



Paris, le 27 juillet 2016

L'activité du 1er semestre 2016 accentue le bien-fondé de la stratégie

Progression de +11% des revenus locatifs Confirmation de l'objectif de croissance annuelle de +10% du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe

La transformation se concrétise grâce à la cadence élevée des livraisons d'actifs tertiaires loués dans les métropoles régionales, 45 millions d'euros au premier semestre, et grâce à la mise en place d'un plan d'action dédié au patrimoine historique marseillais. ANF Immobilier voit ainsi son chiffre d'affaires progresser de +11% par rapport au 1^{er} semestre 2015 et confirme son objectif de croissance annuelle de +10% du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe. Le résultat de juste valeur négatif de 17 millions d'euros résulte d'ajustements sur le patrimoine historique marseillais.

« Résolument inscrits dans notre stratégie régionale et forts de notre identité renouvelée, nous poursuivons et sécurisons nos projets ce semestre à Lyon, Marseille et Bordeaux et prenons à bras-le-corps les défis inhérents à notre patrimoine historique » déclare Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier.

1) Indicateurs financiers en forte progression

- Revenus locatifs : +11% provenant des nouveaux investissements, et +3% en part du Groupe. A périmètre constant, les revenus restent stables par rapport au premier semestre 2015.
- Cash Flow récurrent EPRA consolidé: +12% par rapport au premier semestre 2015 à 10,4 millions d'euros. Ce dernier s'élève à 7,5 millions d'euros en part du Groupe.
- Résultat de juste valeur : -17 millions d'euros, provenant principalement de la baisse de valeur des commerces historiques marseillais. Cette variation résulte de l'ajustement des valeurs locatives et n'est pas encore compensée par le résultat de notre stratégie de repositionnement des commerces marseillais. Cette dernière se traduit sur le semestre avec l'arrivée des enseignes King Jouet, Musée du Savon, Copy Top au 1^{er} semestre 2016.
- Valeur de patrimoine de 1,1 Md, stable par rapport à la fin de l'année 2015.

2) Livraisons multiples et lancements imminents

- Rotation effective des actifs entre cessions d'actifs historiques vacants et livraisons d'actifs tertiaires neufs loués :
 - Livraison de 45 millions d'investissements avec notamment 3 hôtels situés à Marseille et Bobigny (331 chambres) et un ensemble de commerces situés rue de la République à Lyon, occupés par Maxi Bazar et Nike (avec une ouverture effective au mois de mars 2016) ;
 - Volume de cession du patrimoine historique lyonnais de 21 millions d'euros et sécurisation de 30 millions d'euros supplémentaires (promesses signées).
- Signature de l'investissement Le Castel, près de 6 000 m² de bureaux neufs en bord de mer à Marseille pour un montant de 19 millions d'euros, devant être livrés fin 2018.
- Lancement imminent de l'ensemble Quai Ilot 8.2 à Bordeaux, prévu en septembre 2016, pour un total de près de 90 millions d'euros : 29 500 m² de bureaux et 2 000 m² de commerces à proximité immédiate de la future gare LGV.



3) ANR triple net de 26,2 € par action au 30 juin 2016 impacté négativement par :

- i. l'impact à 100% sur ce semestre du dividende annuel augmenté de sa composante exceptionnelle (total de -1,2 €/action) qui n'est couvert qu'à hauteur de +0,4 €/action par le Cash Flow généré ce semestre
- ii. l'ajustement de juste valeur des instruments de couverture (-0,5 €/action)
- iii. les baisses de valeur des commerces marseillais (-1,0 €/action)

Résultats

Les **revenus locatifs** atteignent 25,8 millions d'euros sur le premier semestre 2016, **en forte progression de +11%** par rapport au premier semestre 2015 (stable à périmètre constant). Cette croissance provient principalement de la livraison de 36 000 m² de bureaux loués à Alstom à Lyon au 30 juin 2015 et des livraisons multiples d'hôtels effectuées à Marseille, à Bordeaux-Bègles et à Bobigny. Les loyers, part du Groupe, s'élèvent à 20,9 millions d'euros.

Les revenus du portefeuille proviennent des **baux de bureaux pour 55%**, de commerces pour 17% et d'hôtels pour 12%. L'habitation ne représente plus que 13% des loyers.

L'**EBITDA récurrent** connaît une **hausse de +12%** à 17,6 millions d'euros, résultant principalement des nouvelles acquisitions et livraisons dans l'immobilier tertiaire.

Le **Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe**, ressort à 7,9 millions d'euros, soit **une hausse de +15%**. Le résultat net, part du Groupe (IFRS), est de -15,6 millions d'euros, impacté par les baisses de valeur à Marseille.

Le **Cash Flow récurrent consolidé** progresse de +12% et s'élève à 10,4 millions d'euros. En part du Groupe, il s'élève à 7,5 millions d'euros sur ce semestre soit 0,4 € par action.

La **valeur du patrimoine** établie par deux experts indépendants ressort à 1 082 millions d'euros hors droits, stable par rapport à fin décembre 2015.

