



Paris, le 9 mars 2017

Déploiement et accélération de la stratégie d'ANF Immobilier: Croissance du Cash Flow récurrent part du Groupe de +24% et élargissement de l'offre à Toulouse

Des résultats opérationnels en nette progression

- Croissance de +4% des loyers consolidés à 51,2 M€, stabilité en part du Groupe
- Progression nette de +15% du Cash Flow récurrent consolidé à 23,6 M€ en 2016, +24% en part du Groupe, soit 18,5 M€, ou 1,02 €/action
- Progression du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe ajusté, à 16,3 M€ ou 0,90 €/action, soit une croissance de +12%, au-dessus de l'objectif initial
- Résultat IFRS, part du Groupe de -3,7 M€

Un patrimoine solide malgré une valorisation des actifs impactée par la persistance d'une conjoncture difficile à Marseille

- 1 068 M€ d'actifs suite à 152 M€ de rotation répartis entre 91 millions d'euros de cessions d'actifs matures à faible rendement et 61 millions d'euros d'investissements dans des actifs tertiaires neufs
- Une variation de juste valeur du patrimoine, en part du Groupe, de -13 M€ se décomposant de la manière suivante: une baisse de -27 M€ pour le patrimoine héritage marseillais compensée par une hausse liée aux nouveaux projets de +11 M€ et un résultat de cession positif de +3 M€

EPRA NNNAV à 27,3 €/action stable après retraitement de la distribution

Dividende proposé de 1,15€ par action en numéraire

Pour Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier : « Le déploiement de la stratégie gagnante d'ANF Immobilier se poursuit avec un ciblage des actifs tertiaires dans les métropoles régionales dynamiques. Désormais, nous sommes face à des opportunités très prometteuses en termes de création de valeur, au sein de quartiers dynamiques et innovants. C'est le cas dans toutes les villes au sein desquelles nous sommes investisseurs, avec un volant de nouveaux projets tels que Park View à Lyon, Rive Neuve à Marseille et Quai 8.2 à Bordeaux, auxquels s'ajoutent des réserves foncières conséquentes. Nous voyons ainsi sereinement l'avenir.

Nous élargissons nos horizons en prenant pied à Toulouse, métropole régionale parmi les plus dynamiques du marché immobilier français, grâce à la signature d'une promesse d'achat sur un premier immeuble de bureaux de 16 150 m² idéalement situé dans la zone aéroportuaire à Blagnac. »



En 2016, les revenus locatifs bruts d'ANF Immobilier s'élèvent à 51,2 millions d'euros selon les normes IFRS. Ce montant représente une croissance de +4%, majoritairement issue des nouveaux projets livrés (+6% sur l'intégralité du patrimoine), et compensée par une performance en baisse des commerces marseillais existants (-2% à périmètre constant pour l'intégralité du patrimoine). Les revenus du portefeuille proviennent des baux de bureaux pour 54%, de commerces pour 17% et d'hôtels pour 13%. L'immobilier tertiaire représente ainsi désormais 84% des loyers bruts et l'habitation, y compris accessoires, ne représente plus que 16% des loyers. Depuis la mise en place de la nouvelle stratégie établie en 2013, les loyers bruts consolidés ont progressé de +67%. En part du Groupe, les loyers s'élèvent à 41,2 millions d'euros, stables par rapport à l'année 2015 (-1%).

En quelques chiffres :

- L'EBITDA récurrent marque une hausse de +15% principalement issu d'un allègement des coûts de structure. En parallèle, la marge d'EBITDA, selon les normes IFRS, progresse de 800 bps passant de 66% à 74%.
- Le Cash Flow courant, selon les normes IFRS, progresse de +15% et s'élève à 23,6 M€. En part du Groupe, le même indicateur s'élève à 18,5 M€, soit 1,02 € par action, une progression de +24% majoritairement issue des nouveaux projets livrés ;
- Le Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe ajusté (ou Adjusted EPRA Earnings) s'élève à 16,3 M€, soit une progression de +12% par rapport à l'année 2015. ANF Immobilier dépasse largement l'objectif initial de +8% d'augmentation, relevé à +10% en cours d'année ;
- Le Résultat IFRS, après minoritaires s'élève à -3,7 M€ impacté principalement par un résultat de juste valeur consolidé négatif de -4,1 M€ et par les minoritaires pour un montant de -13,5 M€ ;
- La valeur du patrimoine s'élève à 1 068 millions d'euros, reflétant l'impact de juste valeur évoqué précédemment, des investissements à hauteur de 61 millions d'euros et 91 millions d'euros de cessions d'actifs non stratégiques. Le patrimoine dit « core » représente, à fin 2016, 57% du patrimoine ;
- Le ratio de LTV est en légère baisse à 42% et le coût de la dette se maintient à 2,7% ;
- Au 31 décembre 2016, l'Actif Net Réévalué triple net s'établit à 27,3 € par action, selon la méthode de l'EPRA, affichant une stabilité lorsque le montant est retraité des 1,24 € de dividende versés en 2016.

