



Paris, le 15 mars 2016

Croissance des loyers consolidés de +23% 131 millions d'euros d'investissements tertiaires livrés

- Croissance de +23% des loyers bruts à 49,2 M€, supérieure aux objectifs fixés
- Amélioration du cash flow courant, part du Groupe, à 14,9 M€, soit 0,84€ par action
- Progression du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe de +8% à 14,6 M€
- Hausse du Résultat Net Récurrent IFRS, part du Groupe à 18,6 M€
- Rotation du patrimoine pour un volume transactionnel total de 264 M€ mettant en lumière un « spread » de taux de rendement se montant jusqu'à 400 bps entre nouveaux investissements tertiaires et actifs matures cédés
- Diminution du ratio Loan to Value de -5%, s'établissant à 43% et restructuration partielle des instruments financiers de couverture historiques
- Dividende proposé de 1,24€ par action en numéraire, en progression de +13%

Pour Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier : « Le deuxième acte de la métamorphose d'ANF Immobilier s'est concrétisé, comme annoncé, tout au long de l'année 2015. Les investissements tertiaires livrés ont contribué à une hausse des loyers de +23% et les arbitrages stratégiques opérés ont démontré la capacité d'ANF Immobilier à créer de la valeur pour ses actionnaires. Forts de nos résultats 2015 et d'une identité renouvelée, nous poursuivons et sécurisons nos projets à Lyon et à Bordeaux. Dans cet environnement financier favorable, le Groupe réaffirme sa volonté et sa vision : Investir dans les régions et Promouvoir leurs métropoles. »

En 2015, ANF Immobilier a largement dépassé ses objectifs de croissance de revenus locatifs consolidés, initialement fixés à +12%, puis révisés à +15% en juillet dernier. Ceux-ci atteignent désormais 49,2 millions d'euros, en forte progression de +23% (et de +1% à périmètre constant). Les revenus du portefeuille proviennent des baux de bureaux pour 50%, de commerces pour 23% et d'hôtels pour 10%. Témoin de la métamorphose de la foncière, la composante tertiaire du patrimoine représente 83% des revenus en 2015 contre 77% des revenus en 2014. L'augmentation des loyers consolidés s'élève à +61% depuis 2012, soit environ +17% par an. L'habitation ne représente plus que 14% des loyers. En part du Groupe, ceux-ci s'élèvent à 41,8 millions d'euros.

L'EBITDA récurrent connaît une hausse de +32% à 35,6 millions d'euros, résultant principalement des nouvelles acquisitions et livraisons réalisées dans l'immobilier tertiaire. Le cash-flow courant progresse fortement et s'élève à 20,6 millions d'euros selon les normes IFRS, et 14,9 millions d'euros en part du Groupe, soit 0,84 € par action. La valeur du patrimoine établie par deux experts indépendants ressort à 1 101 millions d'euros hors droits, et reste stable. Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué triple net s'établit à 28,5 € par action, selon la méthode de l'EPRA, affichant une hausse de +5,3 %. Cette progression résulte principalement de la création de valeur générée par les projets de développement situés à Lyon.



L'année 2015 a été marquée par une accélération nette de la métamorphose d'ANF Immobilier avec une politique d'arbitrage créatrice de valeur illustrée par des livraisons d'actifs tertiaires pour 131 millions d'euros et des cessions d'actifs historiques de l'ordre de 133 millions d'euros. Ces mouvements stratégiques mettent en lumière un « spread » de taux de rendement se montant jusqu'à +400 points de base entre les actifs livrés et ceux cédés. A fin 2015, le « pipeline », sécurisé à hauteur de 75%, s'élève à 183 millions d'euros (130 millions d'euros part du Groupe), la foncière possédant des réserves constructibles substantielles lui permettant d'alimenter ce dernier pour les années à venir. Il est composé d'investissements de typologie tertiaire pour 80%, situés à Lyon et Bordeaux pour 85%.

La réalisation de projets immobiliers ambitieux dans les métropoles régionales dynamiques en France

A Lyon, l'année 2015 a été marquée par une activité intense couvrant les étapes importantes du cycle de vie d'un projet immobilier à savoir la location, la livraison, la cession et le réemploi des ressources dans de nouveaux projets :

- L'ensemble du projet Banque de France, représentant 2 500 m² de commerces, a été loué à Maxi Bazar et Nike dans la presqu'île de Lyon. Cette opération génère un gain de valorisation de l'ordre de +6 millions d'euros;
- Le projet Silky Way/Epsilon, représentant plus de 36 000 m² de bureaux loués à Alstom au Carré de Soie à Lyon, a été livré en juin 2015. Le revenu locatif additionnel à considérer est de +6,3 millions d'euros;
- La cession d'un ensemble mixte historique haussmannien, représentant près de 13 000 m² à faible rendement, a été conclue en novembre 2015. Elle s'est traduite par une augmentation de l'Actif Net Réévalué de +0,4 €/action;
- Les travaux du nouveau siège du groupe Adecco France, représentant plus de 13 000 m² de bureaux au Carré de Soie à Lyon, ont débuté en avril 2015. Ce nouvel investissement de 34 millions d'euros est réalisé en partenariat avec le Groupe Crédit Agricole, entré à hauteur de 45% dans le capital de l'opération.

