loyers issus de la location des 168 hôtels à B&B s'élèvent à 24,7 millions d'euros au 30 septembre 2011 en hausse de 0,6% à périmètre constant.

Les loyers des hôtels B&B sont fixes, indexés (ILC) et d'une durée ferme de 12 ans (échéance 2019). L'indice ILC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, servant de référence à l'indexation de la majorité des loyers de B&B est ressorti en hausse de 2,56%.

### Activité soutenue durant le 3<sup>ème</sup> trimestre

L'activité locative est demeurée vigoureuse durant le 3<sup>ème</sup> trimestre avec un total de 7 422 m<sup>2</sup> de surfaces négociées, en hausse de 6% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Lors de ces locations, certaines valeurs prime ont été à nouveau confirmées, en particulier à Lyon pour le commerce au-delà de 2 500 €/m<sup>2</sup> HT HC et pour le bureau à 260 €/m<sup>2</sup> HT HC.

Le programme de cession s'est poursuivi durant les 9 premiers mois de 2011 avec un total de 16 500 m<sup>2</sup> sécurisé, dont 12 830 m<sup>2</sup> en bloc. Durant l'été un immeuble haussmannien mixte de centre-ville de 5 500 m<sup>2</sup> a été vendu en bloc à Lyon à un taux de rendement de 3,70%.

Les ventes au détail d'appartements sont également en cours, à ce jour 54 lots sont réservés ou vendus sur un total de 90. A Marseille, le rythme de commercialisation est conforme aux prévisions et les valeurs de vente du projet Pavillon-Vacon sont de l'ordre de 4 000 €/m<sup>2</sup> vacant rénové, supérieur aux estimations de la société. A Lyon, la commercialisation du programme de vente Archers est en avance par rapport à ses objectifs, les valeurs de vente sont de l'ordre de 5 300 €/m<sup>2</sup> vacant rénové, supérieur également aux estimations de la société.

A l'heure actuelle, le rythme de commercialisation des programmes de vente au détail d'appartements se maintient. ANF Immobilier bénéficie de la qualité intrinsèque de ses produits ainsi que de leur localisation en centre-ville, rendant ces programmes très attractifs.

### Renforcement de la structure financière

En octobre, la société a renforcé sa structure financière en négociant des lignes de crédits supplémentaires pour un montant global de 113 millions d'euros, d'une durée moyenne de 5 ans et 8 mois, et d'un coût moyen de Euribor 3 mois + 148 points de base.

Au total, ANF Immobilier bénéficie de 164 millions d'euros de crédits non tirés et au 30 septembre 2011 d'une trésorerie d'environ 60 millions d'euros, contre 34 millions d'euros le 30 juin 2011.

Au 30 septembre 2011, la dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 462,8 millions d'euros. Il n'y a pas d'échéance de refinancement de cette dette avant 2014. La dette tirée est couverte à taux fixe à 95% et le coût moyen de cette dette ressort à 4,38%.

Tirant parti des taux d'intérêts historiquement bas, la société a conclu par anticipation des contrats de couverture de taux d'un montant global de 120 millions d'euros, portant sur les échéances 2016 à 2018.

Sur la base des valeurs d'expertises au 30 juin 2011, le ratio *loan-to-value* (LTV) ressort à 29% au 30 septembre 2011, positionnant ANF Immobilier parmi les foncières les moins endettées du secteur.

### Confirmation de l'objectif de croissance des loyers de 55% à 3-4 ans

En dépit d'un environnement économique incertain, les perspectives de chiffre d'affaires à 3-4 ans sont maintenues avec une croissance des loyers de 55%, pour atteindre plus de 100 millions d'euros annuels. Cette forte croissance résulte de la stratégie de revalorisation locative et repose sur l'identification précise des gisements locatifs.

Cette stratégie a déjà fait progresser les loyers annuels de centre-ville de 59% depuis 2005.

ANF Immobilier entend poursuivre sa stratégie prudente en matière d'endettement.

#### Agenda financier 2011

Résultats 2011

15 mars 2012

#### 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](mailto:glucas@image7.fr)

Contact Analystes – ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT

Tél : +33 1 44 15 01 11 - [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)