Trois piliers stratégiques illustrés en 2016

1) Ciblage des métropoles régionales les plus dynamiques

Lyon, Bordeaux, Marseille, un accompagnement des métropoles d'avenir

Depuis la mise en place de sa nouvelle stratégie en 2013, ANF Immobilier confirme son attachement pour les villes de Lyon, Bordeaux et Marseille, métropoles régionales parmi les plus dynamiques de France. Ces dernières portent une attention toute particulière au développement de leurs infrastructures et à la création de nouveaux quartiers innovants.



La foncière a ainsi investi 369 M€ dans de nouveaux projets à dominante tertiaire et à fort potentiel dans ces villes, soit 254 millions d'euros en part du Groupe entre 2013 et 2016. Si l'on rajoute le flux d'opérations immobilières à venir ou « pipeline », cela représente un total de 567 M€ d'opérations, soit 392 M€ en part du Groupe. Ces investissements se répartissent géographiquement de la manière suivante: 59% à Lyon, 26% à Bordeaux, 7% à Marseille, 10% en hôtellerie régionale, le solde constitué par le nouvel investissement réalisé à Toulouse.

Toulouse, une nouvelle conquête métropolitaine prometteuse

Toulouse est une des villes les plus dynamiques de France sur le plan démographique et sur le plan économique. Portée par la locomotive Airbus mais aussi par d'autres industries (par exemple l'énergie), la métropole régionale entreprend un développement important de ses infrastructures et de son parc de bureaux. En termes de marché, la métropole représente le 3^{ème} marché de bureaux en France (environ 4,2 millions de m² de bureaux) avec une demande placée de près de 130 000 m² en moyenne sur les 10 dernières années, et près de 170 000 m² en 2016 prouvant son développement accéléré.

En décembre 2016, de manière cohérente, ANF Immobilier a concrétisé son implantation à Toulouse et signé une promesse d'acquisition pour un premier immeuble, appelé Centreda et situé dans la zone de Blagnac. Ce premier ensemble immobilier est constitué de 2 bâtiments totalisant 16 150 m² de bureaux (multi-locataires) et représente un investissement de près de 19 millions d'euros. Il génère un revenu additionnel brut annuel de +2 millions d'euros qui démarrera à la date d'acquisition définitive, en mars 2017.

II) Objectif tertiaire – Un flux continu d'opérations structurantes

Cadence toujours aussi élevée des livraisons d'actifs hôteliers

ANF Immobilier prend possession de 3 hôtels neufs: le premier à Marseille-Vélodrome de 126 chambres sous l'enseigne AC By Marriott livré en janvier 2016, le second à Marseille-Euromed 2 de 88 chambres sous l'enseigne B&B livré en mai 2016 et le troisième à Bobigny de 117 chambres sous l'enseigne B&B livré en juin 2016. Ces trois actifs ont été acquis par l'intermédiaire de la filiale ANF Immobilier Hôtels et génèrent un revenu additionnel de +1,9 million d'euros, portant le nombre de chambres d'hôtels livrés de la filiale à près de 1 100.

