

Paris, le 21 juillet 2015

**Progression de +21% des revenus au premier semestre 2015**  
**Révision à la hausse de l'objectif de croissance annuelle des loyers à +15%**

L'activité du 1er semestre 2015 démontre la pertinence de la stratégie d'ANF Immobilier. Les effets du programme d'investissement et du recentrage tertiaire et géographique de la foncière entraînent une forte hausse de ses indicateurs, tant financiers qu'immobiliers. L'Actif Net Réévalué progresse ainsi de +4% et l'objectif de croissance annuelle des loyers est révisé à la hausse à +15%.

**1) Indicateurs financiers en forte progression**

- Revenus locatifs : +21% provenant des nouveaux investissements.  
Croissance à périmètre constant : +1% par rapport au premier semestre 2014
- Cash Flow Récurrent EPRA : +21% par rapport au premier semestre 2014
- Résultat de juste valeur : +13 millions d'euros, du fait des nouvelles acquisitions et projets tertiaires, notamment le développement du nouveau siège de 13 100 m<sup>2</sup> du groupe Adecco France à Lyon
- Valeur de patrimoine de 1,16 Md€ : +16% par rapport à fin juin 2014

**2) Accélération de la tertiarisation du portefeuille**

- Livraison de 36 600 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon, loués à Alstom pour 12 ans, générant un revenu locatif additionnel de +6,3 millions d'euros par an à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015
- Second partenariat avec le groupe Crédit Agricole et DCB International pour un total de près de 54 millions d'euros d'investissements tertiaires à Lyon
- Rééquilibrage du portefeuille conduisant à une amélioration du taux d'occupation de +1,4% et des taux de rendement EPRA de +0,1%

**3) Progression de l'ANR issue de la croissance du cash flow et du résultat de juste valeur**

- ANR EPRA pro forma à 29,8 euros par action : +4% après prise en compte du paiement d'un dividende de 1,10 € par action

Résultats

**Les revenus locatifs** atteignent 23,2 millions d'euros sur le premier semestre 2015, en forte progression de +21% par rapport au premier semestre 2014 (et de +1% à périmètre constant). Cette croissance provient principalement de deux opérations réalisées au second semestre 2014 : l'acquisition de l'immeuble Areva dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon et la livraison de la seconde tranche de l'immeuble Nautilus dans le quartier des Bassins-à-Flot à Bordeaux. Les revenus du portefeuille proviennent des **baux de bureaux pour 45%**, de commerces pour 25% et d'hôtels pour 11%. L'habitation ne représente plus que 16% des loyers.

L'**EBITDA récurrent** connaît une hausse de +26% à 16,3 millions d'euros, résultant principalement des nouvelles acquisitions et livraisons dans l'immobilier tertiaire.

Le **Résultat Net Récurrent EPRA, part du groupe**, ressort à 6,9 millions d'euros. Le résultat net, part du Groupe (IFRS), est de 8,4 millions d'euros.

Le **cash-flow récurrent** progresse de +21% et s'élève à 9,3 millions d'euros, soit 0,5 € par action.

La **valeur du patrimoine** établie par deux experts indépendants ressort à 1 165 millions d'euros hors droits, en progression de +16% par rapport à fin juin 2014, et de +5% par rapport à fin décembre 2014.

Le **ratio Loan-To-Value** s'établit à 45,0% au 30 juin 2015 contre 47,5% au 31 décembre 2014. Le coût de la dette ressort à 3,3% au premier semestre. Retraité des impacts temporaires d'instruments de pré couvertures contractés en amont du refinancement, le coût de la dette récurrent ressort à 3,0% pour le premier semestre.

Au 30 juin 2015, l'**Actif Net Réévalué** s'établit à 29,8 € par action, selon la méthode de l'EPRA. Retraité du paiement du dividende de 1,10 €/action, cela représente une hausse de +4% qui résulte principalement du résultat de juste valeur positif de 13 millions d'euros et de l'impact du cash flow du semestre.

## Chiffres consolidés (S1 2015/ S1 2014)

### COMPTES SIMPLIFIES (EPRA/IFRS)

En M€	30/06/2015		30/06/2014		Var EPRA (%)
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	23,2	23,2	19,2	19,2	21%
Charges immobilières nettes	-1,6	-2,4	-1,5	-1,5	
<b>EBITDA Immobilier</b>	<b>21,6</b>	<b>20,8</b>	<b>17,7</b>	<b>17,7</b>	<b>22%</b>
<i>marge</i>	93%	90%	92%	92%	
Charges de Structure	-5,3	-5,9	-4,7	-4,7	
<b>EBITDA Récurrent</b>	<b>16,3</b>	<b>14,9</b>	<b>12,9</b>	<b>12,9</b>	<b>26%</b>
<i>marge</i>	70%	64%	67%	67%	
Résultat Financier	-6,9	-8,3	-5,3	-6,3	
<b>Cash Flow Courant</b>	<b>9,3</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>6,6</b>	<b>21%</b>
Amortissements	-	-0,3	-	-0,3	
Résultat JV et de cession	-	13,0	-	-18,5	
Autres	-0,2	-0,2	-0,4	2,7	
Impôts	-0,2	-0,2	-0,1	-4,1	
<b>Résultat Net Récurrent</b>	<b>8,9</b>	<b>18,9</b>	<b>7,1</b>	<b>-13,6</b>	<b>26%</b>
<i>marge</i>	38%	81%	37%	-71%	
<b>Résultat Net Récurrent, Part du Groupe</b>	<b>6,9</b>	<b>8,4</b>	<b>7,1</b>	<b>-13,9</b>	<b>-3%</b>
<i>marge</i>	30%	36%	37%	-73%	
<b>LTV</b>	<b>45,0%</b>		<b>42,2%</b>		
<b>Valeur des actifs HD HT</b>	<b>1 165</b>		<b>1 004</b>		<b>16%</b>
<b>ANR</b>	<b>546,7</b>		<b>551,7</b>		<b>-1%</b>