L'activité hôtelière a été marquée par la livraison de deux hôtels B&B situés respectivement à proximité du nouveau stade Vélodrome à Marseille et à Bègles dans la région bordelaise, ce pour un total de 271 chambres.

A Bordeaux, le projet de l'ilot Armagnac, représentant 43 000 m² à dominante tertiaire, se concrétise avec un démarrage des travaux envisagé au troisième trimestre 2016 et un niveau de commercialisation de près de la moitié des surfaces.

La restructuration partielle des instruments financiers et de l'organisation opérationnelle

Parallèlement, ANF Immobilier a optimisé sa structure de coûts avec une restructuration partielle de ses instruments financiers. Cette dernière a pour effet une réduction significative du coût moyen de la dette, normalisé à 2,8% contre 3,2% en 2014. Le niveau d'endettement de la foncière est en baisse, à fin décembre 2015, à hauteur de 43%. D'un point de vue opérationnel, Ghislaine Seguin est promue Directeur Général Adjoint et le « property management » de l'ensemble du patrimoine a été externalisé auprès d'experts nationaux et régionaux reconnus. Enfin, un renforcement de la visibilité d'ANF Immobilier a été mis en place par le biais de la production



d'un nouveau logo, de la réalisation d'un nouveau site internet et de la définition d'une nouvelle identité : Investir dans les régions, Promouvoir leurs métropoles.

ANF Immobilier concrétise son plan stratégique mis en place début 2013 qui avait pour objectif un doublement des loyers consolidés à moyen terme. 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. Pour 2016, ANF Immobilier anticipe une croissance située entre +8% et +10% de son Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe.

Chiffres consolidés (2015/2014)

Millions d'euros	2015		2014		Var EPRA (%)
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	49,2	49,2	40,1	40,1	23%
Part du Groupe	41,8		38,8		8%
Charges immobilières nettes	-4,0	-4,0	-3,9	-3,9	
EBITDA Immobilier	45,1	45,1	36,2	36,2	25%
Marge	92%	92%	90%	90%	
Charges de Structure	-9,5	-12,9	-9,2	-11,8	
EBITDA Récurrent	35,6	32,2	27,0	24,4	32%
Part du Groupe	28,3		25,7		10%
Marge	72%	66%	67%	61%	
Résultat Financier	-15,0	-21,4	-12,2	-14,3	
Cash Flow Courant	20,6	10,8	14,8	10,1	39%
Part du Groupe	14,9		13,8		8%
Amortissements	0,0	-0,7	0,0	-0,6	
Résultat Juste Valeur et de Cession	0,0	25,5	0,0	-29,2	
Autres	-0,2	-1,7	-0,4	2,4	
Impôts	-0,6	-0,6	-0,3	-2,9	
Résultat Net Récurrent	19,8	33,2	14,1	-20,3	40%
Marge	40%	67%	35%	-51%	
Résultat Net Récurrent, Part du Groupe	14,6	18,6	13,5	-20,5	8%
Marge	35%		35%		
LTV	43,0%		47,5%		
Valeur des actifs HD HT	1 101		1 107		-1%
ANNNR	516		496		4%