Investissement dans l'ensemble immobilier Quai 8.2 à Bordeaux, 31 500 m² de bureaux et commerces et un hôtel 3 étoiles de 126 chambres – Un exemple du savoir-faire d'ANF Immobilier

ANF Immobilier s'affirme comme un acteur incontournable des régions grâce à cette opération située à 200 mètres de la gare LGV qui reliera Bordeaux à Paris en un peu plus de deux heures à compter du 2 juillet 2017. La foncière est en effet co-investisseur avec Foncière des Régions (65%/35%) de 29 500 m² de bureaux et de 2 000 m² de commerces. L'investissement, signé en septembre 2016, représente un montant de 90 millions d'euros dont la livraison est prévue au troisième trimestre 2018. Les surfaces de bureaux sont actuellement louées à hauteur de 33% par Orange et Allianz par l'intermédiaire de baux d'une durée ferme de 9 années. La foncière a également acquis en partenariat avec Caisse d'Épargne Provence Alpes-Corse et sur le même site, un hôtel 3* de 126 chambres loué à B&B en vertu d'un bail d'une durée ferme de 12 années. L'investissement représente un montant de 7 millions d'euros.



Livraison du nouveau siège du Groupe Adecco France, 13 100 m² de bureaux neufs au Carré de Soie à Lyon

ANF Immobilier (50%), en partenariat avec Crédit Agricole Assurances (45%) et DCB International, a livré en septembre 2016, 13 100 m² de bureaux loués au groupe Adecco France pour une durée ferme de 9 années. Cette opération représente un investissement de 34 millions d'euros environ dans le Quartier du Carré de Soie, à Lyon et génère un revenu locatif additionnel de +2,5 millions d'euros. Le bâtiment a obtenu une certification BREEAM « Very good ».

Ouverture du commerce Maxi-Bazar de l'opération Banque de France dans la presqu'île de Lyon et livraison de 400 m² de bureaux pré loués complémentaires

Après avoir remporté, à l'été 2013, l'appel d'offres pour l'acquisition de la Banque de France, rue de la République, ANF Immobilier a réussi son pari de reconversion du bâtiment historique en à peine 3 ans : Nike a ouvert en mars sur 500 m² et Maxibazar fin septembre sur 2 000 m². 400 m² de bureaux ont été livrés en ce début d'année.

III) Créer de la valeur sur tous les fronts

Quai 8.2 à Bordeaux, une promotion importante de 46 000 m² à usage mixte – Une optimisation de la création de valeur

Co-promoteur avec Vinci Immobilier (50%/50%) de l'ensemble à usage mixte de 43 000 m² constitué de 29 500 m² de bureaux, 2 000 m² de commerces, d'un hôtel 3* de 126 chambres, d'un hôtel 4* de 111 chambres et d'une résidence étudiante de 123 lots, ANF Immobilier envisage de réaliser une marge en part du Groupe de l'ordre de 6 millions d'euros en tant que promoteur et de constater près de 2 millions d'euros d'honoraires de gestion. Cette marge est sécurisée par les cessions effectives réalisées auprès du partenariat ANF Immobilier-Foncière des Régions pour les surfaces tertiaires, ANF Immobilier-CEPAC pour l'hôtel 3 étoiles et un investisseur privé pour l'hôtel 4 étoiles. La résidence étudiante est déjà pré-commercialisée à hauteur d'un tiers. Par ailleurs, ANF Immobilier est asset manager et perçoit des honoraires à ce titre.

Asset management proactif, ANF Immobilier anticipe et accompagne les besoins de ses utilisateurs

ANF Immobilier a signé un protocole d'accord avec le groupe Areva concernant son implantation de la Part-Dieu à Lyon. Ce contrat pérennise la perception de la majorité des revenus locatifs, à savoir 5,5 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2021 et permet à la foncière d'envisager un redéveloppement créateur de valeur d'une partie du site.

Cession créatrice de valeur de deux hôtels et augmentation de la participation d'ANF Immobilier dans sa filiale hôtelière

L'hôtel Carlton de Lyon est situé place de la République. Sous enseigne MGallery, il dispose de 80 chambres intégralement rénovées en 2012. L'hôtel Adagio de Marseille est situé rue Trinquet. Sous enseigne Adagio Aparthotel, livré en 2009, l'établissement compte 142 chambres. Ces deux établissements ont été vendus par ANF Immobilier Hôtels et l'opération a conduit à une prime de +0,2 € par action sur l'Actif Net Réévalué d'ANF Immobilier.



Le produit de cession des hôtels a été réinvesti. ANF Immobilier a ainsi augmenté sa participation de 51 à 77% dans ANF Immobilier Hôtels. Cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie consistant à céder des actifs matures ou valorisés pour investir dans des produits neufs tertiaires à rendements plus élevés.

