

Paris, le 4 mars 2015

Croissance des loyers supérieure aux objectifs et changement de gouvernance

- Revenus locatifs de 40,1 M€ en croissance de +15%, supérieure aux objectifs
- Amélioration du cash flow courant à 14,8 M€, soit 0,82€ par action
- ANR EPRA à 29,7 euros par action
- Patrimoine désormais supérieur au milliard d'euros à 1,1 Md€
- Programme d'investissement sécurisé pour 462 M€
- Dividende proposé de 1,10€ par action, en progression de +5%
- Changement de gouvernance : Renaud Haberkorn nommé Président du Directoire (à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015).

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 mars 2015 sous la présidence d'Alain Lemaire a examiné les comptes de l'année 2014.

Gouvernance et nouveau management

A l'occasion de sa séance du 3 mars 2015, le Conseil de Surveillance a décidé de nommer Renaud Haberkorn, Président du Directoire à effet du 6 mai 2015, date de la prochaine Assemblée Générale. Il succèdera ainsi à Bruno Keller qui a contribué pendant dix ans au développement et à la transformation d'ANF Immobilier, d'une société patrimoniale en une foncière de référence des métropoles régionales. La nomination de Bruno Keller en tant que membre du Conseil de Surveillance sera proposée à l'Assemblée Générale du 6 mai prochain.

Alain Lemaire, a déclaré : *« J'ai pu constater, pendant ces quelques mois de transition, l'efficacité du tandem formé par Bruno Keller et Renaud Haberkorn au Directoire d'ANF Immobilier. Je suis certain que les évolutions proposées assureront ainsi la poursuite de la transformation de cette belle foncière, devenue en quelques années un développeur incontournable en régions et le partenaire de grandes agglomérations françaises. ».*

Bruno Keller, a déclaré : *« Le plan stratégique de transformation d'ANF Immobilier que nous avons lancé début 2013 a commencé à se concrétiser visiblement en cette année 2014, marquée par une augmentation significative du volume des projets sécurisés qui s'élève à 462 millions d'euros. Nous avons ciblé des métropoles régionales à fort potentiel, recentré notre patrimoine et nos investissements sur l'immobilier tertiaire et optimisé notre rendement en remontant plus haut dans la chaîne de création de valeur. Après ces mois de travail en commun, tous mes vœux accompagnent Renaud Haberkorn dont la solide expérience dans l'immobilier tertiaire et le private equity sont des atouts précieux pour l'avenir d'ANF Immobilier. Je lui transmettrai les rênes d'une foncière tertiaire de référence en régions, en pleine accélération de sa métamorphose. ».*

Renaud Haberkorn a ajouté : *« Je remercie le Conseil de Surveillance et Bruno Keller pour la confiance qu'ils m'accordent. ANF Immobilier entame une nouvelle étape de sa mutation qui passe par une tertiarisation accélérée de son patrimoine et un asset management exigeant, auxquels nous travaillons activement avec Ghislaine Seguin, Directeur Immobilier et membre du Directoire. C'est une profonde métamorphose que va connaître ANF Immobilier ces prochaines années, vers plus de croissance, de visibilité et de création de valeur. ».*

Chiffres consolidés (2014/2013)
COMPTES SIMPLIFIES (EPRA/IFRS)

En M€

	2014		2013		Var EPRA (%)
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	40.1	40.1	34.9	34.9	15%
Charges immobilières nettes	- 3.9	- 3.9	- 2.6	- 2.6	
EBITDA Immobilier	36.1	36.1	32.3	32.3	12%
<i>marge</i>	90%	90%	93%	93%	
Charges de Structure	- 9.2	- 11.8	- 10.9	- 11.1	
EBITDA Récurrent	27.0	24.4	21.4	21.2	25%
<i>marge</i>	67%	61%	61%	61%	
Résultat Financier	- 12.2	- 14.3	- 7.1	- 7.1	
Cash Flow Courant	14.8	10.0	14.3	14.1	4%
Amortissements	-	- 0.6	-	- 0.6	
Résultat JV et de cession	-	- 29.2	-	15.3	
Autres	- 0.4	2.4	- 0.5	- 0.8	
Impôts	- 0.3	- 2.9	- 0.6	- 0.6	
Résultat Net Récurrent	14.1	- 20.3	13.1	27.4	8%
<i>marge</i>	35%	-51%	38%	79%	
Résultat Net Récurrent, Part du Groupe	13.5	- 20.5	13.1	27.4	2%
<i>marge</i>	34%	-51%	38%	79%	
LTV	47.5%		40.4%		
Valeur des actifs HD HT	1 107		970		14%
ANR	545.4		569.8		-4%

Croissance des loyers supérieure aux objectifs : +15%

Sur l'ensemble de l'année 2014, ANF Immobilier a surperformé ses objectifs de croissance des revenus locatifs. Ceux-ci atteignent 40,1 millions d'euros, en forte progression de +15% et de +18% à périmètre retraité des cessions, une croissance supérieure à la prévision annoncée de +12%.

Les revenus du portefeuille proviennent notamment des baux de bureaux pour 34%, de commerces pour 31% et d'hôtels pour 12%. L'habitation ne représente plus que 18% des loyers.

462 M€ d'investissements sécurisés
Des investissements sécurisés et loués ou pré-loués à hauteur de 80%

L'année 2014 a été marquée par une augmentation significative du volume du «pipeline» qui s'élève à 462 millions d'euros (282 millions d'euros part du Groupe) à fin 2014 contre 230 millions d'euros (182 millions d'euros part du Groupe) à fin 2013. Ces engagements réalisés devraient générer un rendement moyen supérieur à 7%.