### L'investissement Alstom Transport : une pierre angulaire de la tertiarisation d'ANF Immobilier

Le 30 juin 2015, ANF Immobilier a réceptionné son opération lyonnaise phare : 36 600 m<sup>2</sup> de bureaux situés au Carré de Soie à Lyon, entièrement loués à Alstom Transport. La foncière a réalisé un investissement de 100 millions d'euros aux côtés de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) et de DCB International. Un financement spécifique de 60% a été accordé par le Crédit Foncier de France.

Cette opération est une étape importante de la tertiarisation d'ANF Immobilier. Elle permet d'allonger la durée moyenne des baux en cours qui s'établit à plus de 7 ans et augmente le rendement initial EPRA global du patrimoine de +0,1%. Par le biais de cette opération, ANF Immobilier affirme à nouveau sa capacité à intervenir en amont et à accompagner le développement des grandes métropoles européennes.

### Un second partenariat avec le groupe Crédit Agricole et le lancement des travaux du nouveau siège du groupe Adecco France à Lyon

En avril 2015, le groupe Crédit Agricole (45%), DCB International (environ 5%) et ANF Immobilier (actionnaire majoritaire avec plus de 50%) se sont associés dans le cadre de la double opération d'acquisition du siège actuel du groupe Adecco France dans le quartier de la Tête d'Or (9 000 m<sup>2</sup>) et de développement du nouveau siège du groupe de travail temporaire dans le quartier du Carré de Soie (13 100 m<sup>2</sup>) à Lyon. L'investissement total s'élève à 54 millions d'euros ; il est financé par LCL et Crédit Agricole Centre-Est.

Le nouveau siège social du groupe Adecco France, dont les travaux ont été lancés concomitamment à la signature du partenariat, sera livré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Il est entièrement loué sur une durée ferme de 9 ans par le biais d'un bail en état futur d'achèvement. L'opération présente un rendement de 7,6%. L'ensemble immobilier se situe dans le secteur en plein essor du Carré de Soie, jouxtant immédiatement les actifs neufs occupés par Alstom Transport. Il bénéficie ainsi des mêmes avantages en termes de desserte et de localisation.

### Cadence forte des investissements sécurisés

Au premier semestre 2015, la foncière a investi près de 84 millions d'euros dans de nouvelles opérations dont 73% dans des actifs tertiaires à Lyon et 24% dans des actifs hôteliers en France. Au regard du « pipeline » établi fin 2014, ce volume semestriel d'investissement correspond à 25% du programme de 330 millions d'euros restant à engager à fin 2014. Au 30 juin 2015, le montant d'opérations restant à livrer s'élève à 230 millions et devrait produire plus de 17 millions d'euros de loyers supplémentaires. Sa composante majeure est le développement de l'îlot Armagnac, 46 600 m<sup>2</sup> au cœur de la zone Euratlantique à Bordeaux, dont la livraison par phases est prévue entre 2017 et 2019.

### Gouvernance

L'organisation de la Société au premier semestre 2015 a aussi évolué avec la nomination de Ghislaine Seguin, membre du directoire, au poste de Directeur Général Adjoint. Disposant de 25 ans d'expérience dans l'immobilier, aux côtés de Renaud Haberkorn, Président du Directoire, elle aura pour mission d'accompagner la transformation et le fort développement de la foncière.

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.

Après avoir mené une phase active d'investissement entre 2012 et 2014 qui a permis de sécuriser 500 M€ de nouveaux projets d'ores et déjà loués ou pré-loués à hauteur de 80%, ANF Immobilier se concentre, en 2015 et 2016, sur son travail de promoteur-investisseur en réalisant et livrant les projets engagés.

A l'issue de l'exécution de ce business plan, ANF Immobilier aura doublé ses loyers, sera fortement tertiaire sur des actifs au cœur des métropoles régionales dynamiques et produira un rendement EPRA amélioré. A moyen terme, le cash-flow récurrent de la foncière sera supérieur à sa distribution régulière et croissante.

**Pour 2015, ANF Immobilier révisé à la hausse son objectif de progression annuelle des revenus locatifs. Elle anticipe désormais une croissance annuelle de ses loyers de +15% (contre +12% auparavant), continuant à investir en régions et à promouvoir leurs métropoles.**

<b>Agenda financier 2015-2016</b>	
Publication du CA du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	12 novembre 2015 (avant bourse)
Présentation des résultats annuels	22 mars 2016
<b>A propos d'ANF Immobilier</b>	
ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 165 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. <a href="http://www.anf-immobilier.com">http://www.anf-immobilier.com</a>	
<b>Contact ANF Immobilier:</b> <b>Laurent Milleron</b> , Tél : +33 1 44 15 01 11 <a href="mailto:investorrelations@anf-immobilier.com">investorrelations@anf-immobilier.com</a> ou <b>Contact Presse:</b> <b>Perrine Piat</b> , Tél : +33 1 58 47 94 66 <a href="mailto:perrine.piat@havasww.com">perrine.piat@havasww.com</a>	