Stratégie sur-mesure pour le patrimoine marseillais

De premiers bons résultats pour les commerces marseillais malgré une baisse mécanique de la valorisation des actifs

ANF Immobilier, constatant l'augmentation de l'offre commerciale à Marseille, en raison de la livraison de plusieurs centres commerciaux, adapte sa stratégie avec pour objectif principal de se différencier et de redynamiser la rue de la République. Elle crée ainsi deux pôles distincts : le premier, relié au Vieux-Port, regroupe des commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme et le second, relié à la Place de la Joliette, présente une offre complémentaire à l'essor du secteur tertiaire d'Euromed.

La foncière a installé au total 6 enseignes sur 1 400 m² dont King Jouet, TUI Store, Copy Top, Adopt, Le Petit Cabanon et Dakao. Elle a également signé un bail pour implanter, rue de la République, le Musée du Savon qui ouvrira début 2017 et une fondation rue du Chevalier Roze. Ces faits marquants illustrent la pertinence du repositionnement d'ANF Immobilier pour ses commerces, rue de la République à Marseille. Même si la baisse des valeurs locative conduit mécaniquement à une correction de la valorisation des actifs de l'ordre de -19 millions d'euros en 2016, il initie le renouvellement de son attractivité commerciale et laisse envisager des perspectives positives.

Une tendance très positive pour les logements nus et les logements meublés

Après une année de transition avec le passage de témoin du *property management* à Foncia, le taux d'occupation des logements nus de la rue de la République augmente nettement avec une vacance qui diminue de 26% à 17%, une baisse de près de 10% du stock disponible illustrant le bien fondé de la stratégie d'ANF Immobilier (soit un différentiel de 29 lots loués en 2016). A la fin de l'année, 316 lots restent vacants composés de 226 lots à restructurer et de 90 lots disponibles. Le *property manager* estime une résorption supplémentaire de 50 lots en 2017 avec un stock disponible de 50% en T1-T2 et une demande placée en 2016 idéalement alignée, composée à 60% de cette typologie d'appartements.

Pour les logements étudiants, ANF Immobilier observe aussi une nette amélioration avec un taux de vacance à 15% à la fin 2016 contre 28% à la fin 2015. Cette amélioration est à considérer au regard de la livraison d'une centaine de nouveaux lots mis en service pendant cette période.



Perspectives de création de valeur et nouveaux horizons

ANF Immobilier déploie son plan stratégique mis en place début 2013 et met en lumière sa nouvelle identité : Investir dans les régions, Promouvoir leurs métropoles.

Par un ciblage des métropoles régionales à fort potentiel, un recentrage sur l'immobilier tertiaire et une création de valeur optimisée, ANF Immobilier consolide son profil de foncière tertiaire de référence en régions. Grâce à un flux de nouveaux projets de 198 M€ et des réserves foncières importantes, elle entrevoit une croissance sereine avec plusieurs livraisons significatives telles que Quai 8.2 Euratlantique à partir du troisième trimestre 2018.

Pour 2017, ANF Immobilier anticipe un Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe ajusté stable par rapport à 2016, en ligne avec la cadence de développement de ses projets.



Chiffres consolidés (2016/2015)