X

X

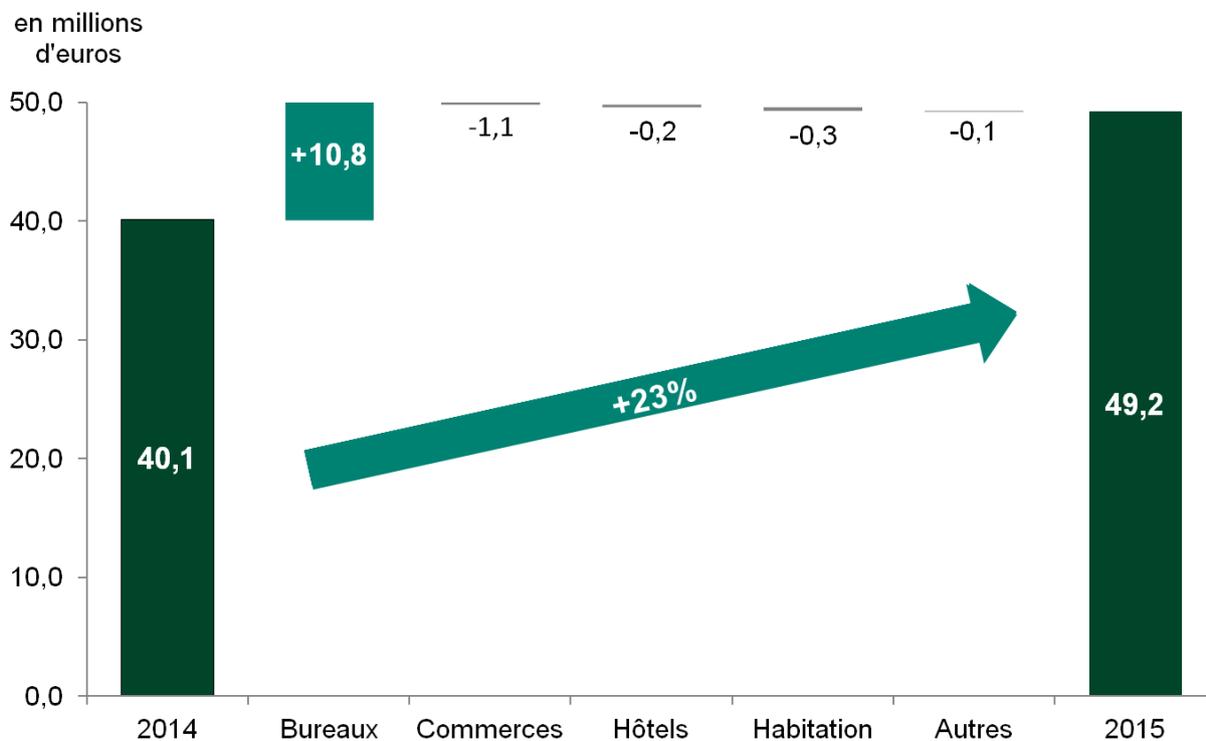
X



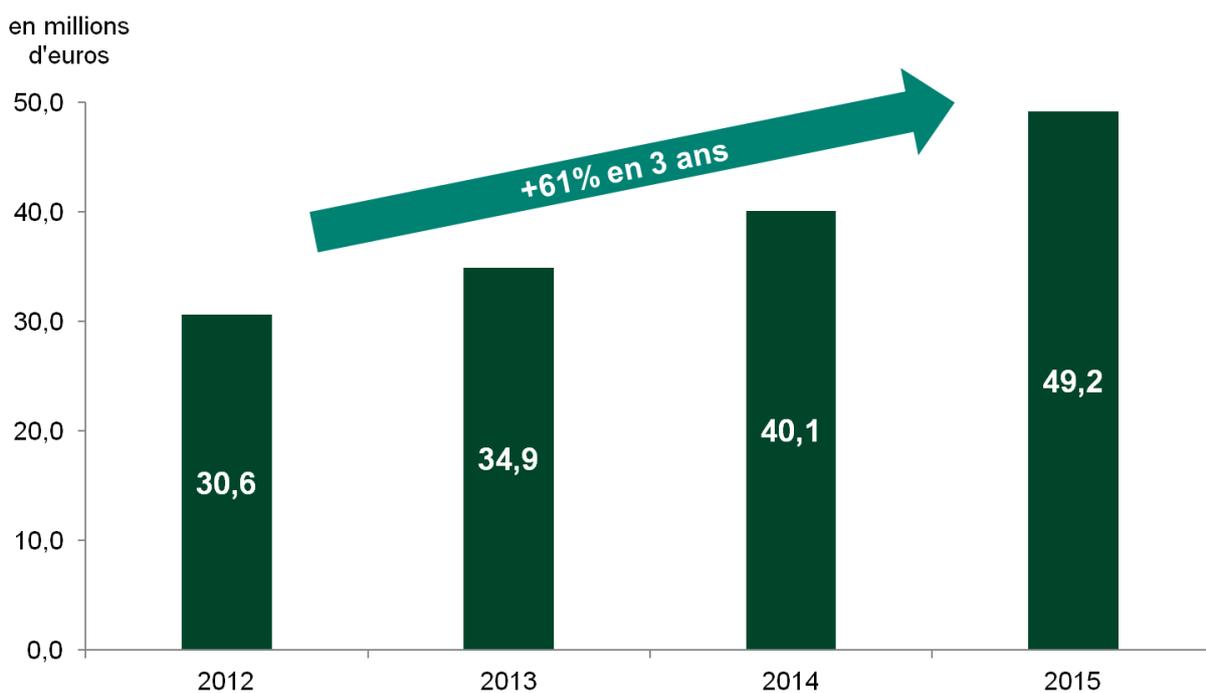
A propos d'ANF Immobilier	
Assemblée Générale	11 mai 2016
Résultats du 1 ^{er} semestre 2016	27 juillet 2016
<p>ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 101 millions d'euros 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 l'Eurolist B d'Euronext Paris et présente dans l'indice de référence immobilier EPRA, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo.</p> <p>http://www.anf-immobilier.com</p>	
<p>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</p>	



