



Paris, le 10 mai 2017

**Chiffre d'affaires à périmètre constant et en part du Groupe stable au 1^{er} trimestre 2017
Avec l'acquisition du Centreda à Toulouse. ANF est désormais présent sur quatre des plus
grandes métropoles régionales françaises et conforte son objectif annuel de stabilité du
Résultat Net Récurrent EPRA. part du Groupe**

- Stabilité des loyers à périmètre constant et part du Groupe au 1^{er} trimestre 2017
- Baisse de 6 % des revenus consolidés en raison des cessions intervenues en 2016 et du volume important d'opérations en cours de développement telles que Quai 8.2 à Bordeaux et Park View à Lyon
- 82 % des revenus locatifs générés par des actifs tertiaires au 1^{er} trimestre 2017, 44 % provenant des métropoles régionales de Lyon et Bordeaux
- Perspectives immédiates positives avec :
 - une accélération notable de la commercialisation des logements nus à Marseille, un solde de +1 800 m² loués au 1^{er} trimestre 2017
 - l'acquisition, fin mars 2017, de l'actif Centreda à Toulouse, 16 155m² de bureaux et près de 2 millions d'euros de loyers bruts annuels
- **Objectif de stabilité du Résultat Net Récurrent EPRA ajusté, part du Groupe confirmé pour l'année 2017**

Les revenus locatifs d'ANF Immobilier, à périmètre constant et en part du groupe, sont stables au 1^{er} trimestre 2017. Sur une base consolidée et selon les normes IFRS, ils s'établissent à 12,0 millions d'euros. Cela représente une baisse de 6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016 issue principalement de la politique de rotation d'actifs de la foncière sur l'année précédente : un volume important de cessions d'actifs matures constaté face à des opérations tertiaires en cours de développement, et dont les livraisons effectives se feront à partir du second semestre 2018.

Les loyers se répartissent désormais pour **55 % en bureaux**, 17 % en commerces, 15 % en habitation, **10 % en hôtels** et pour le solde en autres surfaces, principalement des parkings. **Les loyers tertiaires représentent ainsi 82 % des revenus.**

Une baisse de chiffre d'affaires consolidé issu de la rotation d'actifs engagée et de la conjoncture économique marseillaise pour les commerces et bureaux

La baisse des revenus consolidés de 6 %, et de 5 % en part du Groupe par rapport au premier trimestre 2016, s'explique par deux facteurs principaux :

- Un volume de cession important de 90 millions d'euros constaté principalement sur les trois derniers trimestres de l'année 2016 et enclenchant mécaniquement une baisse des revenus locatifs pour le 1^{er} trimestre 2017 (-0.7 millions d'euros dont -0.2 millions d'euros relatifs à la cession de deux hôtels en décembre et neutralisés en part du Groupe)



- Une conjoncture économique à l'origine d'une baisse des revenus pour les bureaux et commerces à Marseille (-0.5 millions d'euros) : malgré le plan de repositionnement stratégique fructueux avec près de 1 400 m² de nouveaux commerces loués en 2016 et un solde positif de 450 m² de bureaux loués en 2016, ce dernier ne compense pas, pour l'instant, entièrement les départs constatés provenant de la suroffre importante en commerces à Marseille.

La tendance est logiquement compensée par les nouveaux projets livrés en 2016 :

- La mise en exploitation des boutiques de l'opération Banque de France (+0.3 millions d'euros) : les enseignes Nike et Maxi Bazar ont ouvert leurs portes respectivement en mars et septembre derniers pour un total de 2 500 m².
- La livraison d'Adely, 13 100 m² de bureaux situés au Carré de Soie à Lyon, intégralement loués au Groupe Adecco France (+0.6 millions d'euros) qui atténue la vacance générée par la phase de redéveloppement de leur ancien site (-0.4 millions d'euros) : pour rappel, ANF Immobilier s'était porté acquéreur de l'ancien siège du Groupe Adecco France, 9 000 m² de bureaux situés à proximité du parc de la Tête d'Or et envisage un redéveloppement en deux tranches pour un total de 23 000 m² de bureaux à horizon 2019/2020.

Synthèse

Loyers Bruts (Données publiées, normes IFRS en M€)	T1 2017 M€	Variation	T1 2016 M€
Bureaux	6.6	-7 %	7.1
Commerces	2.0	-8 %	2.2
Logements	1.8	+8 %	1.7
Hôtels	1.3	-16 %	1.5
Autres (parkings)	0.3	-18 %	0.4
TOTAL	12.0	-6 %	12.9
<i>Part du Groupe</i>	<i>10.0</i>	<i>-5 %</i>	<i>10.5</i>

Marseille, Toulouse et Bordeaux : Perspectives de croissance immédiates avec l'augmentation du taux d'occupation des logements marseillais, une première acquisition emblématique à Toulouse, et à court terme avec l'opération Quai 8.2 à Bordeaux en 2018

A Marseille, depuis le milieu de l'année 2016, l'activité de commercialisation bat son plein avec un solde net de 30 logements excédentaires loués nus pour l'année 2016 et 28 logements loués uniquement sur le premier trimestre 2017. Cette accélération démontre une pertinence de l'externalisation du « property management » et permet d'envisager un flux croissant des loyers pour cette typologie d'actifs et une augmentation du taux d'occupation significative pour l'année 2017.

A Toulouse, ANF Immobilier a signé, fin mars 2017, l'acquisition de 16 155 m² de bureaux situés dans la zone de Blagnac, à proximité du siège d'Airbus et de l'aéroport de Toulouse. L'immeuble multi-locataires est loué à 94 % et génère 2 millions d'euros de loyers bruts annuels, loyers qui auront un impact positif sur les trois derniers trimestres 2017.



Enfin à Bordeaux, mi- 2018, ANF Immobilier, en partenariat avec Foncière des Régions, prendra possession de 29 500 m² de bureaux et de 2 000 m² de commerces à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV. Les immeubles, partiellement loués à Orange et Allianz, bénéficieront d'une double certification BREEAM « Very Good » et HQE « Excellent » et contribueront à une amélioration significative des revenus.

ANF Immobilier confirme son objectif de stabilité du Résultat Net Récurrent ajusté, part du Groupe EPRA pour l'année 2017, un objectif cohérent avec son programme de rotation d'actifs.

Pour Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier « *ANF Immobilier poursuit son développement et voit loin. Notre position stratégique concentrée sur l'immobilier tertiaire dans les grandes métropoles régionales porte ses fruits et s'étend désormais à la ville de Toulouse. L'année s'annonce conforme à nos attentes avec des acquisitions récemment annoncées qui viennent compenser la baisse de chiffre d'affaires résultante de notre programme dynamique de cessions.* »

X

X

X

Agenda financier 2017	
Assemblée Générale 2017	10 mai 2017 à 14h - Salons Hoche : 9, avenue Hoche, 75008 Paris
Résultats semestriels	25 juillet 2017
A propos d'ANF Immobilier	
ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 068 millions d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris et présente dans l'indice de référence immobilier EPRA, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo. http://www.anf-immobilier.com	
Contact ANF Immobilier : Laurent Milleron Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com	
Contact Presse : Renaud Large Tél : +33 1 58 47 96 30 - renaud.large@havasww.com	