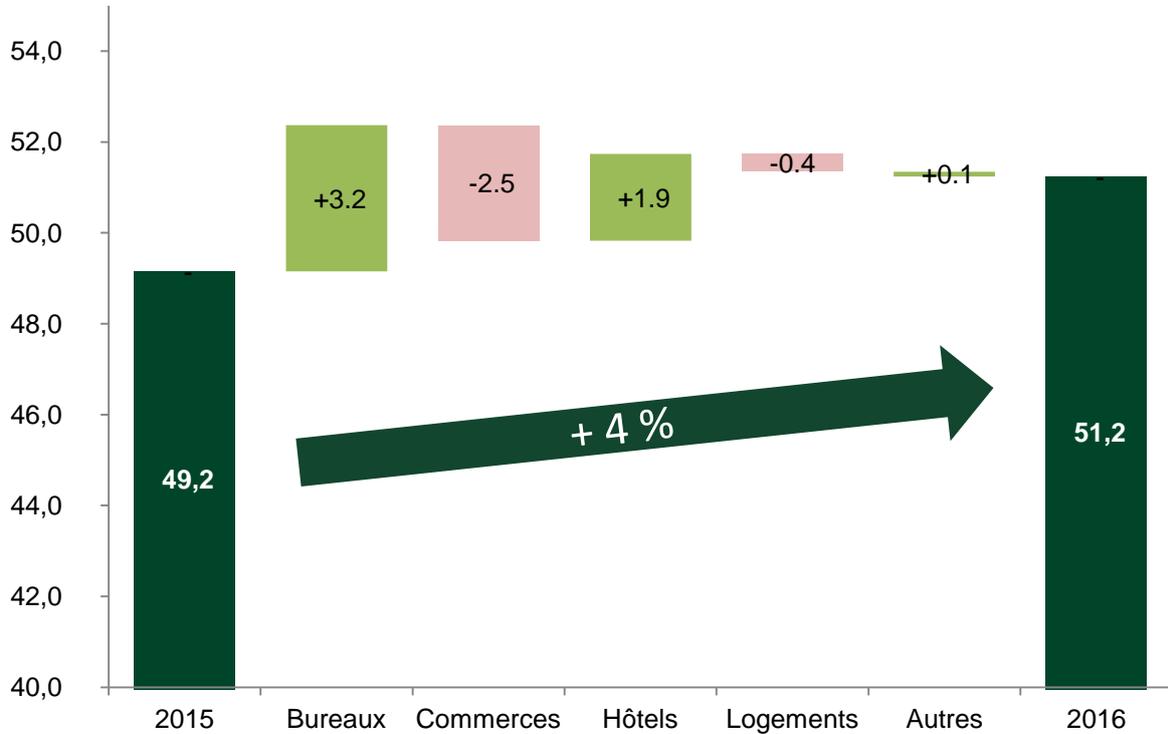
En M€	2016		2015		EPRA chg
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	51.2	51.2	49.2	49.2	4%
<i>Part du groupe</i>	41.3		41.8		-1%
Charges immobilières nettes	- 3.7	- 3.7	- 4.0	- 4.0	
EBITDA Immobilier	47.6	47.6	45.1	45.1	5%
<i>marge</i>	93%	93%	92%	92%	
Charges de Structure	- 9.8	- 9.8	- 12.2	- 12.9	
EBITDA	37.8	37.8	33.0	32.2	15%
<i>marge</i>	74%	74%	67%	66%	
Résultat Financier	- 16.8	- 16.8	- 16.9	- 21.4	
Amortissements	-	- 0.9	-	- 0.7	
Résultat de Juste Valeur et Cessions	-	- 4.1	-	25.5	
Autres	0.8	- 5.2	- 0.2	- 1.7	
Impôts	- 1.0	- 1.0	- 0.6	- 0.6	
Impact Minoritaires	- 7.4	- 13.5	- 5.2	- 14.7	
Ajustement frais de structure non-récurrents	1.4	-	2.6	-	
Ajustement résultat financier	1.6	-	1.9	-	
Resultat Net ajusté (Part du groupe)	16.3	- 3.7	14.6	18.6	12%
<i>marge</i>	39%		35%		
Contribution / Cash Flow Récurrent	23.6	21.0	20.6	10.8	15%
<i>Part du groupe</i>	18.5		14.9		24%
EBITDA récurrent	38.8	37.8	35.6	32.2	9%
<i>Part du groupe</i>	29.8		28.3		5%
LTV	41.9%		43.0%		
Gross Asset Value	1 068		1 101		
NNNAV	494.0		516.0		

Les comptes ont été arrêtés par le directoire du 27 février 2017. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Les rapports de certification seront émis après finalisation des vérifications spécifiques.

