



Paris, le 12 novembre 2008

Un chiffre d'affaire en forte progression **+18% à fin septembre 2008 à périmètre comparable**

En normes IFRS, non audité

3e trimestre (en millions d'euros)	3e T 08	3e T 07	Var	3e T 08	3e T 07	Var
	<i>Publié</i>			<i>Pro Forma</i>		
Lyon ³	3,745	3,168	18%	3,566	3,168	13%
Marseille	4,138	3,170	31%	4,138	3,174	30%
Centre-ville	7,883	6,338	24%	7,704	6,342	21%
Hotels	7,037	-		-	-	
ANF	14,920	6,338	135%	7,704	6,342	21%

9 mois cumulés (en millions d'euros)	2008	2007	Var	2008	2007	Var
	<i>Publié</i>			<i>Pro Forma</i>		
Lyon ³	11,014	9,323	18%	10,736	9,323	15%
Marseille	11,692	9,820	19%	11,692	9,607	22%
Centre-ville	22,706	19,142	19%	22,428	18,930	18%
Hotels	20,845	-		-	-	
ANF	43,551	19,142	128%	22,428	18,930	18%

1. Retraitement des les loyers 2008 pour 0,3 millions d'euros en raison des acquisitions de 2008

2. Retraitement des loyers 2007 pour 0,2 millions d'euros en raison des cessions de 2007

3. Incluant les loyers de la SGIL à Lyon

Des loyers en hausse

ANF a poursuivi la progression de ses loyers sur les neuf premiers mois de l'année 2008 avec un chiffre d'affaires de 43,5 millions d'euros en hausse de +128% et de +18% à périmètre comparable.

A Marseille, les loyers à fin septembre 2008 s'élèvent à 11,7 millions d'euros en progression de +19%. A périmètre constant, les loyers progressent de plus de 2,1 millions d'euros, soit +22%, dont près de 1 millions d'euros pour les commerces (+37%).

Ces loyers se répartissent en 39% dans l'habitation, 32% dans les commerces, 17% pour les bureaux, et 12% pour les parkings et autres surfaces.

A Lyon, les loyers à fin septembre 2008 s'élèvent à 11,0 millions d'euros en progression de +18%. A périmètre constant, les loyers progressent de 1,4 millions d'euros, soit +15%

Ces loyers se répartissent en 24% dans l'habitation, 47% 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 22,7 millions d'euros en progression de 19%, répartis en 31% pour l'habitation, 40% dans les commerces, 23% pour les bureaux et 6% pour les parkings et autres surfaces.

Les loyers issus de la location des 160 hôtels à B&B s'élèvent à 20,8 millions d'euros au 30 septembre 2008. Rappelons que ces hôtels ont été acquis le 31 octobre 2007. Les loyers sont fixes, indexés et d'une durée ferme de 12 ans. Ils représentent 48% des loyers d'ANF à fin septembre 2008.

Le patrimoine d'ANF ne compte pas de lot vacant d'une façon structurelle à l'exception de l'habitation à Marseille. Les bons résultats commerciaux de cette année en matière de location permettent d'envisager une résorption nette d'environ 2 500 m² de vacance en habitation d'ici la fin 2008. De nouvelles initiatives devraient permettre d'accélérer cette réduction de vacance à partir de 2009.



Aucune augmentation significative des impayés n'est intervenue depuis le début de l'année 2008.

La progression des loyers est le reflet de la politique active de revalorisation et de développement engagée depuis 2 ans. Le positionnement des actifs historiques d'ANF dans les centre-ville 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 réalisations conformes aux objectifs

L'attractivité de la Rue de la République de Lyon se maintient à un niveau élevé avec l'implantation annoncée de Mango Place de la République pour 450 m² après les ouvertures de Starbucks et de Monoprix, et l'arrivée des Laboratoires Ricard et des cuisines Hygena dans la partie haute de la Rue de la République (secteur Mairie - Opéra). Les baux commerciaux de Lyon sont tous à taux fixe.

La recommercialisation de la partie basse de la Rue de la République de Marseille (secteur Vieux-Port - Sadi Carnot) est maintenant achevée avec la signature récente d'un second magasin H&M de 650 m² dédié aux enfants. Au total, depuis juin 2007, 24 nouvelles enseignes se sont implantées Rue de la République à Marseille sur près de 6 500 m². Les loyers de ces nouvelles enseignes sont calculés avec taux d'effort de 5 à 7% sur le chiffre d'affaires avec un loyer minimum garanti variant de 300 à 700 €/m².

A Marseille, en moins de 3 ans, plus de 100 000 m² de réserves foncières ont fait l'objet d'études de faisabilité et de dépôt de permis de construire. Tous les permis de construire attendus ont été obtenus sauf un seul encore à la signature. La rentabilité attendue sur l'ensemble de ces 13 projets est supérieure à 8,5% et représente à terme plus de 33 millions d'euros de nouveaux loyers. La livraison de la résidence hôtelière « *Trinquet* » - louée à Pierre & Vacances - aura lieu comme prévue au 3e trimestre 2009. Le nouveau programme « *Fauchier* » de 13 000 m² de bureaux est entièrement loué (9 000 m²) ou vendu (4 000 m²) ; il va être lancé dans les semaines à venir, conformément au calendrier prévu.

Un financement sans contrainte

L'endettement net (social) d'ANF à ce jour est de 344,7 millions d'euros (dont 197,2 millions d'euros de dettes financières au titre du rachat des murs d'hôtels de B&B) ; au 30 octobre 2008, il est entièrement couvert à taux fixe (taux moyen de 4,84%). La totalité de la dette arrive à échéance en 2014, il n'y a pas de refinancement à prévoir avant cette date. Le ratio *Loan To Value* d'ANF est l'un des plus bas du secteur à 23% pour un covenant bancaire maximum de 50%.

Pour toutes ces raisons le management d'ANF est confiant dans le potentiel de croissance de la société.

A cette occasion, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF a déclaré: « *Ces ouvertures de nouvelles enseignes viennent confirmer et renforcer l'attractivité commerciale des centre-ville de Lyon et de Marseille. Ceci justifie la stratégie mise en œuvre depuis maintenant 3 ans. Les permis de construire obtenus attestent du potentiel de croissance que recèle toujours ANF.* »



Agenda financier

13 février 2008 : Chiffre d'affaires annuel 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. 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