

Des résultats 2008 en croissance et une structure financière solide

Données consolidées en normes IFRS (en millions d'euros)	Déc. 2008 (12 mois)	Dec.2007 (12 mois) (1)	Variation (%)
Loyers	59 080	30 790	92%
Excédent Brut d'Exploitation (2)	53 372	27 832	92%
Résultat opérationnel	43 386	15 980	172%
Variation de la juste valeur	30 088	191 922	ns
Résultat Net Consolidé	69 203	197 792	ns
Cash Flow Courant (3)	31 432	13 002	142%

(1) L'exercice 2007 compte uniquement 2 mois de loyers B&B

(2) Avant plus-value de cession d'actif

(3) Résultat opérationnel retraité des amortissements et provisions, de l'impact IFRS 2 et des frais financiers nets

Données par action	Déc. 2008 (12 mois)	Dec.2007 (12 mois) (1)	Variation (%)
Cash Flow Courant (3)	1,3	0,6	117%

Données par action	Déc. 2008	Déc. 2007(5)	Variation (%)
ANR(4) hors droits	44,3	43,5	2%

(4) Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2008 de 1 099 millions d'euros ; nombre de titres retraité des actions d'auto contrôle

(5) Ajusté de l'attribution gratuite de 1 action pour 20 réalisée en mai 2008

Des résultats en croissance

Dans un contexte particulièrement difficile, les loyers d'ANF ont progressé de 19 % en 2008, hors loyers B&B et de 92 % en valeur absolue. La marge sur le résultat opérationnel s'établit à 73,4 % contre 51,9 % en 2007.

Ces chiffres démontrent la solidité et la croissance d'ANF.

Le résultat net social s'élève à 5,6 millions d'euros contre 10,6 millions d'euros en 2007 (intégrant 9,2 millions d'euros de plus-values de cessions d'actifs en 2007). Cette diminution traduit l'absence de cessions réalisées en 2008 compte tenu de la situation des marchés peu propice à réaliser des arbitrages dans des conditions financières favorables.

Le cash flow par action progresse de 0,6 euro en 2007 à 1,3 euro en 2008.

Le résultat net consolidé s'établit à 69,2 millions d'euros contre 197,8 millions en 2007. Il intègre en 2008 une variation de juste valeur de 30,1 millions d'euros contre 191,9 millions d'euros en 2007

Une structure financière solide : 24 % de ratio d'endettement

ANF est aujourd'hui une des sociétés foncières les moins endettées avec un ratio *Loan To Value* (LTV) de 24 % au 31 décembre 2008.

La dette, qui s'élève au 31 décembre 2008 à 384 millions d'euros, est couverte à taux fixe à un taux moyen de 4,8 %.

Aucune renégociation de cette dette n'est prévue avant son échéance en 2014.



Les covenants applicables à cette dette sont largement respectés. Les lignes de crédit actuelles permettent de faire face aux engagements fermes qu'ANF a pu prendre en matière de développement de nouveaux projets.

Un ANR par action de 44,3 euros, contre 43,5 euros au 31 décembre 2007

La valeur d'expertise du patrimoine à fin 2008 ressort à 1 544 millions d'euros hors droits, en hausse de 11 % par rapport à 2007.

En dépit d'une hausse des taux de capitalisation utilisés par les experts de l'ordre de 50 pb, la variation de juste valeur du patrimoine est de 30 millions d'euros traduisant ainsi le travail de revalorisation effectué sur le patrimoine dans un contexte de marché dégradé.

L'actif net réévalué par action à fin décembre 2008 s'élève à 44,3 euros contre 43,5 euros au 31 décembre 2007.

Dividende : 1,3 euro par action et option du paiement en actions

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra le jeudi 28 mai 2009, le maintien du dividende à 1,30 euro par action avec l'option de payer ce dividende en actions.

La distribution globale s'élèvera à 32,4 millions d'euros contre 30,8 millions d'euros l'année précédente, en hausse de 5 % compte tenu de l'attribution gratuite d'une action gratuite pour vingt, réalisée en mai 2008.

Perspectives

L'année 2009 verra se poursuivre la stratégie de revalorisation du patrimoine et de développement des réserves foncières.

Les loyers devraient continuer de croître, tant à Lyon qu'à Marseille, poursuivant ainsi la résorption du retard par rapport aux loyers de marché.

Les projets de développement en cours de construction sont sécurisés par des baux fermes. L'année 2009 verra la livraison du projet des résidences pour Pierre & Vacances, la construction de 13 000 m² de bureaux avec une échéance de livraison fin 2010 et le lancement d'un nouvel hôtel B & B à Marseille, à proximité de la Place de la Joliette.

Agenda financier 2009

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 : 13 mai 2009
Assemblée Générale Mixte : 28 mai 2009
Chiffres d'affaires 1^{er} semestre 2009 : 13 août 2009
Résultat du 1^{er} semestre 2009 : 27 août 2009
Réunion SFAF : 3 septembre 2009
Chiffre d'affaires 3^{ème} semestre 2009 : 14 novembre 2009

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 162 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 (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