Les loyers y sont d'ores et déjà sécurisés à hauteur de 80% avec de grandes signatures telles que Cdiscount (groupe Casino), Alstom Transport, Adecco ou Areva.

Cette progression du pipeline est le produit des nouveaux investissements majeurs réalisés tels que notamment :

- l'acquisition du siège régional d'Areva à Lyon, représentant 36 000 m² de bureaux en plein cœur de la Part-Dieu ;
- la double opération d'acquisition de l'ancien siège et de développement du nouveau siège du groupe Adecco à Lyon, situés respectivement dans les quartiers de la Tête d'Or et du Carré de Soie. Le nouveau siège développera 13 000 m² de bureaux ;
- le développement de l'îlot Armagnac, représentant 46 000 m² à usage mixte dans la zone Euratlantique, à proximité de la future gare LGV de Bordeaux ;
- la deuxième tranche de l'immeuble Le Nautilus, Quai de Bacalan à Bordeaux, intégralement loué à Cdiscount sur 13 000 m².

Ces investissements marquent un rééquilibrage du patrimoine : ils se sont répartis pour 57% à Lyon, 32% à Bordeaux et 11% à Marseille, et par actifs, pour 85% en bureaux, 11% en hôtels et 4% en commerces.

Un plan de financement diversifié

Parallèlement à ces investissements, ANF Immobilier a renforcé sa résilience en faisant évoluer ses ressources dans un environnement en mutation rapide :

- la Société a contracté un financement hypothécaire de 400 M€ en mai 2014 auprès de quatre banques françaises partenaires, d'une maturité de 7 ans et en ligne avec la stratégie d'expansion établie début 2013. De cette nouvelle organisation financière résultent des caractéristiques financières attractives et une réelle flexibilité dans l'établissement des futurs financements ;
- ANF Immobilier a signé des partenariats emblématiques avec des institutions telles que Crédit Agricole Assurances, Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse ou Caisse d'Epargne Rhône-Alpes ;
- enfin, la Société poursuit son programme de cession d'actifs non stratégiques.

Au 31 décembre 2014, le ratio Loan-to-Value d'ANF Immobilier ressort à 47,5%. A l'issue du refinancement, le coût moyen de la dette s'élève à 3,2%, hors impact temporaire de la restructuration de swaps avec une augmentation de la couverture globale de 66% à 85%.

Résultats

L'EBITDA récurrent connaît une hausse de +25% à 27,0 millions d'euros, résultant principalement des nouvelles acquisitions et livraisons dans l'immobilier tertiaire.

Le Résultat Net Récurrent EPRA, part du groupe, est en hausse de +2%, positif à 13,5 millions d'euros. Le résultat net, part du Groupe (IFRS), est en perte de 20,5 millions d'euros en raison d'ajustements dus aux évolutions négatives des conditions réglementaires du marché (loi Pinel et hausse des droits d'enregistrements) et du marché résidentiel marseillais.

Le cash-flow courant progresse et s'élève à 14,8 millions d'euros, soit 0,82€ par action.

La valeur du patrimoine établie par deux experts indépendants ressort à 1 107 millions d'euros hors droits, en progression de +14% par rapport à fin 2013.

Au 31 décembre 2014, l'**Actif Net Réévalué** s'établit à 29,7€ par action, selon la méthode de l'EPRA. Excluant le dividende 2014, cela représente une baisse de 4,3% qui résulte principalement des évolutions négatives des conditions règlementaires du marché et du marché résidentiel marseillais.

Assemblée générale : proposition de dividende

Lors de l'Assemblée Générale des actionnaires qui sera convoquée pour le 6 mai 2015, il sera proposé le versement d'un dividende de 1,10€ par action, en progression de 4,8% par rapport à celui de l'exercice précédent. Sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2014, ce dividende représente un rendement de 5,4%.

Perspectives

Issue d'un patrimoine initialement mixte, principalement haussmannien et situé à Marseille et Lyon, ANF Immobilier a progressivement fait évoluer son empreinte en assurant la rotation de son patrimoine historique et en investissant dans des quartiers d'avenir (Euratlantique à Bordeaux, le Carré de Soie à Lyon par exemple). Elle s'est ainsi imposée comme un acteur de référence pour les grandes métropoles régionales et a su attirer des partenaires de choix, comme les Caisses d'Épargne, Vinci Immobilier ou Crédit Agricole Assurances, qui lui permettent de s'inscrire dans des opérations emblématiques et de lisser significativement son risque.

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

En 2015 seront ainsi mis en exploitation les bureaux d'Alstom Transport au Carré de Soie (Lyon), un hôtel situé à Bègles (Bordeaux) et un autre édifié à côté du nouveau Vélodrome de Marseille. Suivront en 2016, l'immeuble rénové de l'ancienne Banque de France à Lyon dont les travaux viennent de commencer, le nouveau siège régional d'Adecco au Carré de Soie à Lyon, et deux hôtels à Marseille. Enfin, entre 2017 et 2019 sera notamment mise en exploitation l'opération Armagnac sur 46 000 m² à Bordeaux Euratlantique.

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. Pour 2015, elle anticipe une croissance de ses revenus locatifs de +12%.

Agenda financier 2015	
Publication du CA du 1 ^{er} trimestre 2015	6 mai 2015 (avant bourse)
Assemblée Générale	6 mai 2015
Résultats du 1 ^{er} semestre 2015	21 juillet 2015 (avant bourse)
A propos d'ANF Immobilier	
<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 1 107 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: Perrine Piat, Tél : +33 1 58 47 94 66 perrine.piat@havaswv.com</p>	