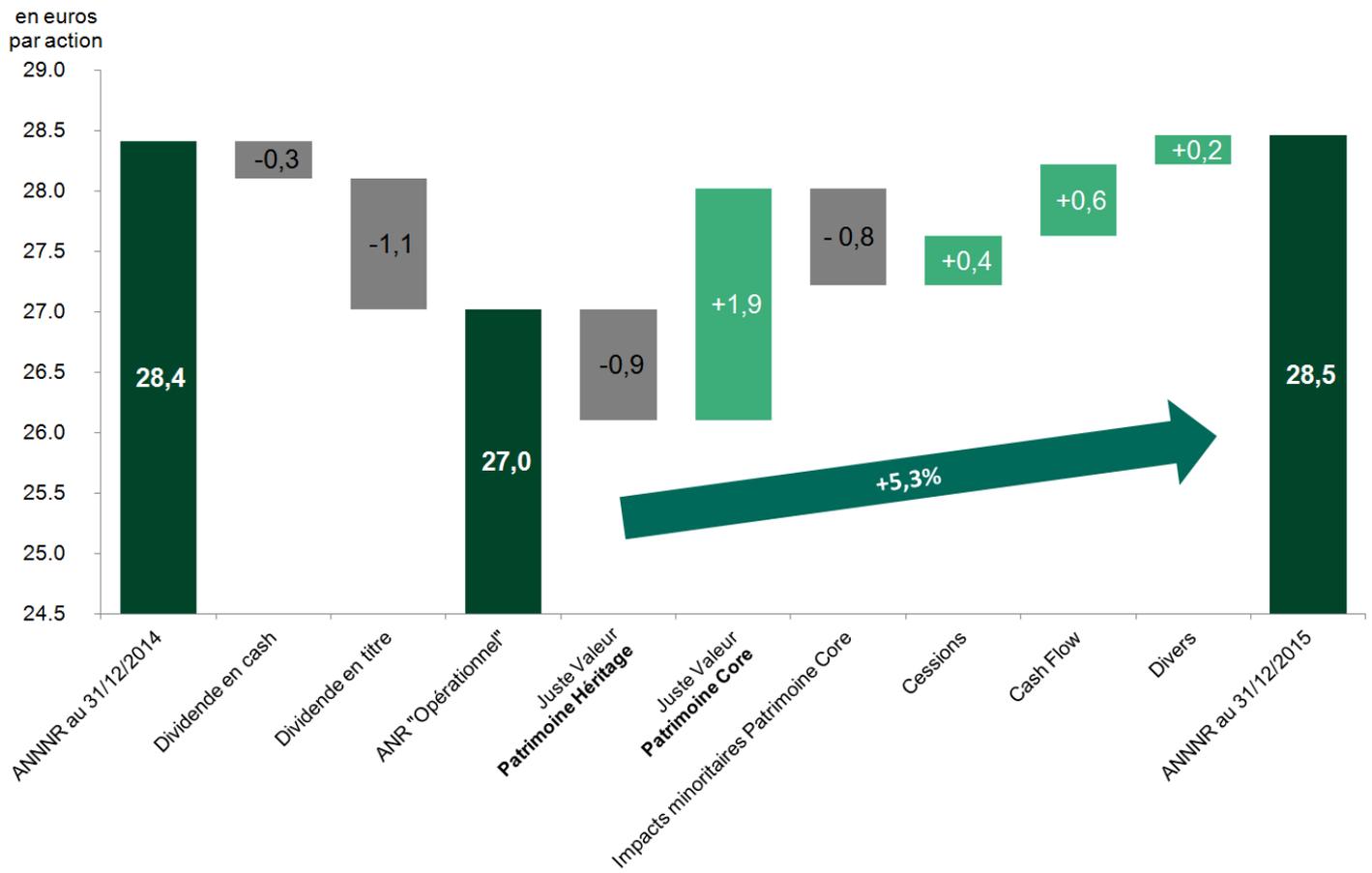
ANNEXES



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 31/12/2014 et le 31/12/2015