Le **ratio Loan-To-Value** s'établit à **45,5%** au 30 juin 2016 contre 43,0% au 31 décembre 2015. Le coût de la dette ressort à **2,7%** au premier semestre. La Société a procédé, sur cette période, à la restructuration d'instruments de couverture anciens pour un montant de près de 5 millions d'euros. A la fin du premier semestre, la couverture de la dette se monte à 86%, principalement par l'intermédiaire de caps.

Au 30 juin 2016, l'**Actif Net Réévalué Triple Net** s'établit à **26,2 €** par action, selon la méthode de l'EPRA. Retraité du paiement du dividende de 1,24 € par action et de l'ajustement de juste valeur des instruments de couverture, **cela représente une baisse de -2%** qui résulte principalement du résultat de juste valeur négatif sur le commerce marseillais de -17 millions d'euros et de l'impact du cash flow du semestre.



Chiffres consolidés* (S1 2016/ S1 2015)

En M€	S1 2016		S1 2015		Var. EPRA
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	25.8	25.8	23.2	23.2	11%
<i>Part du Groupe</i> Charges immobilières nettes	20.9	- 3.3	20.3	- 2.4	3%
EBITDA Immobilier	23.3	22.5	21.6	20.8	8%
<i>marge</i>	90%	87%	93%	89%	
Charges de Structure	- 5.7	- 5.7	- 5.9	- 5.9	
EBITDA Récurrent	17.6	16.8	15.7	14.9	12%
<i>marge</i>	68%	65%	67%	64%	
Résultat Financier	- 8.3	- 8.3	- 8.3	- 8.3	
Amortissement	-	- 0.5	-	- 0.3	
Résultat JV et de cession	-	- 17.4	-	13.0	
Autres	0.2	- 3.3	- 0.2	- 0.2	
Impôts	0.1	0.1	- 0.2	- 0.2	
Impact Minoritaires	- 2.8	- 3.1	- 2.0	- 10.5	
Résultat Net, Part du Groupe	6.8	- 15.6	5.0	8.4	37%
<i>marge</i>	26%	-61%	21%	36%	
Ajustement frais de structure non récurrents	-	-	0.6	-	
Ajustement résultat financier	1.1	-	1.4	-	
Résultat Net ajusté, Part du Groupe	7.9	- 15.6	6.9	8.4	15%
EBITDA Récurrent, Part du Groupe	13.3	17.6			
Cash Flow, Part du Groupe	7.5	10.4			

*Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées. Le rapport d'examen limité est en cours d'émission.

Un patrimoine tertiaire en pleine évolution

1) Succession de livraisons

Le premier semestre 2016 a été marqué par la livraison de trois hôtels pour près de 331 chambres et par la livraison de 2 500 m² de commerces neufs situés Rue de la République, produit de la restructuration de l'ancien siège régional de la Banque de France. L'ensemble de ces opérations représente 45 millions d'euros d'investissements générant des rendements effectifs supérieurs à 7%.

Les hôtels se décomposent de la manière suivante : un hôtel à Marseille-Vélodrome de 126 chambres sous l'enseigne AC By Marriott livré en janvier 2016, un hôtel à Marseille-Euromed 2 de 88 chambres sous l'enseigne B&B livré en mai 2016 et un dernier hôtel 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 de la filiale dédiée à plus de 1 300.

Le projet de création de 2 500 m² de locaux commerciaux, issu de la restructuration de l'ancien siège de la Banque de France à Lyon, a été livré et est entièrement loué. Le bien est occupé par deux enseignes majeures : Nike avec une ouverture effective au mois de mars 2016 et Maxi Bazar avec une ouverture prévue avant la fin de l'année. Cette opération de restructuration est un projet d'environ 20 millions d'euros. Elle met en lumière l'expertise des équipes d'ANF Immobilier et demeure un exemple avec un retour sur fonds propres de l'ordre de 75%.



2) Anticipation et forte activité de commercialisation sur l'îlot 34 à Marseille

L'îlot 34 à Marseille, partie intégrante du patrimoine tertiaire cœur d'ANF Immobilier se situe à proximité immédiate du nouvel hôpital européen, au sein du programme Euromed. Il est notamment constitué de deux immeubles de bureaux loués respectivement, à la date du 1^{er} janvier 2016, à la Caisse Primaire d'Assurances Maladie pour 4 600 m² et à la SNCM pour 8 000 m². Le premier locataire a exprimé son intention d'exercer une option d'achat à la fin de la première période triennale, à un prix de 17 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise. Le bail du second locataire a été partiellement remplacé par de nouveaux baux, notamment auprès de la société MCM pour 3 500 m².

3) Lancement effectif de l'opération Le Castel et avancement de l'opération Adecco - Adely

Fin mai 2016, ANF Immobilier signe avec Eiffage Immobilier le développement de près de 6 000 m² de bureaux, en blanc, sur le quai de la Joliette : Le Castel. Cette opération prend la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement qui devra débuter en 2017 pour une livraison fin 2018/début 2019. Cette opération de 19 millions présente un couple taux de rendement / valeur locative des plus conservateurs.