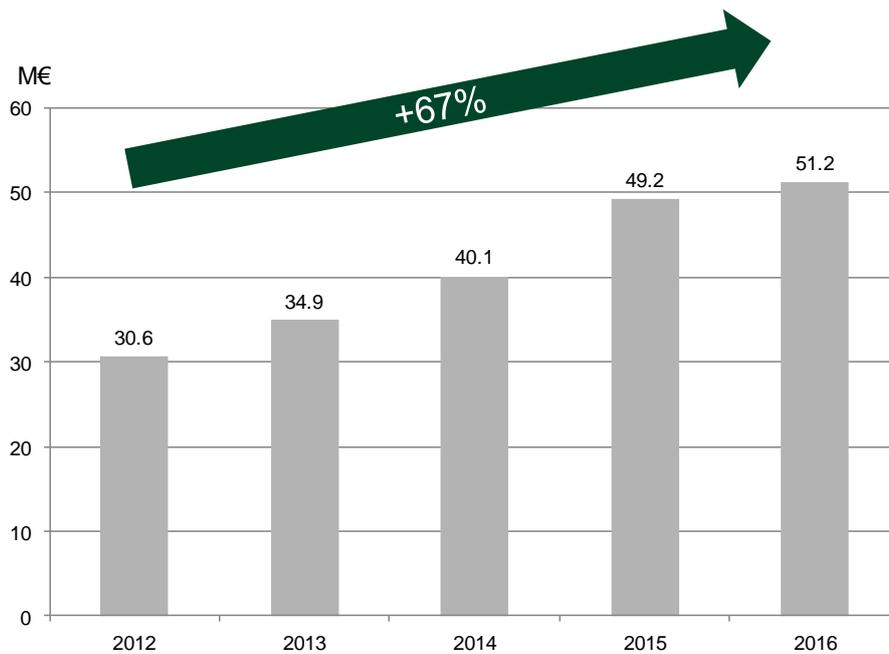
A propos d'ANF Immobilier	
Assemblée Générale	10 mai 2017
ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 068 millions d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, 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 et Marseille. Cotée sur Euronext Paris et présente dans l'indice de référence immobilier EPRA Developed Europe, 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	
ou	
Contact Presse :	
Renaud Large , Tél : +33 1 58 47 96 30 renaud.large@havasww.com	



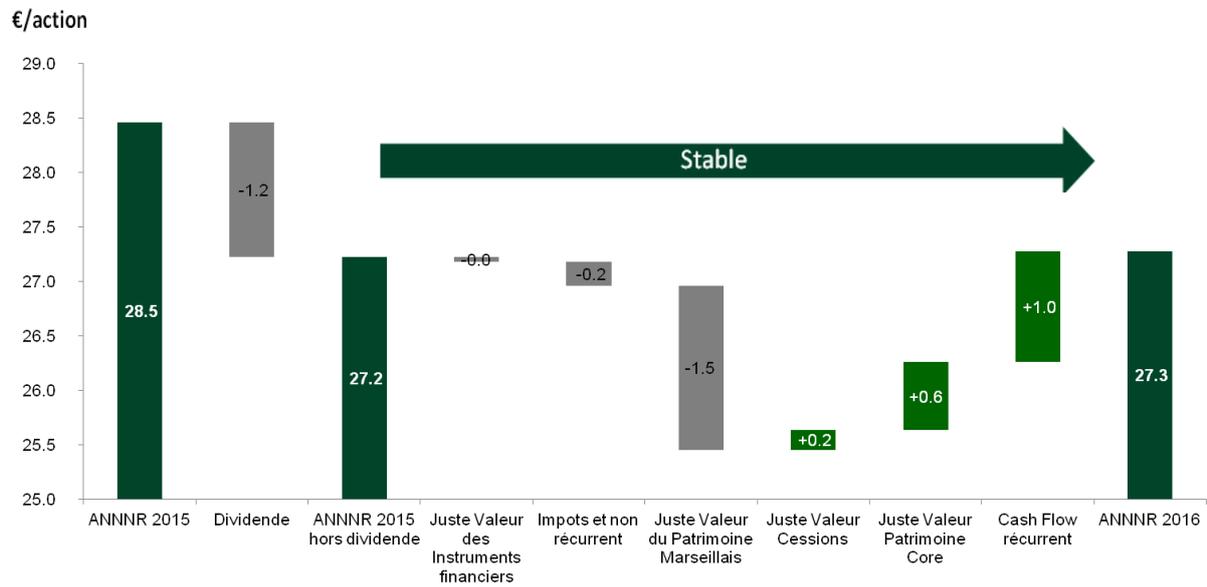
ANNEXES



Graphique 1 : Les nouveaux investissements tertiaires générateurs de nouveaux loyers



Graphique 2 : Une forte évolution des revenus locatifs depuis 2012



Graphique 3 : Décomposition de l'évolution de l'ANNNR entre le 31/12/2015 et le 31/12/2016