L'année 2016 sera l'année de l'opération Adecco-Adely, investissement de 34 millions d'euros et développement de 13 100 m² de bureaux loués à Adecco dans le Quartier du Carré de Soie, à Lyon. L'investissement est réalisé en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et DCB International. Sa livraison est prévue au troisième trimestre avec un revenu locatif additionnel de +2,5 millions d'euros. Au 30 juin 2016, la cadence de construction du bâtiment est en ligne avec l'objectif de calendrier.

4) Lancement imminent de l'Opération Quai 8.2 à Bordeaux

La signature des actes définitifs de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux (anciennement « Armagnac) est prévue courant septembre 2016. Pour rappel, cette opération représente 29 500 m² de bureaux et 2 000 m² de commerces à proximité immédiate de la future gare LGV, un montant de 90 millions d'euros. Les bureaux sont actuellement loués à hauteur de 31% par Orange et Allianz par l'intermédiaire de baux d'une durée ferme de 9 années. ANF Immobilier conservera 65% de l'investissement. Concomitamment, ANF Immobilier, en sa qualité de promoteur et en partenariat avec Vinci, procédera à l'acquisition du terrain et au démarrage du chantier.

Réinventer le patrimoine historique, l'adapter au contexte économique

1) Anticipation du contexte économique affectant les commerces marseillais

Au premier semestre 2016, les commerces historiques de la Rue de la République subissent un environnement difficile. Ce dernier résulte de facteurs endogènes et exogènes à la ville de Marseille. D'une part, localement, l'ouverture quasi concomitante d'ensembles de commerces ou centres commerciaux à proximité immédiate (telles que les Terrasses du Port, le Centre Bourse, les Docks ou les Voûtes) a créé une suroffre notamment dans les secteurs de l'habillement ou de l'équipement de la personne. D'autre part, sur le territoire, les commerçants, notamment ceux opérant en pieds d'immeubles, affichent une baisse généralisée de leur chiffre d'affaires en raison du climat économique français maussade.

Anticipant ce constat au début de l'année 2016, ANF Immobilier a décidé d'adapter sa stratégie avec la création de deux pôles distincts : le premier, relié au Vieux-Port, va regrouper des commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme et le second, relié à la Place de la Joliette, présentera une offre complémentaire à l'essor du secteur tertiaire d'Euromed.



Cette stratégie, cruciale pour le développement de la Rue de la République, porte d'ores et déjà ses fruits avec des nouvelles implantations au premier semestre 2016 : King Jouet, un leader du secteur du Jouet, loue 600 m², le Musée du Savon, un symbole marseillais, décide d'occuper 800 m², Copy Top prend à bail plus de 100m². Cette nouvelle dynamique ne suffit cependant pas à enrayer la baisse des valeurs locatives résultante des baisses de chiffres d'affaires des commerces de centre-ville. La correction induite de la valeur de nos commerces marseillais avoisine les -15 millions d'euros. Cependant, ces nouvelles enseignes annoncent un renouveau et une adaptation de la Rue de la République, avec un objectif de croissance du flux piétonnier et une dynamique complètement réamorcée.

2) Cession des actifs historiques lyonnais

Le volume de cessions du premier semestre 2016 est constitué principalement d'actifs de logements et de commerces situés Rue de la République à Lyon. Il représente 21 millions d'euros ramenant le pourcentage du patrimoine dit « héritage » de 46% à fin 2015 à 44%. A la mi-2016, ANF Immobilier a sécurisé la cession d'un ensemble de commerces situés 2, 3 et 4 rue de la République pour un montant de 13 millions d'euros et a prévu de signer l'acte définitif avant la fin de l'année.

Perspectives

ANF Immobilier établit sa stratégie et son identité autour de trois piliers : l'investissement dans des métropoles régionales à fort potentiel dont la foncière accompagne le développement, la tertiarisation de son patrimoine et une capacité reconnue à intervenir en tant qu'investisseur, promoteur et asset manager en amont de toutes ses opérations.

La foncière sème, dès aujourd'hui, les graines qui conduiront à son développement futur. Ainsi la société a déposé un permis de construire pour l'opération Park View (anciennement « Future Way – Tête d'Or») à Lyon et a purgé celui de l'opération Rive Neuve à Marseille, renforçant et étirant son pipeline d'affaires au-delà de 2019. Ces deux opérations représentent un montant complémentaire de 63 millions d'euros, soit près de 26 000 m² de bureaux neufs supplémentaires et idéalement placés.

Pour 2016, ANF Immobilier réaffirme son objectif et anticipe une croissance annuelle de son Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe de +10%.

Agenda financier 2016	
Publication du CA du 3 ^{ème} trimestre 2016	10 novembre 2016 (avant bourse)
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 1 082 millions d'euros en France. Elle est une foncière en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, et qui a pour objectif d'investir les régions et promouvoir leurs métropoles. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon et Marseille. 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 ou Contact Presse: Renaud Large , Tél : +33 1 58 47 96 30 renaud.large@havasww.com	